PENETAPAN HARGA JUAL RUMAH DENGAN MENGGUNAKAN AKAD ISTISHNA' DI PERUMAHAN DE PRIMA TUNGGULWULUNG HUNIAN ISLAMI MALANG

SKRIPSI

Oleh

DINIHARIA KURNIA
NIM: 14520010

JURUSAN AKUNTANSI

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2018

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

PENETAPAN HARGA JUAL RUMAH DENGAN MENGGUNAKAN AKAD ISTISHNA' DI PERUMAHAN DE PRIMA TUNGGULWULUNG HUNIAN ISLAMI MALANG

SKRIPSI

Diajukan Kepada:
Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Dalam Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.Akun)

Oleh

DINIHARIA KURNIA
NIM: 14520010

JURUSAN AKUNTANSI

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2018

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

LEMBAR PERSETUJUAN

PENETAPAN HARGA JUAL RUMAH DENGAN MENGGUNAKAN AKAD ISTISHNA' DI PERUMAHAN DE PRIMA TUNGGULWULUNG HUNIAN ISLAMI MALANG

SKRIPSI

Oleh

DINIHARIA KURNIA
NIM: 14520010

Telah disetujui pada tanggal 26 Oktober 2018
Dosen Pembimbing,

Dr. H. Ahmad Djalaluddin, Lc., MA
NIP. 19730719 200501 1 003

Mengetahui:
Ketua Jurusan,

Dr. Hj. Nanik Wahyuni, SE., M.Si., Ak., CA
NIP. 19720322 200801 2 005

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

LEMBAR PENGESAHAN

PENETAPAN HARGA JUAL RUMAH DENGAN MENGGUNAKAN AKAD ISTISHNA' DI PERUMAHAN DE PRIMA TUNGGULWULUNG HUNIAN ISLAMI MALANG

SKRIPSI

Oleh
DINIHARIA KURNIA
NIM : 14520010

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Dan Dinyatakan Diterima Sebagai Salah Satu Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.Akun)
Pada 23 November 2018

Susunan Dewan Penguji:		**Tanda Tangan**
1. Ketua **Dr. H. A. Muhtadi Ridwan, M.Ag** NIP. 19550302 198703 1 004	:	( )
2. Dosen Pembimbing/Sekretaris **Dr. H. Ahmad Djalaluddin, Lc., MA** NIP. 19730719 200501 1 003	:	( )
3. Penguji Utama **Yona Octiani Lestari, SE., M.SA., CSRS., CSRA** NIP. 19771025 200901 2 006	:	( )

Disahkan Oleh:
Ketua Jurusan,

Dr. Hj. Nanik Wahyuni, SE., M.Si., Ak., CA
NIP 19720322 200801 2 005

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Diniharia Kurnia
NIM	: 14520010
Fakultas/Jurusan	: Ekonomi/Akuntansi

Menyatakan bahwa **"Skripsi"** yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

PENETAPAN HARGA JUAL RUMAH DENGAN MENGGUNAKAN AKAD ISTISHNA' DI PERUMAHAN DE PRIMA TUNGGULWULUNG HUNIAN ISLAMI MALANG

adalah hasil karya saya sendiri, bukan **"duplikasi"** dari karya orang lain.

Selanjutnya apabila dikemudian hari ada **"klaim"** dari pihak lain, bukan menjadi tanggung jawab Dosen Pembimbing dan atau pihak Fakultas Ekonomi, tetapi menjadi tanggung jawab saya sendiri.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Malang, 29 November 2018

Hormat Saya,

ria Kurnia

NIM: 14520010

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah puji syukur, skripsi ini penulis persembahkan kepada:

Ibu, Uni Adis, Bapak, Bang Rachman dan seluruh keluarga Sofyan yang selalu mendoakan mengiringi setiap langkah, memberi kasih sayang, perhatian, dukungan dan motivasi kepada penulis. Terima kasih atas segalanya keluargaku tersayang. Semoga bisa membahagiakan aamiin ya Allah.

Untuk teman-teman ku Haviz, Sumek, Ulfa, Mba Musdel dan Mba Azza yang saling menyemangati satu sama lain, yang sudah banyak membantu penulis dalam melakukan penelitian dan mengerjakan skripsi, terima kasih banyak atas segalanya.

Teman-temanku semuanya Hafsa, Rere, Elok, Widia, Anjah yang saling memberi perhatian juga dukungan dalam menuntut ilmu dan dalam mengerjakan skripsi. Dan juga teman-teman Akuntansi angkatan 2014 yang sama-sama berjuang dalam menuntut ilmu.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

MOTTO

"Allah tidak akan membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya..."

(Al-Qur'an surah: Albaqarah Ayat 286)

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Allah SWT atas segala rahmat, berkah, dan ridho-Nya sehingga skripsi yang berjudul "Penetapan Harga Jual Rumah dengan Menggunakan Akad *Istishna'* di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang" ini dapat terselesaikan.

Sholawat dan salam kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW, yang telah membawa kita dari jalan jahiliah menuju jalan kebaikan.

Dalam penyelesaian skripsi ini penulis menyadari tidak terlepas dari bimbingan, dorongan dan bantuan juga doa dari berbagai pihak, untuk itu dalam kesempatan kali ini penulis mengucapkan terima-kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Abdul Haris, M.Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Bapak Dr. H. Nur Asnawi, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi.
3. Ibu Hj. Nanik Wahyuni, SE, M.Si, Ak., CA selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Bapak Dr. H. Ahmad Djalaludin, Lc., MA selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah sabar membimbing dan memberikan masukan serta nasehat kepada penulis sehingga penelitian ini dapat terselesaikan dengan baik.
5. Bapak dan ibu dosen jurusan AkuntansiUniversitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

6. Kepada ibu dan uni yang selama ini selalu sabar, memberikan do'a, memberikan dukungan moril, materil dan motivasi untuk menyelesaikan skripsi ini
7. Bapak Mochammad Naruseito selaku *Operational Supervisor,* Bapak Asyrullah Arsyad selaku *Human Resources Departement, Bapak* Rendra Firman P selaku *Marketing Supervisor*dan juga seluruh karyawan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.
8. Kepada semua keluarga yang selalu mendoakan dan memberi semangat.
9. Kepada sahabat-sahabatku Mba Musdel, Mba Azza, Ulfa, Sumek, Haviz, Anjah, Hafsa, Rere, Elok, Mila dan Ocik, yang telah membantu ataupun memberikan dukungan kepada penulis.
10. Dan seluruh pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan skripsi ini karna tidak bisa disebutkan satu persatu.

Akhirnya, dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna.Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran demi kesempurnaan penulisan ini.Penulis berharap semoga karya sederhana ini dapat bermanfaat dengan baik bagi seluruh pihak.*Amin ya Robbal 'Alamin.*

Malang, 29 November 2018

Penulis

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN

HALAMAN JUDUL. i

HALAMAN PERSETUJUAN ii

LEMBAR PENGESAHAN iii

SURAT PERNYATAAN iv

HALAMAN PERSEMBAHAN v

HALAMAN MOTO vi

KATA PENGANTAR vii

DAFTAR ISI ix

DAFTAR TABEL xii

DAFTAR GAMBAR xiii

DAFTAR LAMPIRAN xiv

ABSTRAK (Bahasa Indonesia, Bahasa Inggris dan Bahasa Arab) xv

BAB I PENDAHULUAN 1

1.1. Latar Belakang 1

1.2. Rumusan Masalah 6

1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian 6

BAB II KAJIAN PUSTAKA 8

2.1. Hasil-hasil Penelitian Terdahulu 8

2.2. Kajian Teori 14

2.2.1.Akad 14

2.2.1.1. Pengertian Akad 14

2.2.1.2. Rukun Akad 15

2.2.1.3. Berakhirnya Akad 15

2.2.2. Istishna’ 16

2.2.2.1. Pengertian Istishna' 16

2.2.2.2. Macam-macam Akad Jual Beli Istishna' 18

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

2.2.2.3. Rukun dan Syarat Istishna'.....20
2.2.2.4. Karakteristik Istishna'.....22
2.2.2.5. Skema Istishna'.....23
2.2.2.6. Landasan Hukum Istishna'.....24
2.2.3. Harga Jual 25
2.2.3.1. Pengertian Harga.....25
2.2.3.2. Faktor-faktor Penetapan Harga.....26
2.2.3.3. Metode Penentuan Harga Jual.....27
2.3. Kerangka Berfikir 34
BAB III METODE PENELITIAN 35
3.1. Jenis dan Pendekatan Penelitian 35
3.2. Lokasi Penelitian 35
3.3. Subyek Penelitian 36
3.4. Data dan Jenis Data 36
3.5. Teknik Pengumpulan Data 37
3.6. Analisis Data..... 38
BAB IV PAPARAN DATA DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN .. 40
4.1. Paparan Data Hasil Penelitian 40
4.1.1. Profil De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang 40
4.1.1.1. Sejarah Pembentukan.....40
4.1.1.2. Visi, Misi dan Budaya.....40
4.1.1.3. Struktur Organisasi.....41
4.1.1.4. Prosedur Jual Beli Rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.....42
4.1.1.5. Konsep Pembayaran Secara Syari'ah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.....46
4.1.2.Mendeskripsikan Penetapan Harga Jual Rumah dengan Menggunakan Akad *Istishna'* di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang..... 48

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

4.2. Pembahasan Hasil Penelitian 57
4.2.1. Analisis Penetapan Harga Jual Rumah dengan Menggunakan Akad *Istishna'* di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang 57
BAB V PENUTUP 62
5.1. Kesimpulan 62
5.2. Saran 63
DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN-LAMPIRAN

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1. Hasil-hasil Penelitian Terdahulu 8

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Skema Istishna' 23

Gambar 2.2. Skema Istishna' Paralel 24

Gambar 2.3. Kerangka Berfikir..... 34

Gambar 4.1. Struktur Organisasi Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang..... 42

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: PPJB Bagian Harga

Lampiran 2: Pedoman dan Hasil Wawancara

Lampiran 3: Brosur Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang

Lampiran 4: Struktur Organisasi Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang

Lampiran 5: Surat Keterangan Penelitian

Lampiran 6 : Foto-foto

Lampiran 7: Bukti Konsultasi

Lampiran 8: Biodata Peneliti

Lampiran 9 : Formulir Riwayat Perubahan Judul Skripsi

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

ABSTRAK

Diniharia Kurnia. 2018, SKRIPSI. Judul "Penetapan Harga Jual Rumah dengan Menggunakan Akad *Istishna'* di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang"
Pembimbing : Dr. H. Ahmad Djalaluddin, Lc., MA
Kata Kunci : Harga Jual, Akad *Istishna'*

Akad *Istishna'* merupakan salah satu alternatif akad jual beli syariah yang dapat digunakan untuk memiliki rumah. Setiap instansi membutuhkan pertimbangan yang bijaksana untuk penetapan harga sehingga menciptakan harga jual yang menarik konsumen tentu dengan kualitas produk yang sesuai dengan harga dan dalam menentukan suatu harga pasti ada perhitungan yang digunakan, termasuk dalam menentukan harga jual produk yang menggunakan akad *istishna'*. Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan penetapan harga jual rumah dengan menggunakan akad *istishna'*.

Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Analisis data dilakukan dengan cara penyajian data, deskripsi data dan menarik kesimpulan. Penelitian ini dilakukan di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.

Penetapan harga jual di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang sudah sesuai dengan prinsip syariah yang mana dalam prespektif Islam harga itu terjadi pada akad. Hal ini sesuai dengan teori Syafei (2000:87) menyatakan bahwa terjadinya harga hanya pada akad, yaitu sesuatu yang direlakan seseorang dalam akad. Harga jual juga sudah sesuai dengan karakteristik *istishna'* dalam PSAK 104 tentang akuntansi *istishna'* mengenai harga. Yaitu, "Spesifikasi dan harga barang pesanan disepakati oleh pembeli dan penjual di awal akad. Ketentuan harga barang pesanan tidak dapat berubah selama jangka waktu akad". Dan Harga jual di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang juga sesuai dengan firman Allah QS. An-Nisa' ayat 29. Cara pembayaran harga jual yang sepakati oleh pembeli dan Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang sudah sesuai dengan teori Usman (2009:197) yaitu pembayaran dalam akad *istishna'* bisa dilakukan sesuai kesepakatan. Jumlah harga jual dan cara pembayaran akan dituliskan dalam Akta PPJB sesuai dengan anjuran QS. Al-Baqarah Ayat 282.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

ABSTRACT

Diniharia Kurnia. 2018. *Thesis. "Implementation of House Pricing by Akad Istishna' in* Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang"
Advisor: Dr. H. Ahmad Djalaludin, Lc., MA
Keywords: Pricing, Akad Istishna'

Akad Istishna' is an alternative of sale and purchase agreement based on syariah rules which is implemented to buy a house. Each firm requires the basic principle and consideration of product or service pricing, in order to determine affordable and attractive price for the customer. To determine the house pricing, it needs a calculation method called as akad istishna'. This research aims to describe the house pricing by exerting the method of akad istishna'.

This research is categorized into qualitative research which employs descriptive approaches. The data analysis is done through data presentation, data description, and conclusion. This research is implemented in Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.

The practice of house pricing in Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang *is already appropriate to the Islamic principle which states that according to the Islamic perspective, the pricing occurs within akad. This statement is agreed with the theory of Syafei (2000:87) which clarified that the pricing will only occur in the process of akad, which refers to the thing that has been allowed or approved by individual within akad. Moreover, the pricing is acted upon the characteristics of istishna' in PSAK 104 about istishna' accounting concerning to the price. It means that "the product specification and price could not be changed during the period of time approved in akad". Furthermore, the house pricing which has been implemented in Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang is agreed with firman Allah in QS. An-Nisa': 29. The payment practice is also agreed by both sides of buyer and house seller of Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang according to the theory of Usman (2009: 197) that the payment within akad istishna' would be processed based on the agreement. Therefore, the pricing and payment method would be written in the certificate of PPJB based on the principle mentioned in QS. Al-Baqarah: 282.*

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

مستخلصالبحث

ديني هاريا كورنيا، 2018م.البحث الجامعي.تعيين ثمن بيع السكن باستخدام عقد الاستثناء في عيني "*DePrimaTunggulwulung*" السكن الإسلامي مالانج.

المشريفة : الدكتور الحاج جلال الدين الماجستير

الكلمات الأساسية : تعيين ثمن البيع، عقد الاستثناء

عقد الاستثناء هو إحدى من عقد البيع الشرعية المستخدمة لنيل البيت. لكل المؤسسة تحتاج إلى تفكير الحصيف لتعيين الثمن حتى يكون الثمن جذاب عند المشتري وطبعا بجودة الإنتاج المناسب بثمن البيت وفي تعيين الثمن نحتاج إلى الحساب الصحيح المستخدم، كذلك في تعيين ثمن الإنتاج الذي يستخدم عقد الاستثناء. يهدف هذا البحث لوصف تعيين ثمن بيع السكن باستخدام عقد الاستثناء.

نوع هذا البحث هو البحث الكيفي بمدخل الوصفي. وتحليل البيانات باستخدام تقديم البيانات، وصف البيانات وأخذ التلخيص. عملت الباحثة هذا البحث في عيني "*DePrimaTunggulwulung*" السكن الإسلامي مالانج.

وأما نتائج هذا البحث كما يلي: تعيين ثمن بيع السكن باستخدام عقد الاستثناء في عيني "De *PrimaTunggulwulung*" السكن الإسلامي مالانج مناسبا بمبادئ الشريعة نظرا من نظرة الإسلام عن ثمن لبيع في العقد. وهذا يناسب بنظرية الشافعي (2000:87) الذي يقول بأن يحدث الثمن عند العقد فقط، وهو الشخص الذي يقتنع الشيئ عند العقد. ثمن البيع قد يناسب بموصفة "104*PSAK*" عن المالية الاستثناء عما يتعلق بالثمن. "المواصفة وثمن الإنتاج الموافقة بين البائع والمشتري في أوّل العقد. لا يجوز أن يغير التعيين لثمن الإنتاج حول وقت العقد". وثمن الإنتاج في عيني "*DePrimaTunggulwulung*" السكن الإسلامي مالانج كذلك يناسب بما قال الله تعالى في القرآن الكريم سورة النساء الآية 29. وطريقة دفع الثمن الموافقة بين المشتري وبائع السكن في عيني "*DePrimaTunggulwulung*" السكن الإسلامي مالانج قد يناسب بنظرية عثمان (2009:197) وهو دفع في عقد الاستثناء يمشي بالموافقة. المطلوب وطريقة الدفع المكتوبة في "*PPJB*" تناسب بقول تعالى في السورة البقرة الآية 282.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Setiap manusia membutuhkan tempat tinggal sebagai salah satu pemenuhan kebutuhan hidup. Tempat tinggal ini dapat dijadikan sebagai tolak ukur terpenuhinya kebutuhan primer individu yang merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, selain kebutuhan sandang, pangan, kebutuhan layanan kesehatan dan juga kebutuhan akan pendidikan. Dengan demikian tempat tinggal sudah menjadi kebutuhan dasar seluruh manusia untuk membina keluarga dalam rangka menjaga kelangsungan kehidupannya. Peran tempat tinggal bagi kelangsungan kehidupan sangatlah mutlak karena tempat tinggal bukan hanya sekedar tempat untuk bernaung, tetapi tempat tinggal juga merupakan tempat untuk melindungi diri dari kondisi alam yang tidak selamanya baik (Sastra & Marlina, 2006:1).

Pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal dengan membeli secara tunai sulit untuk dapat dipenuhi sendiri oleh beberapa kelompok masyarakat, dikarenakan kebutuhan akan tempat tinggal membutuhkan investasi yang tidak sedikit. Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan, perbankan dan lembaga bisnis properti seperti bisnis perumahan untuk menawarkan produk konsumtif dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal dengan pembayaran secara angsuran.

Di Indonesia khususnya sebagai negara yang mayoritas penduduknya beragama Islam saat ini sudah banyak berdiri lembaga yang berbasis syariah baik

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Lembaga Keuangan Bank Syariah maupun Lembaga Keuangan Nonbank Syariah bahkan bisnis perumahan juga ada yang menerapkan prinsip syariah. Menurut Mardani (2015:2) prinsip syariah yaitu prinsip yang menghilangkan unsur-unsur yang dilarang dalam islam dan menggantikannya dengan akad-akad berdasarkan ajaran islam atau yang biasanya disebut dengan prinsip syariah. Memanfaatkan pembelian rumah berbasis syariah ini adalah alternatif pilihan untuk menggantikan perbankan konvensional yang berbasis bunga.

Menurut Gozali (2005:29) ada tiga alternatif pembiayaan syariah untuk memiliki rumah yang dapat dilakukan. Pertama adalah dengan akad *murabahah* atau jual beli bayar angsur, kedua adalah dengan *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) atau sewa beli (*leasing* syariah) dan yang ketiga adalah dengan menggunakan akad *istishna'* atau jual beli pesanan.

Perbandingan akad-akad pembiayaan syariah untuk memiliki rumah tersebut menurut Gozali (2005:34) adalah: *pertama*, akad *murabahah* merupakan jenis transaksi jual beli dengan penangguhan pembayaran, tujuannya jual beli rumah sekunder atau *ready stock*, keuntungan jual beli *murabahah* merupakan selisih harga beli dan harga jual dan perpindahan hak miliknya pada awal akad. *Kedua*, akad *istishna'* merupakan jual beli dengan memesan terlebih dahulu, tujuannya jual beli rumah *indent*, keuntungan jual beli *istishna'* merupakan selisih harga beli dan harga jual dan perpindahan hak miliknya pada awal akad. *Ketiga*, akad *ijarah muntahiyah bittamlik* merupakan sewa-menyewa yang diakhiri dengan hak milik, tujuannya pembiayaan rumah jangka panjang, keuntungan

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

ijarah muntahiyah bittamlik diambil dari biaya sewa rumah dan perpindahan hak miliknya pada akhir akad.

Bagi masyarakat yang ingin memenuhi kebutuhan tempat tinggal sendiri secara angsuran, akad yang ditawarkan kepada masyarakat oleh lembaga bisnis berbasis syariah tersebut bisa di manfaatkan. Khususnya bagi masyarakat yang ingin membangun rumah dengan desain rumah sesuai keinginan sendiri bisa memanfaatkan akad jual beli *istishna'*.

Penelitian terdahulu oleh Erdi Marduwira (2010) menurutnya, setiap orang membutuhkan rumah, untuk memilikinya mereka dapat membeli atau membuat sendiri rumah yang mereka inginkan. Namun harga rumah dan biaya untuk membangunnya sendiri sangat mahal pada saat ini, sehingga kebanyakan orang memilih untuk memanfaatkan KPR. Untuk pemenuhan kepemilikan rumah dengan membangun sendiri tersebut produk pembiayaan yang dapat digunakan adalah pembiayaan jual beli *istishna'*.

Pembiayaan *istishna'* ini bisa dimanfaatkan untuk pemenuhan kebutuhan tempat tinggal dengan pemesanan kriteria tempat tinggal yang dinginkan. Yang mana pembiayaan *istishna'* ini adalah akad berdasarkan prinsip jual beli. Menurut Arfan (2013:129) akad *istishna'* adalah akad jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dengan pihak penjual.

Karateristik *istishna'* dalam PSAK 104 tentang akuntansi *istishna'* salah satunya mengenai harga yaitu "Spesifikasi dan harga barang pesanan disepakati oleh pembeli dan penjual di awal akad. Ketentuan harga barang pesanan tidak

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

dapat berubah selama jangka waktu akad". Dalam menetapkan suatu harga tersebut membutuhkan pertimbangan yang bijaksana, penentuan ini tentu cukup kompleks. Setiap lembaga atau instansi membutuhankan dasar-dasar penetapan harga akan suatu barang atau jasa yang ditawarkan sehingga menciptakan harga jual yang menarik konsumen tentu dengan kualitas produk yang sesuai dengan harga, termasuk juga dalam menentukan harga jual produk yang menggunakan akad *istishna'* dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal.

Menentukan suatu harga pasti ada metode perhitungan yang digunakan oleh setiap lembaga atau instansi. Berdasarkan penelitian-penelitian terdahulu yang menjadi referensi utama dalam penulisan dan penelitian, menunjukan hasil penggunaan metode yang berbeda dalam menentukan harga jual. Dimana hasil penelitian-penelitian tersebut adalah pertama penelitian Mei Wahyuningtias tahun 2017, yang mana penelitiannya menyatakan bahwa Bank Syariah Mandiri Kantor Area Malang memakai metode annuitas pada Pembiayaan Griya BSM untuk penentuan harga jual. Kemudian Siti Muniroh tahun 2014, dimana penelitian Siti Muniroh menyatakan bahwa Bank BTN Syariah KCP Soekarno Hatta Malang memakai metode *perceived value pricing* untuk penentuan harga jual.

Penelitian terdahulu dalam membahas akad *istishna'* belum ada pembahasan mengenai harga jual. Yang mana penelitian Safira Khoirun Nisa' tahun 2015, fokus penelitiannya adalah implementasi dari fatwa tentang *istishna'* di BTN Syariah Malang melalui produk pembiayaan *istishna'*. Selanjutnya Dewi Lestari Ningsih tahun 2017, fokus penelitiannya pada mekanisme pengajuan KPR indensya BTN iB dan analisis pembiayaan KPR indensya yaitu dengan analisis

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

5C di Bank BTN Syariah KCP Ciputat. Kemudian Erdi Marduwira tahun 2010, fokus penelitiannya pada mekanisme akad *istishna'* dalam pembiayaan rumah dan bagaimana cara penyelesaian pembiayaan bermasalah dalam pembiayaan *istishna'* yang diberikan oleh Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cinere.

Perbedaan penelitian sekarang dengan penelitian terdahulu, dari penelitian Mei Wahyuningtias tahun 2017, Siti Muniroh tahun 2014 dan Imma Rokhmatul Aysa tahun 2014 terdapat pada pembahasan akad jual beli, yaitu penggunaan akad *murabahah* sedangkan penelitian sekarang penggunaan akad *istishna'*. Perbedaan dari penelitian Safira Khoirun Nisa' tahun 2015, Dewi Lestari Ningsih tahun 2017 dan Erdi Marduwira tahun 2010 terdapat pada pembahasan penelitian yang mana penelitiannya tidak membahas mengenai harga jual sedangkan penelitian sekarang membahas harga jual.

Website primaland.id, didalamnya di informasikan bahwa De Prima Hunian Islami Malang sebagai perusahaan yang bergerak dibidang developer, konsultan, dan desain seiring dengan pesatnya pertumbuhan properti khususnya di kota Malang, De Prima Hunian Islami Malang telah menghadirkan suatu produk perumahan Islami, sebuah perumahan yang berbasis syariah, yaitu Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang. Yang mana konsep jual belinya terbilang unik tanpa melalui perantara bank, tanpa bunga, tanpa denda, tanpa sita dan cara pembayarannya yang syar'i. Mekanisme yang dilakukan dalam jual beli rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang adalah menggunakan akad *istishna'*.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Interview pra penelitian dengan Bapak Rendra selaku *marketing* De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang pada 17 April 2018, mengatakan bahwa progres pengolahan lahan produk perumahan dimulai pertengahan 2015 dan mulai dipasarkan Oktober 2015 tapi belum menggunakan konsep islami. Penerapan konsep islami yang menggunakan akad *istishna'* di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang dimulai pertengahan 2017 dan penjualan rumah dengan penggunaan akad *istishna'* kurang lebih sudah terjual 58 unit rumah.

Berdasarkan uraian diatas tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai penentuan harga jual rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang yang ditawarkan oleh De Prima Hunian Islami Malang. Sehingga penulis mengangkat judul "Penetapan Harga Jual Rumah dengan Menggunakan Akad *Istishna'* di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang."

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan tersebut, maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu, bagaimana penetapan harga jual rumah dengan menggunakan akad *istishna'* di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang?

1.3.Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan dan menganalisis penetapan harga jual rumah dengan menggunakan akad *istishna'* di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Pembahasan terhadap masalah-masalah sebagaimana yang telah diuraikan diatas, diharapkan dapat memberi manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Bagi pembaca diharapkan dapat memberi pemahaman mengenai penetapan harga jual untuk produk perumahan islami dengan menggunakan akad *istishna'* di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.

Selain itu, penelitian ini dapat menjadi referensi bagi peneliti lain yang ingin melakukan penelitian dengan tema yang sama dan sebagai bahan informasi serta memperkaya pengetahuan tentang penetapan harga jual khususnya untuk produk perumahan islami dengan menggunakan akad *istishna'* di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.

2. Manfaat Praktis

Dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam memilih jenis pembiayaan atau akad yang dibutuhkan khususnya dalam melakukan transaksi jual beli perumahan dengan prinsip syariah.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1. Hasil-hasil Penelitian Terdahulu

Adapun penelitian terdahulu yang digunakan untuk mendapatkan gambaran dalam penyusunan penelitian ini adalah sebagai berikut:

Tabel 2.1.
Hasil-hasil Penelitian Terdahulu

No	Nama, Tahun, Judul Penelitian	Fokus Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Imma Rokhmatul Aysa. 2014. Studi Komparatif Dasar Penetapan Harga Jual untuk Produk Kepemilikan Rumah (Studi pada Bank BTN Syariah KC Malang dan Bank BTN KCP UIN Malang)	Penelitian ini fokus pada perbandin-gan dasar penetapan harga jual untuk produk kepemilikan rumah dengan pembiayaan *murabahah* pada Bank BTN Syariah KC Malang dan Bank BTN KCP UIN Malang.	Metode penelitian yang digunakan metode kualitatif dengan pendekata-n studi kasus.	Dasar utama penetapan harga jual dan marjin produk murabahah pada Bank BTN Syariah KC Malang adalah besarnya tingkat bagi hasil dana pihak ketiga dari tabungan deposito sedangkan dasar lainnya, biaya overhead, cadangan resiko kredit bermasalah, kompetitor, dan suku bunga bank konvensional. Penentu harga jual produk kepemilikan rumah pada Bank BTN Syariah dan Bank BTN Konvensional adalah hampir sama.
2.	Safira Khoirun Nisa'. 2015. Implementasi Akad *istishna'* pada Produk Pembiayaan di PT Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Malang Menurut Fatwa DSN-MUI	Fokus penelitian pada implementa-si dari fatwa tentang *istishna'* yang diimplemen-tasikan oleh BTN	Metode penelitian yang digunakan Penilitian hukum empiris dengan pendekat-an konseptual	1. Penerapan akad *istishna'* pada produk pembiayaan di PT BTN Kantor Cabang Pembantu Syariah Malang hanya untuk akad pembiayaan KPR inden syariah saja. 2. Bank tidak melakukan akad *istishna'* lain

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

		Syariah Malang melalui produk pembiayaan *istishna'*.	.	dalam hal pemenuhan kewajiban terhadap nasabah, dikarenakan pihak bank sudah memiliki perjanjian kerjasama dengan developer, sehingga akad *istishna'* hanya dilakukan oleh Bank dengan nasabah. 3. Dalam hal implementasi Fatwa DSN-MUI tentang akad *istishna'* pada produk KPR Inden Syariah masih ada point-point yang belum terimplementasikan. Seperti alat bayar hanya boleh menggunakan uang saja dan Bank BTN dalam pelaksanaannya pembayaran diperbolehkan dalam bentuk pembebasan hutang.
3.	Mei Wahyuningtias. 2017. Implementasi Penentuan Harga Jual Rumah pada Pembiayaan Griya BSM Berdasarkan Akad *Murabahah* (Studi Kasus Bank Syariah Mandiri Kantor Area Malang)	Penelitian ini fokus pada penentuan harga jual rumah pada Pembiayaan Griya BSM berdasarkan akad *murabahah.*	Metode penelitian yang digunakan penelitian kualitatif dengan pedekatan deskriptif.	Pemakaian metode annuitas pada Pembiayaan Griya BSM sudah sesuai dengan syariah. Penjamin pada Bank Syariah Mandiri aset dan nasabah selama Pembiayaan Griya BSM sedang berlangsung berupa asuransi sebesar 6 persen dari plafond pembiayaan yang harus disediakan oleh nasabah sebelum tanda tangan akad.
4.	Siti Muniroh. 2014.	Fokus penelitian	Metode penelitian	Metode *perceived value pricing* untuk

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

	Implementasi Penentuan Harga Jual KPR (Kepemilikan Rumah) BTN Platinum iB (*islamic Bangking*) menggunakan Akad *Murabahah* (Pada PT Bank Tabungan Negara Syariah, tbk. Kantor Cabang Pembantu Soekarno Hatta Malang)	pada penentuan harga jual KPR BTN Platinum iB yang menggunak-an akad *murabahah*.	yang digunakan penelitian kualitatif dengan pendekat-an deskriptif.	menentukan harga jual sudah sesuai syariah. Sedangkan untuk metode marjin harga jual yang diterapkan oleh Bank BTN Syariah KCP Soekarno Hatta Malang adalah metode flat.
5.	Dewi Lestari Ningsih. 2017. Analisis Pembiayaan KPR Indensya BTN iB dengan Akad *Istishna'* Pada Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat	Fokus penelitian pada mekanisme pengajuan KPR indensya BTN iB dan analisis pembiayaan KPR indensya yaitu dengan analisis 5C di Bank BTN Syariah KCP Ciputat.	Jenis penelitian nya mengguna kan pendekata n kualitati-f dengan jenis metode deskriptif.	1. Mekanisme pengajuan pembiayaan KPR indensya di Bank BTN SyariahKCP Ciputat meliputi pemberkasan, BI *checking*, wawancara, analisa bank, SP3, persiapan akad dan pembayaran pajak penjual dan pembeli, pelunasan DP uang muka nasabah ke Developer. 2. Analisis 5C harus memenuhi kriteria dalam pengajuan pembiayaan agar bank menyetujui permohonan pembiayaan. Analisis ini dilakukan agar tidak terjadi pembiayaan macet.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

6.	Erdi Marduwira. 2010. Akad *Istishna'* Dalam Pembiayaan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cinere)	Fokus penelitian pada mekanisme akad *istishna'* dalam pembiayaan rumah dan bagaimana cara penyelesaian pembiayaan bermasalah dalam pembiayaan *istishna'* yang diberikan oleh Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cinere.	Jenis penelitian nya deksiptif-analisis dengan pendekat-an studi kasus.	1. Prosedur pembiayaan *istishna'* di Bank Syariah Mandiri adalah mengacu pada peraturan atau persyaratan baku yang berlaku mengenai pembiayaan istishna' di Bank Mandiri Syariah. 2. Persaingan antar bank yang menawarkan produk pembiayaan yang sama membuat Bank Syariah Mandiri melakukan upaya penyelesaian atas pembiayaan rumah bermasalah dan upaya perbaikan. Bank Syariah Mandiri melakukan penjadwalan ulang dengan melakukan pembianaan serta yang terakhir yaitu mengeksekusi jaminan, apabila terjadi sengketa antara kedua belah pihak menyelesaikannya melalui BASYARNAS.

Sumber: Diolah Peneliti

Selanjutnya dibawah ini merupakan deskripsi persamaan dan perbedaan penelitian sekarang dengan penelitian terdahulu.

1. Imma Rokhmatul Aysa, 2014 dengan judul "*Studi Komparatif Dasar Penetapan Harga Jual untuk Produk Kepemilikan Rumah (Studi pada Bank BTN Syariah KC Malang dan Bank BTN KCP UIN Malang)"* tedapat persamaan dengan penelitian sekarang yaitu sama-sama membahas dasar

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

penetapan harga jual. Sedangkan perbedaan dengan penelitian sekarang yaitu dari pembahasan akad pembiayaan, lokasi penelitian, dan pendekatan penelitian. Yang mana Imma Rokhmatul Aysa membahas perbandingan dasar penetapan harga jual produk KPR yang menggunakan akad murabahah di Bank BTN Syariah KC Malang dan Bank BTN KCP UIN Malang dan metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus.

2. Safira Khoirun Nisa', 2015 dengan judul "*Implementasi Akad istishna' pada Produk Pembiayaan di PT Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Malang Menurut Fatwa DSN-MUI*" tedapat persamaan dengan penelitian sekarang yaitu sama-sama membahas akad *istishna'*. Sedangkan perbedaan dengan penelitian sekarang yaitu dari pembahasan, lokasi penelitian, dan metode penelitian. Yang mana Safira Khoirun Nisa' membahas implementasi akad *istishna'* pada produk pembiayaan di PT Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Malang menurut Fatwa DSN-MUI dan metode penelitian yang digunakan adalah hukum empiris dengan pendekatan konseptual.
3. Mei Wahyuningtias, 2017 dengan judul "*Implementasi Penentuan Harga Jual Rumah pada Pembiayaan Griya BSM Berdasarkan Akad Murabahah (Studi Kasus Bank Syariah Mandiri Kantor Area Malang)"* tedapat persamaan dengan penelitian sekarang yaitu sama-sama membahas harga jual dan motode penelitian yang digunakan sama-sama penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Sedangkan perbedaan dengan penelitian sekarang yaitu dari pembahasan akad pembiayaan dan lokasi penelitian. Yang mana Mei

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Wahyuningtias membahas penentuan harga jual rumah pada pembiayaan Griya BSM yang menggunakan akad *murabahah* di Bank Syariah Mandiri Kantor Area Malang.

4. Siti Muniroh, 2014 dengan judul *"Implementasi Penentuan Harga Jual KPR (Kepemilikan Rumah) BTN Platinum iB (islamic Bangking) menggunakan Akad Murabahah (Pada PT Bank Tabungan Negara Syariah, tbk. Kantor Cabang Pembantu Soekarno Hatta Malang)"* tedapat persamaan dengan penelitian sekarang yaitu sama-sama membahas harga jual dan motode penelitian yang digunakan sama-sama penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Sedangkan perbedaan dengan penelitian sekarang yaitu dari pembahasan akad pembiayaan. Yang mana Siti Muniroh membahas penentuan harga jual KPR BTN Platinum iB yang menggunakan akad *murabahah* di PT Bank Tabungan Negara Syariah, tbk. Kantor Cabang Pembantu Soekarno Hatta Malang.
5. Dewi Lestari Ningsih, 2017 dengan judul "*Analisis Pembiayaan KPR Indensya BTN iB dengan Akad Istishna' Pada Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat"* tedapat persamaan dengan penelitian sekarang yaitu sama-sama membahas akad *istishna'*. Sedangkan perbedaan dengan penelitian sekarang yaitu dari pembahasan dan lokasi penelitian. Yang mana Dewi Lestari Ningsih membahas mekanisme pengajuan KPR indensya BTN iB dan analisis pembiayaan KPR indensya yaitu dengan analisis 5C di Bank BTN Syariah KCP Ciputat.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

6. Erdi Marduwira, 2010 dengan judul *"Akad Istishna' Dalam Pembiayaan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cinere)"* tedapat persamaan dengan penelitian sekarang yaitu sama-sama membahas akad *istishna'*. Sedangkan perbedaan dengan penelitian sekarang yaitu dari pembahasan, lokasi penelitian, dan metode penelitian. Yang mana Erdi Marduwira membahas mekanisme akad *istishna'* dalam pembiayaan rumah dan bagaimana cara penyelesaian pembiayaan bermasalah dalam pembiayaan *istishna'* yang diberikan oleh Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cinere dan metode penelitian yang digunakan adalah penelitian deksiptif analisis dengan pendekatan studi kasus.

2.2. Kajian Teori

2.2.1. Akad

2.2.1.1. Pengertian Akad

Perikatan dan perjanjian dalam konteks fiqh muamalah dapat disebut dengan akad. Kata akad berasal dari bahasa arab *al-'aqd* bentuk jamaknya adalah *al-'uqud* yang mempunyai arti perjanjian, persetujuan dua buah atau lebih dan perikatan (Huda, 2011:25).

Fathurrahman Djamil (2011) *dalam* Naja (2011:17-18) menyatakan bahwa:

> Akad ini diwujudkan: *pertama*, dalam *ijab* dan *qabul*. *Ijab* adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan *qabul* adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. *Ijab* dan *qabul* ini diadakan untuk menunjukan adanya sukarela timbal balik terhadap perikatan yang dilakukan oleh kedua pihak yang bersangkutan. *Kedua*, sesuai dengan kehendak syariat. Artinya, seluruh perikatan yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak atau lebih, (baik dari objek perjanjian, aktivitas yang dilakukan, dan tujuan) dianggap sah

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

apabila sesuai atau sejalan dengan ketentuan islam. *Ketiga*, adanya akibat hukum pada objek perikatan, yaitu terjadinya pemindahan pemilikan (dalam kasus jual beli) dari satu pihak (yang melakukan *ijab*) kepada pihak lain (yang menyatakan *qabul*), atau pengalihan kemanfaatan (dalam kasus *ijarah*) dan seterusnya.

Menurut Purnamasari dan Suswinarno (2011:2) dalam perbankan syariah pengertian akad adalah perjanjian tertulis yang memuat *ijab* (penawaran) dan *qabul* (penerimaan) antara bank dan pihak lain yang berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak berdasarkan prinsip syariah.

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa pengertian akad tidak hanya sekedar penjanjian atau kontrak antara kedua belah pihak yang bertransaksi, namun juga harus berdasarkan prinsip syariah dan ketentuan Hukum Islam.

2.2.1.2. Rukun Akad

Untuk sahnya suatu akad, para ahli menyatakan harus memenuhi rukun akad. Menurut Naja (2011:21) adapun rukun akad tersebut adalah:

1. Adanya *ijab* dan *qabul*
2. *Al-muta'aqidain/al-aqidain* atau pihak-pihak yang berakad
3. *Shigat al-aqad* atau pernyataan untuk mengikat diri
4. *Al-ma'qudalaih/mahal al-'aqd* atau objek akad
5. *Maudhu' al-'aqd* atau tujuan akad.

2.2.1.3. Berakhirnya Akad

Dalam kontek hukum Islam, akad/perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan berakhir jika dipenuhi tiga hal sebagai berikut (Anshori, 2010:37-38):

1. Berakhirnya masa berlaku akad

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Biasanya dalam suatu akad/perjanjian telah ditentukan saat kapan suatu akad/perjanjian akan berakhir sehingga dengan lampunya waktu maka secara otomatis perjanjian akan berakhir, kecuali kemudian ditentukan lain oleh para pihak.

2. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad

Hal ini biasanya terjadi jika ada salah satu pihak yang melanggar ketentuan akad/perjanjian, atau salah satu pihak mengetahui jika dalam pembuatan akad/perjanjian terdapat unsur kekhilafan atau penipuan. Kekhilafan biasanya menyangkut objek perjanjian (*error in object*) maupun mengenai orangnya (*error in person*).

3. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia

Hal ini berlaku pada perikatan untuk membuat sesuatu, yang membutuhkan adanya kompetensi khas. Sedangkan jika akad/perjanjian dibuat dalam hal memberikan sesuatu, katakanlah dalam bentuk uang/barang maka akad/perjanjian tetap berlaku bagi ahli warisnya.

Sebagai contoh, ketika orang yang membuat akad/perjanjian pinjam uang kemudian meninggal dunia maka kewajiban untuk mengembalikan utang tersebut menjadi kewajiban ahli waris.

2.2.2. Istishna'

2.2.2.1. Pengertian Istishna'

Akad *istishna'* menurut Fatwa DSN-MUI no: 06/DSN-MUI/2000 adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli/*mustahsni'*) dan penjual (pembuat/ penjual/*shani'*).

Akad *istishna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli/*mustahsni'*) dan penjual (pembuat/ /*shani'*)-(Fatwa DSN-MUI). kemudian dilanjutkan oleh Nurhayati & Wasilah (2009:194) bahwa *shani'* akan menyiapkan barang yang dipesan sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati dimana ia dapat menyiapkan sendiri atau melalui pihak lain (*istishna'* paralel).

Para ahli juga merumuskan pengertian mengenai *istishna'*. Hardono & Jufri (2011:90) menyatakan:

> *Istishna'* adalah akad jual beli pemesan (*mustashni'*) barang dengan spesifikasi tertentu (*mashnu'*) sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Dalam akad *istishna'* pembeli (pemesan) memesan suatu produk industri atau produk kerajinan tangan, dan penjual menyediakan barang atau produk yang sesuai dengan spesifikasi pembeli (pemesan). Pembayaran bisa dilakukan di muka atau menggunakan akad kredit atau ditangguhkan sesuai kesepakatan kedua belah pihak.

Kemudian Usman (2009:197) menyatakan:

> *Bai-istishna'* adalah akad jual beli antara pemesan (*mustashni'*) dan penerima pesanan (*shani'*) atas sebuah barang dengan spesifikasi tertentu, contohnya untuk barang-barang industri ataupun properti. Spesifikasi dan harga barang pesanan haruslah sudah disepakati pada awal akad, sedangkan pembayaran dilakukan sesuai kesepakatan. Apakah pembayaran di muka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang.

Dalam PSAK No. 104 tentang Akuntansi *Istishna'* pengertian *istishna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli,

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

mustashni') dengan penjual (pembuat, *shani'*). Dan dalam PSAK No. 104 tentang Akuntansi *Istishna'* pengertian *istishna'* paralel adalah suatu bentuk akad *istishna'* antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dengan penjual (pembuat, *shani'*) kemudian untuk memenuhi kewajibannya kepada *mustashni'*, penjual memerlukan pihak lain sebagai *shani'*.

> Mengenai pembiayaan *istishna'* Sjahdeini (2014:257) mengemukakan:
>
> *Istishna'* juga merupakan jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli. *Istishna'* berarti minta dibuatkan atau dipesan. Akad yang mengandung tuntutan agar tukang atau ahli (*shani'*) membuatkan suatu pesanan dengan ciri-ciri khusus. Dengan demikian *istihna'* adalah jual beli antara pemesan dan penerima pesanan dimana spesifikasi dan harga barang disepakati di awal sedangkan pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai dengan kesepakatan.
>
> Kemudian Karim (2011:126) mengemukakan:
>
> Pada dasarnya pembiayaan *istishna'* merupakan transaksi jual beli cicilan, seperti transaksi *murabahah muajjal*. Namun, berbeda dengan jual beli *murabahah muajjal* di mana barang diserahkan di muka, sedangkan uangnya dibayar cicilan, maka dalam jual beli *istishna'* barang diserahkan di belakang walaupun uangnya juga sama-sama dibayar secara cicilan. Metode pembayaran pada jual beli *murabahah muajjal* sama persis dengan metode pembayaran dalam jual beli *istishna'*, yakni sama-sama dengan sistem angsuran (*installment*). Satu-satunya yang membedakan antara keduanya adalah waktu penyerahan barangnya. Dalam *murabahah muajjal*, barang diserahkan di muka, sedangkan dalam *istishna'* barang diserahkan di belakang, yakni pada akhir periode pembiayaan. Hal ini terjadi karena biasanya barang belum dibuat/belum wujud.

Dari pengertian-pengertian diatas mengenai *istishna'* dapat disimpulkan bahwa *istishna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pembeli (pemesan/*mustahsni'*) dan penjual (pembuat/ /*shani'*).

2.2.2.2. Macam-macam Akad Jual Beli Istishna'

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Macam-macam jual beli *istishna'* menurut Hardono dan Jufri (2011:94):

1. *Istishna'* tunggal

Istishna' tunggal yaitu jual beli *istishna'* dengan cara pembeli bertransaksi langsung dengan penjual yang sekaligus sebagai pembuat atau pemegang kendali utama atas ketersediaan barang yang dipesan.

2. *Istishna'* paralel

Istishna' paralel yaitu jual beli *istishna'* dengan cara pembeli bertransaksi dengan penjual yang mana selanjutnya penjual tersebut melakukan transaksi *istishna'* dengan pihak lain sebagai pemasok, produsen, pembuat atau pengendali utama atas ketersediaan barang yang dipesan. Dengan demikian, dalam jenis *istishna'* paralel terdapat minimal 2 (dua) akad transaksi *istishna'*; akad *istishna'* yang pertama adalah antara pembeli dan pedagang sebagai penjual, dan akad *istishna'* yang kedua adalah antara penjual sebagai pembeli dan pemasok atau produsen. Kedua akad tersebut harus terpisah dan tidak saling bergantung (*ta'alluq*).

Istishna' paralel terdapat tiga pihak yang terlibat, yaitu bank, nasabah dan pemasok. Pembiayaan dilakukan karena nasabah tidak dapat melakukan pembayaran atas tagihan pemasok selama masa periode pembangunan, sehingga memerlukan jasa pembiayaan dari bank(Yaya, 2009:256).

Usman (2009:205) menjelaskan sebagai berikut:

> *Istishna'* paralel adalah sebuah bentuk akad *istishna'* antara nasabah dengan lembaga keuangan syariah. Untuk memenuhi kewajibannya dengan nasabah, lembaga keuangan syariah memerlukan pihak lain sebagai *shani'*. Apabila *istishna'* terjadi antara bank dan nasabahnya, nasabah akan menjadi pemesan, sedangkan bank akan bertindak sebagai *shani'*. Kemudian bank akan menjadi pemesan ketika dia menunjuk

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

pihak lain untuk membuat barang (*mashnu'*) tersebut. Dalam hal ini yang terjadi adalah *istishna'* paralel. Hal ini dimungkinkan karena dalam perjanjian *istishna'* antara bank dan nasabah, bank sebagai *shani'*/pejual tidak diharuskan untuk memproduksi sendiri *mashnu'* tadi, tetapi penjual bisa *outsource* dan membentuk akad istishna' baru dengan pihak nasabah.

2.2.2.3. Rukun dan Syarat Istishna'

Menurut Ascarya (2008:97) rukun dari akad *istishna'* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa hal, yaitu:

1. Pelaku akad, yaitu *mustashni'* (pembeli) adalah pihak yang membutuhkan dan memesan barang, dan *shani'* adalah pihak yang memproduksi barang pesanan;
2. Objek akad, yaitu barang atau jasa (*mashnu'*) dengan spesifikasinya dan harga (*tsaman*); dan
3. *Shigah*, yaitu ijab dan qobul.

Sedangkan syarat dari *istishna'* menurut Harapah.,dkk (2005:183) yaitu:

1. Pihak yang berakad
   a. Ridha/kerelaan dua belah pihak dan tidak ingkar janji;
   b. Punya kekuasaan untuk melakukan jual beli;
   c. Pihak yang membuat barang (produsen) menyatakan kesanggupan untuk mengadakan/membuat barang itu.
2. Produsen/pembuat (*shani'*)
   a. Produsen adalah orang atau badan hukum yang ahli dalam bidangnya dan bertanggungjawab penuh terhadap hasil produksinya;
   b. Produsen bisa ditunjuk oleh bank (pihak pertama) atau bisa juga pilihan dari nasabah (pilihan nasabah).

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

3. Pemesan/pemeli (*mustashni'*)
   a. Nasabah harus cakap hukum;
   b. Mempunyai kemampuan untuk membayar;
   c. Pesanan yang sudah selesai wajib dibeli oleh nasabah/ pemesan;
   d. Jika ada perubahan kriteria pesanan dari pihak nasabah, maka harus segera dilaporkan ke bank dan bank menyampaikan kepada produsen;
   e. Perubahan bisa dilakukan apabila pihak produsen dan bank menyetujui;
   f. Jika terjadi perubahan kriteria pesanan dan terjadi perubahan harga setelah akad ditanda tangani, maka seluruh biaya tambahan tetap ditanggung nasabah.
4. Barang/objek pesanan (*mashnu'*)

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000, tentang *istishna'* khususnya pada ketetapan kedua mengenai 'Ketentuan Tentang Barang", maka telah ditetapkan:

a. Harus jelas ciri-cirinya dapat diakui sebagai hutang;
b. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya;
c. Penyerahan dilakukan kemudian;
d. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan;
e. Pembeli (*mustahsni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya;
f. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan sejenis sesuai kesepakatan;
g. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan pemesan memiliki hak *khiyar* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

5. Harga jual (*tsaman*)
   a. Harga jual kepada nasabah adalah harga beli ditambah keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli;
   b. Masa pembuatan harus jelas dan dicantumkan dalam akad;
   c. Sistem pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama.

2.2.2.4. Karakteristik Istishna'

Karakteristik *istishna'* berdasarkan PSAK 104 tentang akuntansi *istishna'* adalah sebagai berikut:

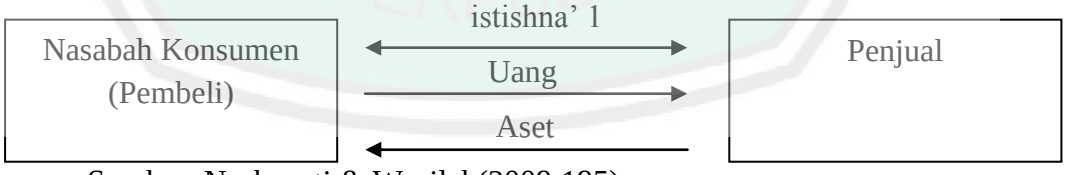
1. Berdasarkan akad *istishna'*, pembeli menugaskan penjual untuk menyediakan barang pesanan (*mashnu'*) sesuai spesifikasi yang diisyaratkan untuk diserahkan kepada pembeli, dengan cara pembayaran dimuka atau tangguh.
2. Spesifikasi dan harga barang pesanan disepakati oleh pembeli dan penjual di awal akad. Ketentuan harga barang pesanan tidak dapat berubah selama jangka waktu akad.
3. Barang pesanan harus memenuhi kriteria
   a. Memerlukan proses setelah akad disepakati;
   b. Sesuai dengan spesifikasi pemesan (*customized*) bukan produk massal; dan
   c. Harus diketahui karakteristiknya secara umum yang meliputi jenis, spesifikasi teknis, kualitas, dan kuantitasnya
4. Barang pesanan harus sesuai dengan karakteristik yang sudah disepakati antara pembeli dan penjual. Jika barang pesanan yang dikirimkan salah satunya cacat maka penjual harus bertanggung jawab atas kelalaiannya.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

5. Entitas dapat bertindak sebagai pembeli atau penjual dalam suatu transaksi *istishna'*. Jika entitas bertindak sebagai penjual kemudian memesan kepada pihak lain (produsen atau kontraktor) untuk membuat barang pesanan juga dengan cara *istishna'* maka hal ini disebut *istishna'* paralel.
6. *Istishna'* paralel dapat dilakukan dengan syarat akad pertama, antara entitas dengan pembeli akhir, tidak bergantung (*mu'allaq*) dari akad kedua, antara entitas dan pihak lain.
7. Pada dasarnya *istishna'* tidak dapat dibatalkan, kecuali memenuhi kondisi:
   a. Kedua belah pihak setuju untuk menghentikannya; atau
   b. Akad batal demi hukum karena timbul kondisi hukum yang dapat menghalangi pelaksanaan atau penyelesaian akad.
8. Pembeli mempunyai hak untuk memperoleh jaminan dari penjual atas:
   a. Jumlah yang telah dibayarkan; dan
   b. Penyerahan barang pesanan sesuai dengan spesifikasi dan tepat waktu.

2.2.2.5. Skema Istishna'

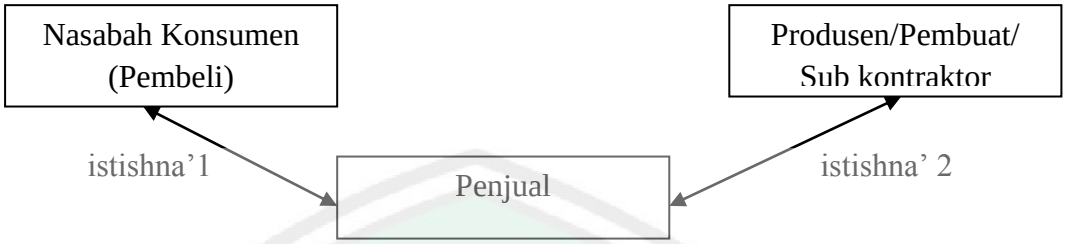
Gambar 2.1.
Skema Istishna'



Sumber: Nurhayati & Wasilah(2009:195)

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Gambar 2.2.
Skema Istishna' Paralel



Sumber: Nurhayati & Wasilah(2009:196)

2.2.2.6. Landasan Hukum Istishna'

1. Al-Qur'an

Landasan hukum syariah pelaksanaan akad jual beli *istishna'* merujuk pada ayat Al-Qur'an yaitu sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبْ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ

Artinya: "*Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya*". (Al-Baqarah: Ayat 282)

2. Al-Hadist

عَنْ ابْنِ عَبَّاس رَضِيَ اللهُ عَنْهُمَا قَالَ قَدَمَ النَّبِي صَلَّى الله عَلَيْهِ وَسَلَّم المدِيْنَةَ وَهُمْ يَسْلِفُوْنَ بِالتَّمْرِ السَّنَتَيْنِ وَالثَّلَاث فَقَالَ: مَنْأَسْلَفَ فِي شَيْءٍ فَفِي كَيْلٍ مَعْلُوْمٍ وَوَزْنٍ مَعْلوْمٍ إِلَى أَجَلٍ مَعْلُوْمٍ

Artinya: *"Dari sahabat Ibn Abbas Radiyallah'anhuma, ia berkata: "ketika Nabi SAW tiba dikota madinah, sedangkan penduduk madinah telah biasa memesan buah kurma dalam tempo waktu dua tahun dan tiga*

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

tahun". Maka beliau bersabda: "barang siapa yang memesan dalam jumlah takaran yang telah diketahui (oleh kedua belah pihak) dan dalam timbangan yang telah diketahui (oleh kedua belah pihak) pula". (HR. Bukhari)

2.2.3. Harga Jual

2.2.3.1. Pengertian Harga

Dalam menetapkan suatu harga membutuhkan pertimbangan yang bijaksana, penentuan ini tentu cukup kompleks. Sehingga, setiap perusahaan atau instansi membutuhankan dasar-dasar penetapan harga akan suatu barang atau jasa yang ditawarkan. Untuk itu akan diberi penjelasan terlebih dahulu mengenai harga.

Menurut Arifin & Wagiana (2007:74) harga dinyatakan sebagai kompensasi yang harus dilakukan untuk mendapatkan sejumlah barang dan jasa. Kemudian Menurut Soedrajat (2004:57) harga adalah sesuatu yang bernilai yang harus direlakan oleh pembeli untuk memperoleh barang atau jasa. Berdasarkan pengertian menurut para ahli tersebut disimpulkan bahwa harga merupakan sejumlah kompensasi relatif yang dinyatakan baik dalam bentuk uang maupun barang yang diberi oleh pembeli untuk mendapatkan suatu barang atau jasa yang ditawarkan oleh penjual.

Kemudian dalam prespektif islam, menurut Syafei (2000:87) harga hanya terjadi pada akad, yakni sesuatu yang direlakan dalam akad, baik lebih sedikit, lebih besar atau sama dengan nilai barang. Biasanya, harga dijadikan penukar barang yang diridhai oleh kedua pihak yang berakad.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Dari pengertian diatas dapat dijelaskan bahwa harga dalam prespektif islam merupakan kesepakatan antara penjual dengan pembeli mengenai transaksi jual beli barang atau jasa yang sudah disepakati dan diridhai oleh pihak-pihak yang berakad. Harga sebagai penukar akan suatu barang atau jasa tersebut harus direlakan oleh pihak-pihak yang berakad, baik lebih sedikit, lebih besar, atau sama dengan nilai barang atau jasa yang ditawarkan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli. Jadi dalam prespektif islam harga merupakan sesuatu yang direlakan oleh pembeli kepada penjual sebagai penukaran terhadap suatu barang atau jasa baik lebih sedikit, lebih besar atau sama dengan nilai barang atau jasa yang ditawarkan dan telah disepakati dalam akad.

2.2.3.2. Faktor-faktor Penetapan Harga

Tinggi rendahnya harga suatu produk akan tergantung pada faktor-faktor berikut ini: (Kotler, 2004:256)

1. Permintaan

Apabila permintaan konsumen terhadap produk tinggi biasanya merupakan indikator bahwa daya beli konsumen tinggi. Dengan kondisi demikian maka harga dapat ditetapkan secara maksimal.

2. Biaya

Biaya merupakan penetapan harga secara maksimal sebatas tingkat biaya produksi yang dikeluarkan oleh perusahaan termasuk memperhatikan juga kondisi perekonomiannya.

3. Persaingan

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Faktor ini dapat menyebabkan tingkat harga berada di antara dua ekstren yaitu pada tingkat ekstren terendah (*ekstren minimal*) dan pada tingkat harga tertinggi (*ekstren maximal*). Jika pada suatu kondisi daya beli masyarakat tetap tinggi, tetapi perusahaan dihadapkan pada persaingan maka perusahaan tersebut harus menyesuaikan terhadap kondisi persaingan yang dihadapi.

4. Kebijakan pemerintah

Pemerintah mengambil kebijakan dalam mengendalikan harga dari perusahaan dengan alasan utama dalam bauran pemasaran yang menghasilkan penjualan.

2.2.3.3. Metode Penentuan Harga Jual

1. Metode penentuan harga jual menurut karim (2011)

Angsuran harga jual terdiri dari angsuran harga beli/harga pokok dan angsuran marjin keuntungan. Dimana perhitungan angsuran dapat dihitung dengan empat metode, yaitu:

1) Marjin keuntungan menurun (*sliding*)

Perhitungan marjin keuntungan yang semakin menurun dengan menurunnya harga pokok sebagai akibat adanya cicilan/angsuran harga pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan marjin keuntungan) yang dibayar nasabah setiap bulan semakin menurun.

Rumus :

$$\text{APPB} = \frac{\text{PLFN}}{12} \qquad (2.0)$$

$$\text{Margin Keuntungan} = \text{PLFN} - \{(\text{No} - 1) \times \text{APPB}\} \times \frac{\%\text{MRJ}}{12} \qquad (2.1)$$

$$\text{Harga Jual} = \text{APPB} + \text{Marjin Keuntungan} \qquad (2.2)$$

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Keterangan:

a. APPB : Angsuran Pokok Per Bulan

b. PLFN : Plafond

c. No-1 : Nomor angsuran pembiayaan dikurangi satu

d. MRJ : Marjin

e. JWK : Jangka Waktu

Sumber: Karim (2011:283)

2) Marjin keuntungan rata-rata

Marjin keuntungan menurun yang perhitungannya secara tetap dan jumlah angsuran (harga pokok dan marjin keuntungan) dibayar nasabah tetap setiap bulan.

Rumus :

$$\text{APPB} = \frac{\text{PLFN}}{12} \quad (2.3)$$

$$\text{Marjin Keuntungan} = \frac{\text{JWK} + 1}{2 \times \text{JWK}} \times \text{PLFN} \times \frac{\%\text{MRJ}}{12} \quad (2.4)$$

$$\text{Harga Jual} = \text{APPB} + \text{Marjin Keuntungan} \quad (2.5)$$

Keterangan:

a. APPB : Angsuran Pokok Per Bulan

b. PLFN : Plafond

c. MRJ : Marjin

d. JWK : Jangka Waktu

Sumber: Karim (2011:284)

3) Marjin keuntungan angsuran flat

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Perhitungan marjin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran pokok.

Rumus :

$$\text{APPB} = \frac{\text{PLFN}}{\text{JWK}} \quad (2.6)$$

$$\text{Marjin Keuntungan} = \frac{\text{PLFN}}{\text{JWK}} \times \frac{\text{MRJ}}{12} \quad (2.7)$$

$$\text{Harga Jual} = \text{APPB} + \text{Marjin Keuntungan} \quad (2.8)$$

Keterangan:

a. APPB : Angsuran Pokok Per Bulan

b. PLFN : Plafond

c. MRJ : Marjin

d. JWK : Jangka Waktu

Sumber: Karim (2011:285)

4) Marjin keuntungan annuitas

Marjin keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara annuitas. Perhitungan annuitas adalah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan marjin keuntungan secara tetap. Perhitungan ini menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin besar dan marjin keuntungan yang menurun.

Rumus:

$$\text{APPB} = \left(\frac{1+\left(\frac{\text{MRJ}}{12}\right)^{(\text{K}-1)}}{1+\left(\frac{\text{MRJ}}{12}\right)^{(\text{JWK}-1)}}\right) \times \text{PLFN} \times \left(\frac{\text{MRJ}}{12}\right) \quad (2.9)$$

$$\text{Marjin Keuntungan} = \left(\frac{1+\left(\frac{\text{MRJ}}{12}\right)^{(\text{JWK})}}{1+\left(\frac{\text{MRJ}}{12}\right)^{(\text{K}-1)}} - 1\right) \times \text{Harga Pokok} \quad (2.10)$$

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Harga Jual = APPB + Marjin Keuntungan (2.11)

Keterangan:

a. APPB : Angsuran Pokok Per Bulan

b. PLFN : Plafond

c. MRJ : Marjin

d. JWK : Jangka Waktu

e. K : No angsuran yang dihitung

Sumber: Karim (2011:285)

2. Metode penentuan harga jual menurut muhammad (2005)

Menurut Muhammad ada beberapa metode penentuan harga jual (*profit margin)* yang dapat diterapkan dalam pembiayaan di bank syariah di antaranya:

1) Penerapan *Mark-up Pricing* untuk pembiayaan syariah

Jika bank syariah hendak menerapkan metode *mark-up pricing*, metode ini hanya tepat jika digunakan untuk pembiayaan yang sumber dananya dari *Restricted Investement Account* (RIA) atau *mudharabah muqayyah* sebab akad *mudharabah muqayyah* adalah akad dimana pemilik dana menuntut adanya kepastian hasil dari modal yang diinvestasikan (Muhammad, 2005:137-138).

2) Penerapan *Target Return Pricing* untuk pembiayaan syariah

Muhammad (2005:137-138) menyatakan Bank syariah beroperasi dengan tidak menggunakan bunga. Mekanisme operasional dalam memperoleh pendapatan dapat dihasilkan berdasarkan klasifikasi akad, yaitu akad yang menghasilkan keuntungan secara pasti, disebut *Natural Certainty*

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Contract, dan akad yang menghasilkan keuntungan tidak pasti, disebut *Natural Uncertainty Contract*.

Jika pembiayaan dilakukan dengan *natural certainty contract*, maka metode yang digunakan adalah *required profit rate* (rpr).

Rumus : rpr = n.v (2.12)

Keterangan:

a. n : Tingkat keuntungan dalam transaksi tunai

b. v : Jumlah transaksi dalam satu periode

contoh: bila dalam suatu pembiayaan yang memberikan hasil pasti. Bank menetapkan tingkat keuntungan sebesar 12%. Sementara pembiayaan tersebut membutuhkan dana sebesar Rp200 juta, maka bank sudah bisa melakukan prediksi bahwa keuntungan aktual yang akan diperoleh adalah:

keuntungan aktual yang diperoleh = 12% × Rp200 juta

= Rp24 juta

3. Penentu harga jual dalam konsep islam

Bagi Ibnu Khaldun (Karim, 2004:402) harga adalah hasil dari hukum permintaan dan penawaran. Pengecualian satu-satunya hukum ini adalah harga emas dan perak, yang merupakan standar moneter. Semua barang-barang lainnya terkena fluktuasi harga yang tergantung pada pasar. Bila suatu barang langka dan banyak diminta, maka harganya tinggi. Jika suatu barang berlimpah, harganya rendah.

Qardhawi (2001:471) mengenai pematokan harga beliau menjelaskan berdasarkan pemikiran Ibnu Taimiyyah. Ibnu Taimiyyah menyimpulkan bahwa

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

jika kemaslahatan umum tidak dapat dicapai kecuali dengan melakukan pematokan harga, maka boleh dilakukan pematokan harga untuk mereka dengan patokan yang adil tidak kurang dan tidak lebih. Jika kebutuhan mereka telah berjalan lancar dan maslahat mereka telah diperboleh tanpa pematokan, maka tidak perlu dilakukan pematokan.

Menurut Ibnu Taimiyyah (Karim, 2011) keabsahan pemerintah dalam menetapkan kebijakan intervensi pasar dapat terjadi pada situasi dan kondisi sebagai berikut:

1. Produsen tidak mau menjual produknya kecuali pada harga yang lebih tinggi daripada harga umum dipasar, padahal konsumen membutuhkan produk tersebut. Dalam hal ini pemerintah dapat memaksa produsen untuk menjual barangnya dan menentukan harga yang adil.
2. Produsen menawarkan harga yang terlalu tinggi menurut konsumen, sedangkan konsumen meminta harga yang terlalu rendah pada produsen. Dalam hal ini intervensi harus dilakukan dengan musyawarah antara produsen dan konsumen yang difasilitasi pemerintah. Pemerintah harus mendorong produsen dan konsumen untuk menetapkan harga yang berlaku.
3. Tenaga kerja yang menolak bekerja kecuali dengan harga yang lebih tinggi daripada harga pasar yang berlaku. Padahal masyarakat membutuhkan tenaga kerja tersebut. Dalam kasus ini pemerintah dapat menetapkan harga yang wajar dan memaksa tenaga kerja untuk memberi jasanya.

Sesungguhanya negara, masyarakat, dan individu semuanya bertanggung jawab terhadap penyebaran nilai dan moral dalam ekonomi Islam disamping

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

bertanggung jawab terhadap penanaman dan pendidikan nilai dan moral umat. Mereka semua bertanggung jawab terhadap pengembangan produksi, penyuluhan konsumsi, kelancaran sirkulasi, dan keadilan distribusi (Qardhawi, 2001:471).

Penentuan laba Imam Ghazali menyatakan bahwa laba normal seharusnya berkisar antara 5 sampai 10 persen dari harga barang (Karim, 2004:327).

Dalam firman Allah QS An-Nisa': Ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: "*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu*".

Konsep islam berdasarkan QS. An-Nisa' ayat 29 tersebut penentuan harga jual itu berdasarkan asas suka sama suka kemudian dilanjutkan dengan serah terima *ijab qobul* yang sah disertai saling ridha meridhai, maka terjadilah keadilan harga dalam jual beli.

Sehingga semua baik individu, masyarakat, negara berperan dan bertanggung jawab atas perekonomian termasuk penentuan harga. Dimana negara memberi standar harga sebagai patokan alat tukar dalam jual beli, kemudian diikuti dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli yang saling meridhai atas transaksi yang dilakukan.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

2.3. Kerangka Berfikir

Gambar 2.3.
Kerangka Berfikir

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan suatu data yaitu data deskriptif kualitatif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati (Bogdan dan Taylor *dalam* Praswoto (2011:22).

Pengertian deskriptif yaitu kegiatan penelitian yang hendak membuat gambaran suatu peristiwa atau gejala secara sistematis, faktual, dengan penyusunan yang akurat (Supardi, 2005:28)

Metode kualitatif yang digunakan pada penelitian ini diterapkan dengan cara wawancara langsung, dokumentasi dan lain-lain. Data yang diperoleh berbentuk deskripsi atau ungkapan objek penelitian.

Penelitian ini peneliti bertujuan menjabarkan bagaimana penetapan harga jual untuk jual beli rumah dengan menggunakan akad *istishna'* di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.

3.2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini mengambil lokasi salah satu perumahan yang berbasis syariah yaitu Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang. Beralamat Jl. Loncat Indah No.a2, Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur. Objek penelitiannya adalah harga jual rumah dengan

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

menggunakan akad *istishna'* di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.

3.3. Subyek Penelitian

Informan dalam penelitian ini adalah karyawan Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang yaitu, Bapak Mochammad Naruseito selaku *Operational Supervisor*, Bapak Rendra Firman P selaku *Marketing* dan Bapak Asyrullah Arsyad selaku *Human Resources Departement*.

3.4. Data dan Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini adalah:

1. Data primer

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung oleh peneliti dari responden atau informan. Data yang diperoleh langsung dari lapangan yaitu data tertulis berupa penjelasan maupun keterangan dari informan terkait jual beli rumah dengan menggunakan akad *istishna'* di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang dan mengenai penetapan harga jual di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang. Data primer lainnya berupa dokumen pokok salah satu konsumer yang sudah melakukan realisasi jual beli rumah dengan menggunakan akad *istishna'* di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang berupa Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) Tanah dan Bangunan bagian harga.

2. Data sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui pihak kedua. Pihak kedua yang memperoleh secara langsung data-data aslinya. Data sekunder dalam

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

penelitian ini didapatkan melalui media perantara seperti buku, brosur atau dari sumber internet yang terkait dengan Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang. Seperti, sejarah Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang dan lain-lain.

3.5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Wawancara

Wawancara atau *interview* menurut Bungin (2006) *dalam* Juwariyah (2016:61) adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan informan atau orang yang diwawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman (*guide*) wawancara.

Peneliti mewawancarai karyawan Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang yang bergerak di bidang *Operational Supervisor*, *Marketing* dan *Human Resources Departement*. Wawancara untuk memperoleh keterangan terkait jual beli rumah dengan menggunakan akad *istishna'* di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang dan mengenai penetapan harga jual di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.

2. Dokumentasi

Dokumentasi menurut Arikunto (2002) *dalam* Juwariyah (2016:61) adalah metode yang dipakai untuk mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkip, buku, surat kabar, agenda, dan lain sebagainya.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Penelitian ini menggumpulkan data-data berupa dokumen pokok salah satu konsumer yang sudah melakukan realisasi jual beli rumah dengan menggunakan akad *istishna'* di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang berupa Akta PPJB Tanah dan Bangunan bagian harga, dan dokumen mengenai jual beli rumah dengan menggunakan akad *istishna'* baik berupa syarat-syarat, mekanisme pelakasaan jual beli dan lain-lain. Dan berkas-berkas pendukung lainnya.

3.6. Analisis Data

Langkah-langkah yang dilakukan untuk menganalisis data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penyajian Data

Data yang diperoleh di lapangan yaitu data tertulis berupa keterangan dari informan terkait jual beli rumah dengan menggunakan akad *istishna'* di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang dan mengenai penetapan harga jual di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang, kemudian data-data dokumentasi terkait Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang akan diolah dengan baik dan disajikan didalam skripsi.

2. Deskripsi data

Informasi terkait jual beli rumah dengan menggunakan akad *istishna'* di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang dan mengenai penetapan harga jual di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang akan dijabarkan lebih luas dan disusun secara sistematis. Hasil penelitian

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

mengenai penetapan harga jual juga dikaitkan dengan teori yang ada dan dijabarkan.

3. Penarikan/verifikasi kesimpulan

Langkah terakhir dari analisis data ini adalah penarikan dan verifikasi kesimpulan, kesimpulan-kesimpulan tersebut menuntut ke arah penetapan harga jual rumah dengan menggunakan akad *istishna'* di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

BAB IV

PAPARAN DATA DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

4.1. Paparan Data Hasil Penelitian

4.1.1. Profil Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang

4.1.1.1. Sejarah Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang (www.primaland.id, diakses 20 Maret 2018)

Primaland merupakan suatu perusahaan yang bergerak dibidang developer, konsultan dan design. Perusahaan ini dirintis pada tahun 2008, berawal dari usaha mengelola dan memasarkan beberapa unit rumah dan ruko. Beberapa proyek yang dikerjakan oleh Primaland antara lain 11 unit rumah kos dan 6 unit rumah di jalan sigura-gura Malang, perumahan di Mondoroko Indah Inside, Simpang Borobudur, dan lain-lain.

Primaland terus maju dan berkembang seiring dengan pesatnya pertumbuhan properti, khususnya di kota Malang. Mulai tahun 2016, Primaland membangun De Prima Tunggulwulung yang merupakan hunian islami pertama di kota Malang. Primaland sebagai developer hunian islami berkomitmen untuk mengembangkan hunian islami yang berkualitas dengan lingkungan yang kondusif, dan cara pembayaran yang syar'i.

4.1.1.2. Visi, Misi dan Budaya Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang

1. Visi Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang (www.primaland.id, diakses 20 Maret 2018)

   "Menjadi developer islami terbesar di Indonesia"

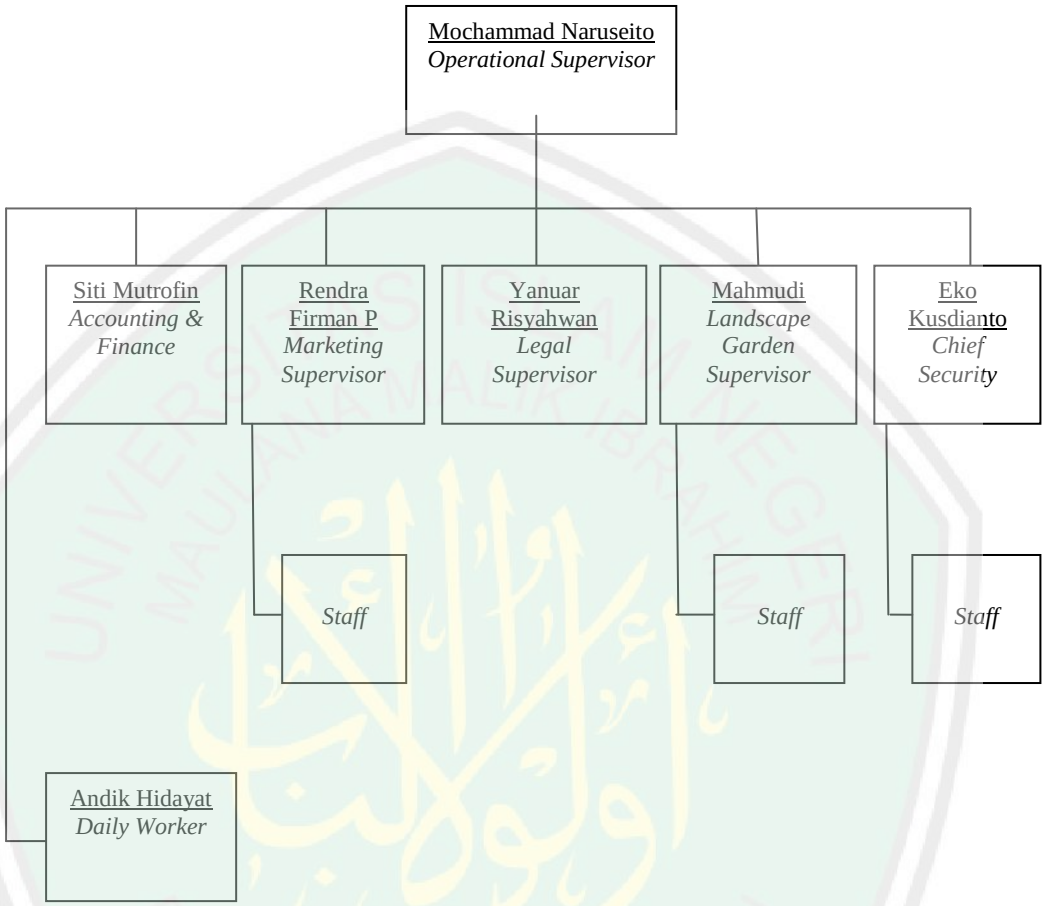
CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

2. Misi Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang (www.primaland.id, diakses 20 Maret 2018)
   1) Menjadi developer yang amanah
   2) Membentuk kawasan hunian islami
   3) Memberikan manfaat dunia dan akhirat
   4) Melahirkan pemimpin umat dari masjid
3. Budaya Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang (www.primaland.id, diakses 20 Maret 2018)
   1) Menjaga sholat 5 waktu
   2) Kekeluargaan
   3) Jujur dan bertanggung jawab
   4) Profesional
   5) Cepat, tuntas, berkah dan amanah
   6) *Teamwork*

4.1.1.3. Struktur Organisasi Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Gambar 4.1.
Struktur Organisasi Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang



Sumber: Dikirim via email oleh *Operational Supervisor* de prima Tunggulwulung pada tanggal 17 Mei 2018, pukul 14.53.

4.1.1.4. Prosedur Jual Beli Rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang (hasil wawancara dengan *Marketing Supervisor* pada tanggal 3 Mei 2018 dan *Operasional Supervisor* pada tanggal 28 Mei 2018, diolah)

1. Pembeli datang ke developer bagian *Marketing* untuk mengetahui informasi terkait perumahan dan melihat tanah kavling yang ingin dibeli;

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

2. Negosiasi mengenai harga, setelah setuju maka pembeli memberi uang Rp. 5.000.000 sebagai tanda jadi untuk mengikat kavling, yang mana uang tanda jadi ini berlaku selama 7 (tujuh) hari. Ada dua opsi yang diberikan pihak Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang opsi lanjut dan opsi pembatalan;
3. Jika setelah 7 (tujuh) hari pembeli memilih opsi batal maka uang tanda jadi dikembalikan kepada pembeli tanpa potongan, jika pembeli memilih opsi lanjut maka pembeli menyerahkan syarat-syarat yang di tetapkan oleh pihak Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang, berupa:
   1) Fotocopy KTP Suami Istri
   2) Kartu Keluarga
   3) Surat Nikah
   4) Nomor Pokok Wajib Pajak
   5) Rekening tabungan 3 bulan
   6) Slip gaji
   7) Surat Keterangan Kerja;
      (sumber: brosur De Prima Tunggulwulung)
4. Pembuatan Surat Pembelian Rumah (SPR) oleh pembeli yang didampingi pihak *Marketing;*
5. SPR kemudian diberikan kebagian *Accounting & Finance* dan *Head Manager*, yang mana nanti SPR akan dianalisis oleh *Head Manager;*
6. Setelah disetejui, pembeli membayar uang muka sebesar 30% atau 35% dapat dicicil selama 4 (empat) bulan;

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

7. Pembayaran sudah 30%, akan dibuat oleh bagian *Accounting & Finance* kesepakan yang tertulis di Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah dan bangunan, terkait segala hal dalam jual beli.
8. Pembayaran 50% akan dibahas teknis bangunan antara pembeli dengan bagian *Operational Supervisor* terkait penambahan permintaan dari pembeli untuk spesifikasi bangunan, sekaligus diikuti dengan proses pembangunan rumah dan pembeli mencicil sisa angsuran;
9. Perumahan De Prima Tunggulwulung Huniam Islami Malang membutuhkan waktu 1 (satu) tahun pembangunan setelah akad disepakati;
10. Rumah yang dipesan selesai dibangun maka akan dilakukan serah terima bagunan dari developer ke pembeli, sebelum serah terima pembeli harus melunasi segala hal diluar akad terkait penambahan permintaan dari pembeli.

Berikut ini adalah hasil wawancara mengenai prosedur jual beli rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Huniam Islami Malang sebelum diolah oleh peneliti dari penjelasan informan yaitu Bapak Seto selaku *Operational Supervisor* pada 28 Mei 2018 adalah sebagai berikut:

> "*Misalnya ada konsumen nih, nanti diarahkan ke Marketing. Jadi ada pelayanan untuk konsumen mulai dari penawaran atau pemaparan harga, keunggulan-keunggulan produk. Kemudian negosisasi, setelah negosiasi orangnya berminat beli nanti ada ikatan tanda jadi atau bayar booking fee 5 juta, dibayar kebagian Accounting. Dari Accounting memberi kwitansi bukti pembayaran. Kemudian nanti dari pihak konsumen didampingi Marketing menuliskan terkait SPR nanti diajukan kebagian Accounting dan Head Project. Kemudian nanti SPR dianalisis oleh Head Project kalau sudah acc dilanjut dengan pembayaran DP. Setelah itu dibuatkan PPJB, PPJB sudah ada draftnya nanti yang isi bagian accounting setelah itu diserahkan ke konsumen. PPJB akan di tanda tangani general manager dan konsumen. Nanti pembelinya baca termasuk akadnya apa segala macam terus skema pembayarannya*

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

bagaimana nanti, kalau emang setuju nanti baru di tandatangani konsumen dan General Manager. Sebelum PPJB pembayaran DP dulu".

Hasil wawancara berikut ini lanjutan prosedur jual beli rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Huniam Islami Malang dari Bapak Seto selaku informan mengenai pembayaran DP hingga serah terima bangunan:

"DP minimal 30% baru dibuatkan PPJB dan pembayaran kebagian Accounting. Kemudian untuk pembahasan bangunan setelah pembayaran 50%. Jadi 30% untuk PPJB 50% untuk pembahasan teknis bangunan plus start bangunnya nanti. Jadi membantu user untuk request bangunan, misalnya mau ngubah atau mau nambah kamar nambah luasan atau nambah spesifikasi didalamnya mungkin, itu kebagian operational supervisor sekaligus perhitungan harga lewat Operational Supervisor. Jadi ada harga pokok ada harga tambahan setelah PPJB dan pembahasan teknis bangunan nanti setelah user minta ini ini itu. Itu nanti dari Operational Supervisor dibawa ke kontraktor nanti keluarnya DED, Design Enginering Development. Jadi dibawakan denahnya dulu oleh Operational Supervisor ke kontraktor kemudian dibuatkan dikasi ke Operational Supervisor lagi, nanti selesai diserahkan ke konsumen. Setelah itu dilihat konsumen kalau revisi ya revisi balik ke proses awal kalau sudah setuju langsung acc dari konsumen, baru dihitungkan harganya. Kemudian nanti ada RAB untuk penambahan bangunan. Nanti RAB dari kontraktor nanti selesei masuk ke kita. Setelah fix baru dilempar ke konsumen kalau memang setuju nanti ditandatangani. Setelah fix nanti ada SPK kalau disini disebut OB Order Bangun, nanti ditanda tangani user ditanda tangani Marketing, keuangan, Operational Supervisor kemudian Head Project, dan OB dibuat oleh accounting. Setelah acc nanti Operational Supervisor bawa DED atau gambar kerja plus tambahan bangunan plus formulir administrasi Order Bangun, itu lengkap dibawa kekontraktor. Sama kontraktor dilihat kapan serah terimanya nanti dibuatin time schedule plus dibuatkan RAB keseluruhan. Setelah dibuatkan RAB nanti kontraktor bekerja dengan developer, RAB masuk kebagian Operational Supervisor dan bagian Accounting. Setelah RAB ditandatangani bagian Operational Supervisor baru nanti bagunan dilapangan bisa dibangun. Proses bangun user sambil ngangsur pembayaran ke bagian Accounting dan dari Accouting memberi kwitansi. Tambahan di tengah jalan itu akadnya diluar PPJB kalau kita sudah berbicara hal-hal diluar akad kita harus selesaikan secepatnya, kita kasi batas waktu itu maksimal sebelum serah terima sudah harus lunas. Setelah bangunan selesai serah terima bangunan, ada surat serah terima yang di tanda tangani Operational Supervior dan konsumen. Abis serah terima itu kita nanti ada akta jual beli di notaris trus ada BBN sertifikat

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

dari developer menyerahkan sertifikat tersebut atas nama si pembeli jadi nanti ada biaya tambahan itu diurus bagian legal".

Hasil wawancara peneliti dengan Bapak Rendra selaku *marketing* pada 3 Mei 2018, tambahan informasi terkait prosedur jual beli rumah di Perumahan De Prima Tunggul Wulung Hunian Islami Malang yaitu:

"Yang pertama ketika konsumen sudah survei dan cocok, kemudian kita ngobrol atau istilahnya nego masalah harga, otomatis nanti ada harga yang disepakati dan dari kedua belah pihak sepakat, itu nanti ada yang namanya perjanjian jual beli, perjanjian pengikat jual beli. Biasanyakan ada konsumen itu minta informasi terkait perumahan ini seperti apa konsepnya dan lain sebagainya, setelah itu kita ajak kebelakang sih liat liat rumah dari situkan mungkin ada yang cocok akhirnya nego ke harga nanti setelah nego harga baru transaksi jual beli. Nah sebelum transaksi itu nanti ada yang namanya akad perjanjian pengikat jual beli, yang kita gunakan sih akadnya istishna' jadi jual beli pesanan, jadi konsumen menyepakati membeli rumah misalkan tipe 70 dengan spesifikasi bangunan seperti yang terlampir dan waktu serah terimanya sekian bulan semua tercantum di akad perjanjian pengikat jual beli. Jadi sebelum akad nanti ada pembayaran 5 juta sebagai tanda jadi, 5 juta itu funsinya untuk mengikat kavling dan negosiasi waktu selama satu minggu, jadi nanti semisal ada konsumen sudah srek gitu ya, mas aku pingin ambil yang kavling A1 misalnya orangnya bayar DP 5 juta nah A1 itu sudah menjadi miliknya konsumen. Jadi ada jangka waktu satu minggu untuk negosiasi harga. Kalau misalkan dari satu minggu itu negosiasi tidak ada titik tengah uang yang 5 juta tadi kita kembalikan tanpa potongan".

Selanjutnya Bapak Rendra menjelaskan penyerahan syarat untuk pembelian rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.

"Persyaratan pembelian rumah diberi setelah pembayaran satu minggu dari pembayaran tanda jadi kemudian akad baru DP, untuk DP kita standar nya 35% itu bisa dicicil selama 4 bulan akan tetapi untuk pembangunan rumah syaratnya 50%".

4.1.1.5. Konsep Pembayaran Secara Syari'ah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

1. Tanpa Bank
2. Tanpa Riba
3. Tanpa Sita
4. Tanpa Denda
   (sumber: brosur De Prima Tunggulwulung)

Hasil wawancara peneliti mengenai konsep pembayaran secara syar'i di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang. Yang mana menerapkan konsep jual beli tanpa bank, tanpa denda, tanpa riba dan tanpa sita. Berikut penjelasan Bapak Rendra selaku *marketing* pada 3 Mei 2018 mengenai pembayaran yang syar'i:

> *"Disini memang kita sistem jual belinya tanpa perbankan, semua in house itu pembayaran cash bertahap. Jadi misalkan rumah yang dibeli disepakati harga 1 M, 1 M itu nanti ada pilihannya mau cash keras satu kali bayar ataukah mau yang cash bertahap tadi. Kalau misalkan mau cash bertahap jangka waktu kita maksimal 5 tahun, karna kita kan semua permodalan dan sebagainya tanpa perbankan jadi dari uang angsuran masuk".*

Konsep pembayaran secara syar'i di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang terkait denda Bapak Rendra memberi penjelasan sebagai berikut:

> *"Ketika kita melakukan akad, kitakan sudah sepakat harga misalkan tadi harga 1 M, setelah tanda tangan akad perjanjian pengikat jual beli itu nggak boleh ada lagi yang namanya perubahan, kecuali memang ada permintaan dari konsumen. Misal diawal sudah sepakat yo wes mas aku mau membangun rumah seperti ini harga 1 M akadnya 5 tahun, beliau itu perbulankan memang harus ada angsuran masuk, angsurannya itu telat kita nggak memberikan denda angsurannya itu maju dilunasi sebelum 5 tahun kita juga nggak ada potongan jadi harganya itu sudah ditetapkan diawal, ya harga itu".*

Konsep pembayaran secara syar'i tanpa riba berikut penjelasan Bapak Rendra sebagai narasumber:

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

"Tanpa riba itu tidak adanya selisih ketika setelah akad mbak, disini yang tercantum 1 M ya sampai akhirpun harus jumlahnya 1 M".

Terkahir mengenai konsep jual beli tanpa sita, berikut penjelasan dari Bapak Rendra:

"Kalau yang tanpa sita gini, kalau diperbankkan misalkan kita kredit rumah 3 bulan ga bayar atau mungkin bisa satu tahun ga bayar itu kan akan disita rumah, nah kalau disini enggak, semisal kata konsumen udah sepakat 5 tahun nih, ditahun ke 3 ternyata orangnya mangalami kesulitan finansial sehingga membuat tidak bisa bayar 3 atau 4 bulan, konsumen tersebut akan kita panggil ke kantor kita musyawarah, bapak nuwun sewu kenapa kok ga ada pembayaran, pasti memiliki alasan nah alasan itu yang kita analisa apakah memang beliau masih bisa kita beri kesempatan istilahnya perpanjangan waktu kelonggaran waktu ataukah memang harus ada opsi terakhir, opsi terakhir itu rumah dijual bersama, rumah dijual bersama sampai hasilnya itu bisa menutupi kekurangan hutangnya. Nah selama proses jual kembali rumah itu kita ga menyuruh konsumen untuk meninggalkan rumah, tetap itu adalah hak nya konsumen. Jadi konsumen masih tetap boleh mendiami rumah menggunakan rumah seperti itu, karna statusnya masih hak milik konsumen. Jadi semisal kreditnya macet, oke pak aku kayanya udah gabisa lagi meneruskan akad pembelian ini, nah konsumen menandatangani yang namanya pembatalan akad, setelah dibatalkanan baru rumah itu kita jual bersama misalnya harganya 1 M sudah terbayar 700 juta berarti beliau masih punya hutang 300 juta. Ketika kita jual rumah ini, rumah ini lakunya 1,1 nah yang kita minta hanya 300 juta dari kekurangan akad pertama, seperti itu sisanya adalah milik konsumen. Kalau masalah dari konsumen mau memberikan istilahnya bagi hasil, mas ini sudah laku sekian akhirnya dikasikan ke developer ada tambahan sekian tapi kita ga minta, yang kita minta hanya kekurangan yang 300 tadi sih".

4.1.2. Mendeskripsikan Penetapan Harga Jual Rumah dengan Menggunakan akad *Istishna'* di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.

PSAK 104 tentang salah satu karakteristik *istishna'* menyatakan "Spesifikasi dan harga barang pesanan disepakati oleh pembeli dan penjual di awal akad. Ketentuan harga barang pesanan tidak dapat berubah selama jangka

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

waktu akad". Dalam menetapkan suatu harga tersebut membutuhkan pertimbangan yang bijaksana. Setiap lembaga atau instansi membutuhankan dasar-dasar penetapan harga akan suatu barang atau jasa yang ditawarkan sehingga menciptakan harga jual yang menarik konsumen tentu dengan kualitas produk yang sesuai dengan harga, termasuk juga dalam menentukan harga jual produk yang menggunakan akad *istishna'* dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang dan juga dalam permasalahan harga pasti ada metode perhitungan yang digunakan oleh setiap lembaga atau instansi.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti, berikut penjelasan Bapak Ashrul selaku *Human Resources Departement* sebagai narasumber pada tanggal 8 Mei 2018 mengenai penetapan harga jual:

> *"Kan penjualan kita ada yang direct selling yang user langsung datang kesini, ada yang kita bekerjasama dengan pihak ketiga, khusus marketing, marketing pihak ketiga. Selama ini kita kerjasamanya dengan sharia, sharia itu khusus marketing. Jadi kalau misalnya kita jualnya 150 maka kita kasi kebijakan ke sharia untuk menambah harganya. Harga yang direct selling itu HPP + margin. HPP itu harga basicnya seperti harga perolehan tanah, bangunan, itu plus margin untuk internal kita. Ketika kita menggunakan pihak ketiga ada dua margin nih, yang seperti sharia tadi orang yang kita berakad kerjasama, kita ada beberapa unit kita pasrahkan kedia untuk dijualkan, dari kita 150 misalnya bapak boleh silahkan jual 175 atau terserah. Ada dua skema harga, kalau direct yang langsung ke marketing itu kita pake skema 1 yang HPP + margin. Tapi kalau misalnya si user datang melalui pihak ketiga tadi maka dikenakan harga dari pihak ketiga yaitu skema 1 + margin pihak ketiga".*

Hasil wawancara selanjutnya yang dilakukan peneliti dengan Bapak Seto selaku *Operational Supervisor* sebagai narasumber pada tanggal 13 Oktober 2018 mengenai komponen harga jual:

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

"Komponen harga jual itu, pertama harga pokok penjualan. Pertama perolehan tanah, harga tanah permeter nya berapa itu secara akumulatif. Jadi kalau kita sudah berbicara tentang perumahan itu skalanya lebih luas. Nanti dari luasan itu biasanya ada berbagai bidang tanah, dengan atas nama yang berbeda-beda dari keseluruhan itu nanti diambil rata-ratanya, nanti kena rata-ratanya berapa sih permeter. Untuk lahan depan ini otomatis harganya lebih mahal dibandingkan yang di belakang. Soalnya ini pas depan jalan raya jadi lebih mahal daripada yang dibelakang, nanti semua kita total lalu kita rata-ratakan dapatnya berapa permeter. kemudian biaya legalitas, jadi mulai dari urusan perijinan perumahan kemudian ada pengurusan site plane di dinas PU kemudian nanti ada biaya macam-macam, tergantung biaya tanahnya juga kalau statusnya masih leter c atau bentuk d itukan biayanya lebih nambah lagi soalnya belum SHM, sedangkan kita menjualkan ke kostumer dalam bentuk SHM. Kemudian belum lagi nanti kita balik nama kepihak developer setelah balik nama kita mau menjual ke user atau ke kostumer otomatis sertifikat tanahnya terpecah-pecah. Kita harus buat jadi tiap kavling ya, kita pecah proses splitsing itu ada biayanya lagi. Itu nanti prosesnya ke notaris nanti urusannya sama BPN juga proses pembuatan ap. Setelah di splitsing nanti belum menginjak IMB atau izin mendirikan bangunan. itu ada UKL UPL atau dulu istilahnya AMDAL ya , analisis dampak lingkungan. Nanti setelah UKL UPL tertib nanti kita bisa terbitkan IMB. Setelah IMB kemudian splitsing dipecah tanahnya nanti baru masuk proses akta jual beli ke kostumernya. Dan biaya perijinan lain-lain. Setelah itu ada prasarana, nanti mulai dari fasum nah ini fasumnya berbeda-beda. Katakanlah untuk jaringan listrik itu untuk udara yang diatas yang digantung itu ya sama yang underground di dalam tanah itu harganya berbeda. Terus untuk fasum yang lain yaitu air PDAM, jadi nanti mulai pengadaan jaringan induk sampai nanti ke tiap-tiap meteran rumah itu ada sendiri. Kalau kita untuk fasilitasnya lumayan banyak. Contoh misalnya kita ada nya playground, lapangan panah, masjid, kemudian kolam berenang anak nah itukan semua fasilitas umum, terus kemudian taman fasum yang dipinggi-pinggir jalan semua masuk harga perhitungan. Terus kemudian kita juga ada CCTV kawasan 24 jam nah itu kita masukan. Kemudian internet kita untuk kostumer kita free selama setahun untuk internet, nah itu kita juga menghitung unit itu berapa kenanya untuk setiap user selama setahun. Dan nanti secara akumulatif totalnya jatuhnya berapa itu nanti kita masukan harga pokok".

Bapak Seto selaku *Operational Supervisor* sebagai narasumber melanjutkan penjelasannya mengenai komponen harga jual terkait perolehan bangunan:

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

"Selanjutnya perolehan bangunan, untuk bangunan rumah biasanya kita kasi pekerjaan tersebut ke kontraktor jadi dibawah kontraktor dengan harga sekian permeter, nanti kita tidak perlu pusing mikirin harga per item material, harga pekerja bangunan dan lain-lain. Jadi luas bangunanya berapa meter katakan lah kita kasi kontraktor 3 juta sekian tinggal dikali luasnya, nanti luasnya berapa ketemu sekian. Jadi misalnya luas rumah seratus dan katakan mungkin kalau kita dulu 3,1 juta sekarangkan memang ada perubahan katakanlah 3,5 juta/ meter. Kemudian luas rumahnya 100. berartikan nilai kontraknya 350 juta. Berarti nanti kita kasi 350 juta ke kontraktor. Nanti terserah kontraktor mau mengelolanya seperti apa. Itu tenaga kerja, material bahan itu semua kontraktor yang membuat rancanga"n.

Bapak Seto selaku *Operational Supervisor* menjelaskan biaya diluar HPP rumah dan skema harga jual:

"Selanjutnya selain harga pokok penjualan ada biaya non produksi. Kita ada biaya komisi marketing juga kemudian biaya operasional mulai dari gaji karyawan, listrik air kantor, internet kantor , bensin operasional dan lain-lainnya itu kita hitung. Jadi untuk formulanya harga jual itu skema satu, harga jual = HPP Rumah + biaya non produksi + margin. Kemudian skema kedua, harga jual = skema satu + margin pihak ketiga".

Jadi berdasarkan wawancara dengan Bapak Ashrul dan Bapak Seto diketahui bahwa penetapan harga jual di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang terdapat dua skema, yaitu sebagai berikut:

Skema 1 : User langsung ke Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.

Harga Jual = HPP Rumah + Biaya Non Produksi + Margin

Skema 2: User datang melalui *marketing* pihak ketiga.

Harga Jual = Skema 1 + Margin Pihak Ketiga

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Komponen harga jual pertama HPP rumah, HPP rumah didalamnya berupa jumlah yang dikeluarkan untuk memperoleh tanah dan memperoleh bangunan. HPP rumah didalamnya belum termasuk biaya marketing dan biaya operasional. Biaya-biaya seperti biaya marketing dan biaya operasional tersebut dimasukan kedalam biaya non produksi. Selanjutnya komponen harga jual yang terakhir adalah margin.

Mengenai metode pembayaran harga jual di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang, berikut penjelasan dari Bapak Ashrul selaku *Human Resources Departement* sebagai narasumber pada tanggal 8 Mei 2018:

> *"Pembayaran itu tergantung kesepakatan, kita ada yang namanya tunai keras. Tunai keras itu seperti dua atau tiga kali termin, pembayarannya dua atau tiga kali termin. Ada yang tunai lunak, tunai lunak itu bisa sampai dua belas kali termin dua belas kali pembayaran. Ada yang sampe dua puluh empat kali termin tergantung kesepakatan".*

Selanjutnya penjelasan dari Bapak Rendra selaku *marketing* pada 3 Mei 2018 mengenai metode pembayaran harga jual di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang, berikut penjelasan narasumber:

> *"Jadi misalkan rumah yang mau dibeli disepakati harga 1 M, nah 1 M itu nanti ada pilihannya mau cash keras satu kali bayar, ataukah mau yang cash bertahap. Kalau misalkan mau yang cash bertahap jangka waktu kita maksimal 5 tahun".*

Kemudian penjelasan dari Bapak Ashrul mengenai metode pembayaran angsuran harga jual di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang:

> *"Jadi kalau masalah angsuran di breakkdown aja, misal 150 juta yang kita sepakati misalnya waktu 10 bulan, maka 15 juta setiap bulan. Jadi harga sudah jadi harga itu tadi yang dia angsur, harga plus margin itu*

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

sudah jadi satu objek yang dia angsur. Metode perhitungan untuk sisa angsuran, metodenya flat. Karna kita akadnya istishna' maka ada beberapa persyaratan misalnya 150 juta harganya, berarti dia harus membayarkan menyetor sejumlah 75 juta baru kita bisa buatkan rumahnya, nah 75 juta berikutnya dia angsurkan tergantung nanti berapa bulan jangka waktu angsurannya dia, jadi di breakdown dari situ".

Jadi cara pembayaran harga jual di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang ada dua metode, ada tunai yaitu tunai keras satu kali bayar atau pembayarannya dua atau tiga kali termin. Ada tunai lunak atau tunai bertahap bisa dua belas kali pembayaran atau dua puluh empat kali pembayaran, maksimal jangka waktu pembayaran 5 tahun. Semua cara pembayaran tergantung kesepakatan antara pihak pembeli dengan pihak Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.

Jika pembayaran harga jual dilakukan dengan tunai bertahap, maka sisa angsuran harga jual dihitung seperti berikut:

$$\text{Angsuran per Bulan} = \frac{\text{Sisa Angsuran}}{\text{Jangka Waktu/bulan}}$$

Contoh metode angsuran harga jual yang disepakati oleh pembeli dengan Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang yang mana sisa angsuran dilakukan selama 6 (enam) bulan (sumber: PPJB bagian harga, dikirim via email oleh *Operational Supervisor* de prima Tunggulwulung pada tanggal 22 Mei 2018, pukul 14.33, diolah) :

Harga	Rp. 698.700.000
Diskon	Rp. 20.000.000 -

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Harga Pengikat Rp. 678.700.000

Harga yang disetujui oleh kedua belah pihak adalah Rp. 678.700.000 dibayar *booking fee* sebesar Rp.5.000.000 dan uang muka sebesar Rp.250.000.000 yang mana sisanya diangsur selama 6 bulan. Maka perhitungan nya sebagai berikut:

1. Harga jual Rp. 678.700.000
   Booking Fee (Rp. 5.000.000)
   Uang Muka (Rp. 250.000.000) -
   Sisa Angsuran Rp. 423.700.000
2. Angsuran per Bulan = $\frac{\text{Rp.423.700.000}}{6}$ = Rp.70.616.667

Maka pembayaran di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang tertera sebagai berikut:

Booking fee	Rp. 5.000.000
Uang Muka	Rp. 250.000.000
Angsuran ke-1	Rp. 70.616.667
Angsuran ke-2	Rp. 70.616.667
Angsuran ke-3	Rp. 70.616.667
Angsuran ke-4	Rp. 70.616.667
Angsuran ke-5	Rp. 70.616.667
Angsuran ke-6	Rp. 70.616.665 +
Total = Harga Pengikat	Rp. 678.700.000

Jadi harga pengikat dan total harga jual yang dibayar oleh pembeli kepada pihak Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

jumlahnya akan sama sampai akhir akad. Harga pengikat merupakan harga jual yang disepakati antara pembeli dengan pihak Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang diawal akad dan akan dituliskan didalam Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah dan Bangunan.

Berikut penjelasan informan mengenai harga jual tidak berubah selama jangka waktu akad, penjelasan dari Bapak Rendra karyawan Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang bagian *Marketing*, yaitu :

> *"Ketika kita melakukan akad, kitakan sudah sepakat harga misalkan tadi harga 1 M, setelah tanda tangan akad perjanjian pengikat jual beli itu nggak boleh ada lagi yang namanya perubahan, kecuali memang ada permintaan dari konsumen".*

Harga pengikat tersebut tetapi belum termasuk biaya legalitas. Terkait hal ini pihak Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang sudah menuliskan didalam Akta PPJB yaitu:

1. Harga tersebut belum termasuk biaya BPHTB dan BNN
2. Biaya BPHTB dan BNN akan dibayarkan sesuai dengan

   tahapan prosesnya.
   (sumber: PPJB bagian harga)

Harga jual yang sudah disetujui oleh pembeli dengan pihak Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang akan berbeda jumlahnya ke setiap konsumen yang mana harga jual tadi yang terdiri dari:

Harga Jual = HPP Rumah + Biaya Non Produksi + Margin

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Perbedaan jumlah harga jual tersebut di geserkan dari margin. Yang mana margin yang di tetapkan bisa berbeda kesetiap konsumen karna berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Ashrul pada tanggal 8 Mei 2018 mengenai dasar penetapan margin Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang yaitu sebagai berikut:

> *"Sedikit dari persaingan, karna kita hunian islami itu khusus, ada banyak properti tapi kita tidak merasa terganggu. Jadi mereka yang datang kesini adalah mereka yang bener-bener yang sudah niatnya untuk masuk kesini. Kenapa dia datang tapi harganya mahal misalnya, karna ada manfaat yang dia dapatkan. Jadi Penetapan margin itu lebih ke fluktuasi, fluktuasi itu misalnya kadang kita lihat harga rumah disebelah, harga rumah sebelah naik turun maka kita ikut naik turun,naik turun nya itu dari margin, kenapa kita bisa tentukan harga dimargin supaya tidak mengganggu harga pokok produksi. Misalnya kita mau nentukan margin 50 juta pertimbanganya, satu yang paling kecil dari kondisi pesaing yang kedua hasil dari interview dengan user, jadi sebelum ada kesepakatan kita pingin tau motivasi user untuk membeli rumah disini apa, investasi atau untuk dihuni, kedua kita juga ingin tahu latar belakang profesi dari si user tidak semua orang yang beli rumah disini itu dari kalangan mampu, ada juga yang anaknya beli untuk ditempati oleh orang tuanya dan ada yang orang tua beli untuk ditempati oleh anaknya, kita kenapa menggunakan pertimbangan itu karena ada biaya-biaya lain, ada legal ada BPHTP apa segala macam yang di timbulkan yang khawatirkan kalau nanti margin kita paksakan segitu biaya yang belakangnya nanti dia sudah tidak sanggup lagi, ada yang beli untuk investasi apakah itu nanti dia kontrakin, atau dia kosin atau apa segala macam kan dia mendapatkan manfaat dari investasi itu maka marginnya kita tentukan dari situ. Kemudian dari mekanisme pembayaran oke harga kita 100 juta kita jual di 150 juta , 50 juta ini tadi adalah marginnya. Pak saya bayar cash tapi saya mau nego 130 saya bayar cash atau mungkin dari pembelian misal 130 kita beli dua unit maka kita pasti mempertimbangkan margin dari mekanisme tadi".*

Dan juga tambahan dari Bapak Seto selaku *Operational Supervisor* sebagai narasumber pada tanggal 13 Oktober 2018 mengenai dasar penetapan margin Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang:

> *"Penetapan margin pertama kompetitor ya, terus kemudian lokasi. Kita itu 0 kilometer dari jalan raya berapa, semakin bagus lokasinya pasti*

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

semakin naik price nya. Terus kemudian fasilitas apasih yang kita beri kekonsumen dari fasilitas umum kota atau dari bapenas mungkin, kalau kita lihat perumahan-perumahan katakanlah hampir diperbatasan itu harganya sudah sangat naik. Katakanlah di muara kandang. Itu kan dulu harganya sangat murah karna mau dibangun pintu tol disitu malang surabaya ya otomatis harganya naik pesat. Itu masuk ke margin, otomatis kita menganalisis keunggulan lokasi. Kemudian selain itu fasilitas keunggulan apasih yang kita sediakan juga kita ambil marginnya, katakanlah perumahan disini dengan perumahan sebelah, perumahan sebelah tidak punya fasilitas yang kita kasih otomatis kita bisa mengambil harga yang lebih diatas".

Jadi disimpulkan dari hasil wawancara dengan Bapak Ashrul dan Bapak Seto bahwa dasar penetapan margin di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang yaitu:

1. Hasil dari *interview* dengan pihak pembeli;
2. Cara pembayaran yang dilakukan pembeli;
3. Cara pembelian (jumlah) unit rumah;
4. Kondisi pesaing;
5. Lokasi;
6. Keunggulan Fasilitas.

4.2. Pembahasan Hasil Penelitian

4.2.1. Analisis Penetapan Harga Jual Rumah dengan Menggunakan Akad *Istishna'* di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang

Dalam prespektif Islam harga itu terjadi pada akad. Yang mana Syafei (2000:87) menyatakan bahwa terjadinya harga hanya pada akad, yaitu sesuatu yang direlakan seseorang dalam akad. Baik sesuatu itu lebih banyak, lebih sedikit

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

atau sama dengan nilai barang. Biasanya, harga tersebut dijadikan penukar barang yang disepakati dan diridhai oleh kedua pihak yang berakad.

Di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang, harga juga terjadi pada akad, yang mana spesifikasi harga rumah yang sudah disepakati dan diridhai antara pihak pembeli dengan pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang akan tercantum dalam Akad Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah dan Bangunan yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Penetapan harga tersebut sebelumnya terjadi negosiasi antara pihak pembeli dengan pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang sehingga tercipta harga yang disepakati dan diridhai antara kedua belah pihak. Hal ini sesuai Sesuai dengan firman Allah QS An-Nisa': Ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: "*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu".*

Dalam konsep islam berdasarkan QS. An-Nisa' ayat 29 tersebut penentuan harga jual itu berdasarkan asas suka sama suka kemudian dilanjutkan dengan serah terima *ijab qobul* yang sah disertai saling ridha meridhai.

Dalam prakteknya, Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang menerapkan akad *istishna'.* Berdasarkan karakteristik *istishna'* dalam

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

PSAK 104 mengenai harga. Yaitu, “Spesifikasi dan harga barang pesanan disepakati oleh pembeli dan penjual di awal akad. Ketentuan harga barang pesanan tidak dapat berubah selama jangka waktu akad”. sudah terealisasikan.

Harga pengikat yang disepakati oleh pihak pembeli dengan pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang:

Harga	xxx
Diskon	(xxx) -
Harga Pengikat	xxx

Cara pembayaran yang disepakati oleh pihak pembeli dengan pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang:

Booking fee	xxx
Uang Muka	xxx
Angsuran ke-1	xxx
Angsuran ke-n	xxx +
Total = Harga Pengikat	xxx

Jumlah harga pengikat sama dengan total pembayaran, yang mana harga barang pesanan yang sudah disepakati tidak berubah selama jangka waktu akad.

Harga yang ditawarkan belum masuk biaya legalitas, harga yang ditawarkan tersebut merupakan harga jual dari perhitung sebagai berikut:

Harga Jual = HPP Rumah + Biaya Non Produksi + Margin

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Harga jual pertama HPP rumah, HPP rumah didalamnya berupa jumlah yang dikeluarkan untuk memperoleh tanah dan memperoleh bangunan. HPP rumah didalamnya belum termasuk biaya marketing dan biaya operasional. Biaya-biaya seperti biaya marketing dan biaya operasional tersebut dimasukan kedalam biaya non produksi. Selanjutnya komponen harga jual yang terakhir adalah margin.

Harga akhir yang dibayarkan oleh pembeli berasal dari harga jual ditambah biaya legalitas, kecuali ada permintaan dari pembeli terkait penambahan untuk kualitas dan juga spesifikasi bangunan setelah dibuatkan Akta PPJB maka ada biaya diluar akad awal. Cara pembayaran akan disepakati oleh kedua belah pihak diawal, bisa pembayaran secara tunai atau dengan tunai bertahap. Jika dengan tunai bertahap sisa angsuran dapat dihitung dengan metode flat yaitu rumus sebagai berikut:

$$\textbf{Angsuran per Bulan} = \frac{\textbf{Sisa Angsuran}}{\textbf{Jangka Waktu/bulan}}$$

Angsuran yang dibayarkan merupakan harga pokok beserta margin yang sudah jadi satu objek untuk diangsur oleh pihak pembeli.

Dalam teori Usman (2009:197) menjelaskan bahwa pembayaran dalam akad *istishna'* bisa dilakukan sesuai kesepakatan. Apakah pembayaran di muka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang pembayaran juga dilakukan sesuai kesepakatan. Pembayaran bisa tunai yaitu tunai keras satu kali bayar atau pembayarannya dua atau tiga kali termin. Ada tunai bertahap bisa dua belas kali pembayaran atau dua puluh empat kali pembayaran, maksimal jangka waktu pembayaran 5 tahun. Mengenai jumlah harga jual dan cara pembayaran yang disepakati oleh pembeli dengan pihak Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang tersebut tertulis dalam Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah dan Bangunan. Hal ini tercantum dalam penggalan QS Al-Baqarah: Ayat 282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبْ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ

Artinya: "*Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya*".

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan analisis hasil penelitian mengenai penetapan harga jual rumah dengan menggunakan akad *istishna'* di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

Penetapan harga jual di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang dari perhitungan HPP rumah + biaya non produksi + margin, yang mana HPP rumah didalamnya berupa jumlah yang dikeluarkan untuk memperoleh tanah dan memperoleh bangunan. Biaya marketing dan biaya operasional tidak dihitungan didalam biaya overhead pabrik. Biaya-biaya seperti biaya marketing dan biaya operasional tersebut dimasukan kedalam biaya non produksi. Selanjutnya komponen harga jual yang terakhir adalah margin.

Harga jual di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang sudah sesuai dengan prinsip syariah yang mana dalam prespektif Islam harga itu terjadi pada akad. Yang mana Syafei (2000:87) menyatakan bahwa terjadinya harga hanya pada akad, yaitu sesuatu yang direlakan seseorang dalam akad.

Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang transaksi jual belinya menggunakan akad *istishna'* tunggal. Harga jualnya sudah sesuai dengan karakteristik *istishna'* dalam PSAK 104 tentang akuntansi *istishna'* mengenai harga. Yaitu, "Spesifikasi dan harga barang pesanan disepakati oleh

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

pembeli dan penjual di awal akad. Ketentuan harga barang pesanan tidak dapat berubah selama jangka waktu akad". Dan Harga jual di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang juga sesuai dengan firman Allah QS. An-Nisa' ayat 29. Cara pembayaran harga jual yang sepakati oleh pembeli dan Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang sudah sesuai dengan teori Usman (2009:197) yaitu pembayaran dalam akad *istishna'* bisa dilakukan sesuai kesepakatan. Apakah pembayaran di muka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang. Jumlah harga jual dan cara pembayaran akan dituliskan dalam Akta PPJB hal sesuai dengan anjuran QS. Al-Baqarah Ayat 282.

5.2. Saran

Berdasarkan hasil analisis penelitian, maka penulis memberikan saran, walaupun bisa pemesanan aset tambahan dengan akad *istishna'* terpisah, karena harga aset tambahan dinegosiasikan tanpa terkait harga akad *istishna'* awal. Tetapi lebih baik Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang membahas permintaan dari pembeli terkait penambahan untuk kualitas dan juga spesifikasi bangunan sebelum dibuatkan Akta PPJB, sehingga tidak ada biaya diluar akad.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

DAFTAR PUSTAKA

Al-qur'an al-karim dan terjemahan.

Anshori, Abdul Ghofur. (2010). *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi dan Implementasi).* Yogjakarta: Gadjah Mada University Press.

Arfan, Abbas. (2013). *99 Kaidah Fiqh Muamalah Kulliyah*. Malang: Uin Maliki Press.

Arifin, Imamul & Wagiana, Giana Hadi. (2007). *Membuka Cakrawala Ekonomi untuk Kelas XII SMA/ MA Program IPS*. Bandung: PT Setia Purna Inves.

Ascarya. (2008). *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Aysa, Imma Rokhmatul. (2014). **Studi Komparatif Dasar Penetapan Harga Jual untuk Produk Kepemilikan Rumah (Studi pada Bank BTN Syariah KC Malang dan Bank BTN KCP UIN Malang)**, *Skripsi*. Fakultas Ekonomi Uin Maulana Malik Ibrahim, Malang.

Emzir. (2010). *Metodologi Penelitian Kualitatif Analisis Data*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Fatwa Nomor : 06/DSN-MUI/2000 tentang Akad *Istishna'.*

Gozali, Ahmad. (2005). *Serba-serbi Kredit Syariah: Jangan ada Bunga di antara Kita*. Jakarta: PT Alex Media Komputindo.

Harahap, Sofyan Syafitri dkk. (2005). *Akuntansi Perbankan Syariah*. Jakarta: LPEE Usakti.

Hardono, Sony Warsono & Jufri. (2011). *Akuntansi Transaksi Syariah Akad Jual Beli di Lembaga Bukan Bank*. Yogyakarta: Asgard Chapter.

Huda, Qomarul. (2011). *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras

Juwariyah, Siti. (2016). **Analisis Pengendalian Pembiayaan *Istishna'* Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Semarang)**, Skripsi. Fakultas Ekonomi Uin Maulana Malik Ibrahim, Malang.

Karim, Adiwarman A. (2004). *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam* (Edisi 3). Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Karim, Adiwarman A. (2011). *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan* (Edisi 4, cet. Ke-8). Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Karim, Adiwarman A. (2011). *Ekonomi Mikro Islami*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Kotler, Philip. (2004). *Manajemen Pemasaran I dan II*, Terjemahan oleh Adi Zakaria. Jakarta: LPFE UI.

Mardani. (2015). *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Kencana.

Marduwira, Erdi (2010). **Akad Istishna' Dalam Pembiayaan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cinere),** *Skripsi*. Fakultas Syariah dan Hukum Uin Syarif Hidayatullah, Jakarta.

Muhammad. (2005). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan Akademi Manajemen Perusahaan YKPN.

Muniroh, Siti. (2014). **Implementasi Penentuan Harga Jual KPR (Kepemilikan Rumah) BTN Platinum iB (*islamic Bangking*) menggunakan Akad *Murabahah* (Pada PT Bank Tabungan Negara Syariah, tbk. Kantor Cabang Pembantu Soekarno Hatta Malang)**, *Skripsi*. Fakultas Ekonomi Uin Maulana Malik Ibrahim, Malang.

Naja, Daeng. (2011). *Akad Bank Syariah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.

Ningsih, Dewi Lestari. (2017). **Analisis Pembiayaan KPR Indensya BTN iB dengan Akad *Istishna'* Pada Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat**, *Skripsi*. Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi Uin Syarif Hidayatullah, Jakarta.

Nisa', Safira Khoirun. (2015). **Implementasi Akad *istishna'* pada Produk Pembiayaan di PT Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Malang Menurut Fatwa DSN-MUI**, *Skripsi*. Fakultas Syariah Uin Maulana Malik Ibrahim, Malang.

Nurhayati, Sri & Wasilah. (2009). *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.

Praswoto, Andi. (2011). *Metode Penelitian Kualitatif Dalam Prespektif Rancangan Penelitian*. Depok: Arruz Media.

PSAK Nomor 104 tentang Akuntansi *Istishna'*.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Purnamasari, Irma Devita & Suswinarno. (2011). *Akad Syariah*. Bandung: PT Mizan Pustaka.

Qardhawi, Yusuf. (2001). *Peran Nilai dan Moral dalam Perekonomian Islam*. Jakarta: Robbani Press.

Sastra, Suparno & Marlina, Endy. (2006). *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: CV Andi Offset.

Sjahdeini, Sutan Remy. (2014). *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek Hukumnya*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Soedrajat, Setyo. (2004). *Manajemen Pemasaran Jasa Bank*. Jakarta: PT Ikral Mandiri Abadi.

Supardi. (2005). *Metodelogi Penelitian Ekonomi & Bisnis*. Yogyakarta: UII Press.

Syafei, Rachmat. (2000). *Fiqih Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia.

Tim FE UIN MALIKI. (2017). *Pedoman Penulisan Skripsi*, Malang.

Usman, Rachmadi. (2009). *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Wahyuningtias, Mei. (2017). **Implementasi Penentuan Harga Jual Rumah pada Pembiayaan Griya BSM Berdasarkan Akad *Murabahah* (Studi Kasus Bank Syariah Mandiri Kantor Area Malang)**, *Skripsi*. Fakultas Ekonomi Uin Maulana Malik Ibrahim, Malang.

Yaya, Rizal. (2009). *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktek Kontemporer*. Jakarta: Salemba Empat.

http://www.primaland.id/, diakses 20 Maret 2018.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Lampiran 1

12. Pada saat barang diserahkan, pembeli (*al-mustashni*) memiliki *hak khiyar ar-ru'yah* yaitu ketika melihat barang jika ia mendapati ketidak sesuaian 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 *Istishna* tersebut batal.
    d. Setelah point c tersebut, dimungkinkan untuk dilakukan jual beli yang baru atas barang tersebut, namun tidak ada hubungannya dengan akas *Istishna* yang sudah dibatalkan.
13. Jika penjual (*ash-shani*) meninggal dunia sebelum barang itu selesai, maka pemesan (*al mustashni*) memiliki *khiyar*. Yaitu antara menerima diberikan barang dari pembuat (*ash-shani*) lainnya atau membatalkan akad tersebut.
14. Jika pembeli (*al-mustashni*) meninggal dunia sebelum barang diserahkan maka harus dilihat. Jika barang belum dibuat oleh penjual (*ash-shani*) 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 tanggung jawab pembeli.

Pasal 2
Tentang RUMAH TINGGAL

1. Pembeli dan Penjual telah sepaham bahwa RUMAH TINGGAL termasuk barang *shina'ah* (manufaktur).
2. Pembeli dan penjual telah menyepakati RUMAH TINGGAL memiliki spesifikasi yang secara rinci tercantum dalam addendum sebagai satu kesatuan dari dokumen akad *Istishna* ini. 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 awal pembangunan rumah tinggal dilaksanakan, selagi tidak merubah RAB.

Pasal 3
Harga dan Total Kewajiiban Finansial

1. Pembeli dan penjual telah menyepakati harga jual *Istishna* atas RUMAH TINGGAL No. Kavling F03 LB 70 M² LT 75 M² adalah = Rp. 698.700.000.-
   Discount = Rp. 20.000.000.- -
   Rp. 678.700.000.-
2. Harga tersebut belum termasuk biaya BPHTB, dan BBN.
3. Biaya BPHTB dan BBN akan dibayarkan sesuai dengan tahapan prosesnya
4. Biya-biaya lain termasuk iuran-iuran setelah serah terima rumah bukan merupakan tanggung jawab penjual.

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

5. **Apabila terdapat perbedaan luas kavling yang tercantum dalam PPJB ini dengan luas yang tercantum dalam sertifikat atau tanda bukti hak atas kavling tersebut, maka Para Pihak sepakat untuk tunduk pada luas kavling yang tercantum dalam PPJB.**

Pasal 4
Cara Pembayaran

1. Pembeli dan Penjual telah menyepakati bahwa RUMAH TINGGAL yang disebutkan pada pasal 3 akan dibayarkan oleh Pembeli kepada Penjual dengan cara pembayaran sebagai berikut :
   a. Diawal pada saat akad sebesar Rp. 5.000.000.- sebagai bagian dari uang muka
   b. Sisa uang muka yaitu sebesar Rp. 250.000.000.- dibayarkan pada tanggal 28 September 2017
   c. Sisa Harga Jual sebesar Rp. 423.700.000.- dibayarkan dengan cara cicil selama 6 kali angsuran selama 6 bulan dengan rincian sebagai berikut :
      Angsuran 01 – 05 sebesar Rp. 70.616.667.- per bulan tgl. 28 Oktober 2017 – 28 Februari 2018
      Angsuran 06 sebesar Rp. 70.616.665.- dibayarkan pada tgl. 28 Maret 2018
   d. Pembayaran angsuran tiap bulannya bisa dilakukan secara tunai atau melalui transfer ke Rekening :
      Nomor rekeningg AC : 7576777785
      Atas Nama : CV PRIMALAND
      Bank : BNI Syariah cabang Malang
   e. Jika pembayaran dilakukan melalui transfer, pihak Pembeli harus memberitahukan kepada Penjual berikut bukti transfernya ke email : deprimatunggulwulung@gmail.com atau WA 0822-2177-1507 atas nama Siti Mutrofin.
   f. Setelah pembayaran diterima, pihak penjual harus memberikan kwitansi pembayaran angsuran kepada Pembeli berikut informasi total angsuran yang sudah dibayarkan dan sisa kewajiban yang harus dibayarkan. Bukti kwitansi bisa bisa dikirim ke alamat email ..... (email konsumen)

Pasal 5
Keterlambatan Pembayaran
Hadits Rasulullah Tentang Hutang-Piutang

A. **Berbahagialah Orang yang Berniat Melunasi Hutangnya**

Ibnu Majah dalam sunannya membawakan dalam Bab "*Siapa saja yang memiliki hutang dan dia berniat melunasinya*". Lalu beliau membawakan hadits dari Ummul Mukminin Maimunah.

مُسْلِم مِنْ ما » يقُولُ -وسلم عليه الله صلى- وخليلى نبيّى سمعتُ إنّى بلى قالتْ عليْها ذلك وأنْكر تفْعلى لا أهْلها بعْضُ لها فقال ديْنًا تدّانُ كانتْ
« يا الذّن فى عنْهُ اللهُ أدّاهُ إلاّ أداءهُ يُريدُ أنّهُ منْهُ اللهُ يعْلمُ ديْنًا يدّانُ.

Dulu Maimunah ingin berhutang. Lalu di antara kerabatnya ada yang mengatakan, "Jangan kamu lakukan itu!" Sebagian kerabatnya ini mengingkari perbuatan Maimunah tersebut. Lalu Maimunah mengatakan, "Iya. Sesungguhnya aku mendengar Nabi dan kekasihku shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda, "*Jika seorang muslim memiliki hutang dan Allah mengetahui bahwa dia berniat ingin melunasi hutang tersebut, maka Allah akan memudahkan baginya untuk melunasi hutang tersebut di dunia*". (HR. Ibnu Majah no. 2399. Syaikh Al Albani mengatakan bahwa hadits ini *shohih* kecuali kalimat *fid dunya* –di dunia-).

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Lampiran 2

Pedoman dan Hasil Wawancara I

Hari, tanggal : Kamis, 3 Mei 2018
Informan : Rendra Firman P
Bagian : *Marketing Supervisor*

Pertanyaan :

1. Bagaimana prosedur jual beli rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang?
2. Kapan pembeli menyerahkan syarat-syarat untuk pembelian rumah kepada pihak Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang?
3. Bagaimana implementasi akad *istishna'* di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang?
4. Bagaimana jika pembeli ingin memesan rumah sesuai kriteria sendiri?
5. Bagaimana jika terdapat cacat atau kerusakan setelah serah terima rumah ?
6. Bagaimana konsep jual beli tanpa perantara bank ?
7. Bagaimana konsep jual beli tanpa denda?
8. Bagaimana konsep jual beli tanpa riba?
9. Bagaimana konsep jual beli tanpa sita?

Jawaban :

1. Pertama ketika konsumen sudah survei dan cocok, kemudian kita ngobrol atau istilahnya nego masalah harga, otomatis nanti ada harga yang disepakati dan dari kedua belah pihak sepakat, itu nanti ada yang namanya perjanjian jual beli, perjanjian pengikat jual beli. Biasanyakan ada konsumen itu minta informasi terkait perumahan ini seperti apa konsepnya dan lain sebagainya, setelah itu kita ajak kebelakang sih liat-liat rumah dari situkan mungkin ada yang cocok akhirnya nego ke harga nanti setelah nego harga baru transaksi jual beli. Nah sebelum transaksi itu nanti ada yang namanya akad perjanjian pengikat jual beli, yang kita gunakan sih akadnya istishna' jadi jual beli pesanan, jadi konsumen menyepakati membeli rumah misalkan tipe 70 dengan spesifikasi bangunan seperti yang terlampir dan waktu serah terimanya sekian bulan semua tercantum di akad perjanjian pengikat jual beli. Jadi sebelum akad nanti ada pembayaran 5 juta sebagai tanda jadi, 5 juta itu fungsinya untuk mengikat kavling dan negosiasi waktu selama satu minggu, jadi nanti semisal ada konsumen sudah srek gitu ya, mas aku pingin ambil yang kavling A1 misalnya orangnya bayar DP 5 juta nah A1 itu sudah menjadi miliknya konsumen. Jadi ada jangka waktu satu minggu untuk negosiasi harga. Kalau misalkan dari satu minggu itu negosiasi tidak ada titik tengah uang yang 5 juta tadi kita kembalikan tanpa potongan.
2. Persyaratan pembelian rumah diberi setelah pembayaran satu minggu dari pembayaran tanda jadi kemudian akad baru DP, untuk DP kita standar

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

nya 35% itu bisa dicicil selama 4 bulan akan tetapi untuk pembangunan rumah syaratnya 50%.

3. Ketika akad kan konsumen itu bilang mas aku beli rumah harga 1 M ini dengan tipe bangunan misalkan dengan tipe 70 spesifikasi bangunannya terlampir. Nanti serah terima biasanya disepakati, karena disini ada syarat rumah itu baru bisa dibangun ketika pembayaran sudah 50%. Misalkan harga rumah 1 M berarti nanti start bangun ketika uangnya sudah bayar atau angsurannya mencapai 500 juta, paling lama cicilannya 5 tahun. Penyerahan rumahnya seperti ini, kan tadi angsuran berjalan mencapai 50% dari harga. Kan progres bangun, nah progres bangun itu kita membutuhkan waktu satu tahun setelah 50%. Kalau orangnya diawal akad transaksi sudah bayar 50% berarti ya satu tahun dari akad itu tadi.
4. Kita punya standar sendiri untuk spesifikasi bangunan, akan tetapi kita juga tidak menutup mata apabila konsumen pingin menaikan kualitasnya. Jadi misal kita granit standarnya seperti ini gitu ya, tapi konsumen mas aku gamau kalau granit seperti ini, aku mintanya granit yang diatasnya, loh monggo pasti nanti ada hitungan tersendiri semisal granit ini permeter harganya 170 ribu kemudian yang diinginkan orangnya harganya 230 ribu berartikan ada selisih 60 ribu. 60 ribu itu yang dibebankan ke konsumen. Kalau dari bentuk sih tampak depan harus sama kalau dalam free desain.
5. Kita ada garansi 3 bulan, jadi waktunya itu 100 hari setelah tanda tangan serah terima. Jadi ketika serah terima rumah nantikan ada form yang ditanda tangani . kita menghitungnya dari tanggal form itu ditanda tangani.
6. Kita sistem jual belinya tanpa perbankan, semua in house itu pembayaran cash bertahap. Jadi misalkan rumah yang dibeli disepakati harga 1 M, 1 M itu nanti ada pilihannya mau cash keras satu kali bayar ataukah mau yang cash bertahap tadi. Kalau misalkan mau cash bertahap jangka waktu kita maksimal 5 tahun, karna kita kan semua permodalan dan sebagainya tanpa perbankan jadi dari uang angsuran masuk
7. Ketika kita melakukan akad, kitakan sudah sepakat harga misalkan tadi harga 1 M, setelah tanda tangan akad perjanjian pengikat jual beli itu nggak boleh ada lagi yang namanya perubahan, kecuali memang ada permintaan dari konsumen. Misal diawal sudah sepakat yo wes mas aku mau membangun rumah seperti ini harga 1 M akadnya 5 tahun, beliau itu perbulankan memang harus ada angsuran masuk, angsurannya itu telat kita nggak memberikan denda angsurannya itu maju dilunasi sebelum 5 tahun kita juga nggak ada potongan jadi harganya itu sudah ditetapkan diawal, ya harga itu
8. Tanpa riba itu tidak adanya selisih ketika setelah akad mbak, disini yang tercantum 1 M ya sampai akhirpun harus jumlahnya 1 M
9. Kalau yang tanpa sita gini, kalau diperbankkan misalkan kita kredit rumah 3 bulan ga bayar atau mungkin bisa satu tahun ga bayar itu kan akan disita rumah, nah kalau disini enggak, semisal kata konsumen udah sepakat 5 tahun nih, ditahun ke 3 ternyata orangnya mangalami kesulitan finansial sehingga membuat tidak bisa bayar 3 atau 4 bulan, konsumen tersebut akan kita panggil ke kantor kita musyawarah, bapak nuwun sewu kenapa

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

kok ga ada pembayaran, pasti memiliki alasan nah alasan itu yang kita analisa apakah memang beliau masih bisa kita beri kesempatan istilahnya perpanjangan waktu kelonggaran waktu ataukah memang harus ada opsi terakhir, opsi terakhir itu rumah dijual bersama, rumah dijual bersama sampai hasilnya itu bisa menutupi kekurangan hutangnya. Nah selama proses jual kembali rumah itu kita ga menyuruh konsumen untuk meninggalkan rumah, tetap itu adalah hak nya konsumen. Jadi konsumen masih tetap boleh mendiami rumah menggunakan rumah seperti itu, karna statusnya masih hak milik konsumen. Jadi semisal kreditnya macet, oke pak aku kayanya udah gabisa lagi meneruskan akad pembelian ini, nah konsumen menandatangani yang namanya pembatalan akad, setelah dibatalkanan baru rumah itu kita jual bersama misalnya harganya 1 M sudah terbayar 700 juta berarti beliau masih punya hutang 300 juta. Ketika kita jual rumah ini, rumah ini lakunya 1,1 nah yang kita minta hanya 300 juta dari kekurangan akad pertama, seperti itu sisanya adalah milik konsumen. Kalau masalah dari konsumen mau memberikan istilahnya bagi hasil, mas ini sudah laku sekian akhirnya dikasikan ke developer ada tambahan sekian tapi kita ga minta, yang kita minta hanya kekurangan yang 300 tadi sih.

de Prima Tunggulwulung

PRIMALAND
We Build Islamic Land

Rendra Firman P
Marketing Supervisor

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Pedoman dan Hasil Wawancara II

Hari, tanggal : Selasa, 8 Mei 2018
Informan : Asyrullah Arsyad
Bagian : *Human Resources Departement*

Pertanyaan:

1. Bagaimana penetapan harga jual rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang?
2. Bagaimana cara pembayaran atas pembelian rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang?
3. Bagaimana cara menghitung sisa angsuran dan metode apa yang digunakan untuk menghitung sisa angsuran di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang?
4. Apa saja dasar-dasar untuk menetapkan margin atas penjualaan rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang?

Jawaban:

1. Kan penjualan kita ada yang direct selling yang user langsung datang kesini, ada yang kita bekerjasama dengan pihak ketiga, khusus marketing, marketing pihak ketiga. Selama ini kita kerjasamanya dengan sharia, sharia itu khusus marketing. Jadi kalau misalnya kita jualnya 150 maka kita kasi kebijakan ke sharia untuk menambah harganya. Harga yang direct selling itu Harga Pokok Produksi + margin. Harga Pokok Produksi itu harga basicnya seperti harga perolehan tanah, bangunan, itu plus margin untuk internal kita. Ketika kita menggunakan pihak ketiga ada dua margin nih, yang seperti sharia tadi orang yang kita berakad kerjasama, kita ada beberapa unit kita pasrahkan kedia untuk dijualkan, dari kita 150 misalnya bapak boleh silahkan jual 175 atau terserah. Ada dua skema harga, kalau direct yang langsung ke marketing itu kita pake skema 1 yang Harga Pokok Poduksi + margin. Tapi kalau misalnya si user datang melalui pihak ketiga tadi maka dikenakan harga dari pihak ketiga yaitu skema 1 + margin pihak ketiga.
2. Pembayaran itu tergantung kesepakatan, kita ada yang namanya tunai keras. Tunai keras itu seperti dua atau tiga kali termin, pembayarannya dua atau tiga kali termin. Ada yang tunai lunak, tunai lunak itu bisa sampai dua belas kali termin dua belas kali pembayaran. Ada yang sampe dua puluh empat kali termin tergantung kesepakatan
3. Jadi kalau masalah angsuran di breakdown aja, misal 150 juta yang kita sepakati misalnya waktu 10 bulan, maka 15 juta setiap bulan. Jadi harga sudah jadi harga itu tadi yang dia angsur, harga plus margin itu sudah jadi satu objek yang dia angsur. Metode perhitungan untuk sisa angsuran, metodenya flat. Karna kita akadnya istishna' maka ada beberapa persyaratan misalnya 150 juta harganya, berarti dia harus membayarkan menyetor sejumlah 75 juta baru kita bisa buatkan rumahnya, nah 75 juta berikutnya dia angsurkan tergantung nanti berapa bulan jangka waktu angsurannya dia, jadi di breakdown dari situ.
4. Sedikit dari persaingan, karna kita hunian islami itu khusus, ada banyak properti tapi kita tidak merasa terganggu. Jadi mereka yang datang kesini adalah mereka yang bener-bener yang sudah niatnya untuk masuk kesini. Kenapa dia datang tapi harganya mahal misalnya, karna ada manfaat yang dia dapatkan. Jadi Penetapan margin itu lebih ke fluktuasi, fluktuasi itu misalnya kadang kita lihat harga rumah disebelah,

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

harga rumah sebelah naik turun maka kita ikut naik turun,naik turun nya itu dari margin, kenapa kita bisa tentukan harga dimargin supaya tidak mengganggu harga pokok produksi. Misalnya kita mau nentukan margin 50 juta pertimbanganya, satu yang paling kecil dari kondisi pesaing yang kedua hasil dari interview dengan user, jadi sebelum ada kesepakatan kita pingin tau motivasi user untuk membeli rumah disini apa, investasi atau untuk dihuni, kedua kita juga ingin tahu latar belakang profesi dari si user tidak semua orang yang beli rumah disini itu dari kalangan mampu, ada juga yang anaknya beli untuk ditempati oleh orang tuanya dan ada yang orang tua beli untuk ditempati oleh anaknya, kita kenapa menggunakan pertimbangan itu karena ada biaya-biaya lain, ada legal ada BPHTP apa segala macam yang di timbulkan yang khawatirkan kalau nanti margin kita paksakan segitu biaya yang belakangnya nanti dia sudah tidak sanggup lagi, ada yang beli untuk investasi apakah itu nanti dia kontrakin, atau dia kosin atau apa segala macam kan dia mendapatkan manfaat dari investasi itu maka marginnya kita tentukan dari situ, kemudian dari mekanisme pembayaran oke harga kita 100 juta kita jual di 150 juta , 50 juta ini tadi adalah marginnya. Pak saya bayar cash tapi saya mau nego 130 saya bayar cash atau mungkin dari pembelian misal 130 kita beli dua unit maka kita pasti mempertimbangkan margin dari mekanisme tadi.

de Prima Tunggulwulung

PRIMALAND
We Build Islamic Land

Asyrullah Arsyad
Human Resources Departement

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Pedoman dan Hasil Wawancara III

Hari, tanggal : Senin, 28 Mei 2018
Informan : Mochammad Naruseito
Bagian : *Operational Supervisor*

Pertanyaan :

1. Bagaimana sistem jual beli rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang?

Jawaban :

1. Misalnya ada konsumen nih, nanti diarahkan ke Marketing. Jadi ada pelayanan untuk konsumen mulai dari penawaran atau pemaparan harga, keunggulan-keunggulan produk. Kemudian negosisasi, setelah negosiasi orangnya berminat beli nanti ada ikatan tanda jadi atau bayar booking fee 5 juta, dibayar kebagian Accounting. Dari Accounting memberi kwitansi bukti pembayaran. Kemudian nanti dari pihak konsumen didampingi Marketing menuliskan terkait SPR nanti diajukan kebagian Accounting dan Head Project. Kemudian nanti SPR dianalisis oleh Head Project kalau sudah acc dilanjut dengan pembayaran DP. Setelah itu dibuatkan PPJB, PPJB sudah ada draftnya nanti yang isi bagian accounting setelah itu diserahkan ke konsumen. PPJB akan di tanda tangani general manager dan konsumen. Nanti pembelinya baca termasuk akadnya apa segala macam terus skema pembayarannya bagaimana nanti, kalau emang setuju nanti baru di tandatangani konsumen dan General Manager. Sebelum PPJB pembayaran DP dulu minimal 30% baru dibuatkan PPJB dan pembayaran kebagian Accounting. Kemudian untuk pembahasan bangunan setelah pembayaran 50%. Jadi 30% untuk PPJB 50% untuk pembahasan teknis bangunan plus start bangunnya nanti. Jadi membantu user untuk request bangunan, misalnya mau ngubah atau mau nambah kamar nambah luasan atau nambah spesifikasi didalamnya mungkin, itu kebagian operational supervisor sekaligus perhitungan harga lewat Operational Supervisor. Jadi ada harga pokok ada harga tambahan setelah PPJB dan pembahasan teknis bangunan nanti setelah user minta ini ini itu. Itu nanti dari Operational Supervisor dibawa ke kontraktor nanti keluarnya DED, Design Enginering Development. Jadi dibawakan denahnya dulu oleh Operational Supervisor ke kontraktor kemudian dibuatkan dikasi ke Operational Supervisor lagi, nanti selesai diserahkan ke konsumen. Setelah itu dilihat konsumen kalau revisi ya revisi balik ke proses awal kalau sudah setuju langsung acc dari konsumen, baru dihitungkan harganya. Kemudian nanti ada RAB untuk penambahan bangunan. Nanti RAB dari kontraktor nanti selesei masuk ke kita. Setelah fix baru dilempar ke konsumen kalau memang setuju nanti ditandatangani. Setelah fix nanti ada SPK kalau disini disebut OB Order Bangun, nanti ditanda tangani user ditanda tangani Marketing, keuangan,

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Operational Supervisor kemudian Head Project, dan OB dibuat oleh accounting. Setelah acc nanti Operational Supervisor bawa DED atau gambar kerja plus tambahan bangunan plus formulir administrasi Order Bangun, itu lengkap dibawa kekontraktor. Sama kontraktor dilihat kapan serah terimanya nanti dibuatin time schedule plus dibuatkan RAB keseluruhan. Setelah dibuatkan RAB nanti kontraktor bekerja dengan developer, RAB masuk kebagian Operational Supervisor dan bagian Accounting. Setelah RAB ditandatangani bagian Operational Supervisor baru nanti bagunan dilapangan bisa dibangun. Proses bangun user sambil ngangsur pembayaran ke bagian Accounting dan dari Accouting memberi kwitansi. Tambahan di tengah jalan itu akadnya diluar PPJB kalau kita sudah berbicara hal-hal diluar akad kita harus selesaikan secepatnya, kita kasi batas waktu itu maksimal sebelum serah terima sudah harus lunas. Setelah bangunan selesai serah terima bangunan, ada surat serah terima yang di tanda tangani Operational Supervior dan konsumen. Abis serah terima itu kita nanti ada akta jual beli di notaris trus ada BBN sertifikat dari developer menyerahkan sertifikat tersebut atas nama si pembeli jadi nanti ada biaya tambahan itu diurus bagian legal.

de Prima Tunggulwulung

PRIMALAND
We Build Islamic Land

Mochammad Naruseito
Operational Supervisor

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Pedoman dan Hasil Wawancara IV

Hari, tanggal : Sabtu, 13 Oktober 2018
Informan : Mochammad Naruseito
Bagian : *Operational Supervisor*

Pertanyaan :

1. Bagaimana komponen penetapan harga jual rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang?
2. Apa dasar-dasar untuk menetapkan margin atas penjualaan rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang?

Jawaban :

1. Komponen harga jual itu, pertama harga pokok penjualan. Pertama perolehan tanah, harga tanah permeter nya berapa itu secara akumulatif. Jadi kalau kita sudah berbicara tentang perumahan itu skalanya lebih luas. Nanti dari luasan itu biasanya ada berbagai bidang tanah, dengan atas nama yang berbeda-beda dari keseluruhan itu nanti diambil rata-ratanya, nanti kena rata-ratanya berapa sih permeter. Untuk lahan depan ini otomatis harganya lebih mahal dibandingkan yang di belakang. Soalnya ini pas depan jalan raya jadi lebih mahal daripada yang dibelakang, nanti semua kita total lalu kita rata-ratakan dapatnya berapa permeter. kemudian biaya legalitas, jadi mulai dari urusan perijinan perumahan kemudian ada pengurusan site plane di dinas PU kemudian nanti ada biaya macam-macam, tergantung biaya tanahnya juga kalau statusnya masih leter c atau bentuk d itukan biayanya lebih nambah lagi soalnya belum SHM, sedangkan kita menjualkan ke kostumer dalam bentuk SHM. Kemudian belum lagi nanti kita balik nama kepihak developer setelah balik nama kita mau menjual ke user atau ke kostumer otomatis sertifikat tanahnya terpecah-pecah. Kita harus buat jadi tiap kavling ya, kita pecah proses splitsing itu ada biayanya lagi. Itu nanti prosesnya ke notaris nanti urusannya sama BPN juga proses pembuatan ap. Setelah di splitsing nanti belum menginjak IMB atau izin mendirikan bangunan. itu ada UKL UPL atau dulu istilahnya AMDAL ya , analisis dampak lingkungan. Nanti setelah UKL UPL tertib nanti kita bisa terbitkan IMB. Setelah IMB kemudian splitsing dipecah tanahnya nanti baru masuk proses akta jual beli ke kostumernya. Dan biaya perijinan lain-lain. Setelah itu ada prasarana, nanti mulai dari fasum nah ini fasumnya berbeda-beda. Katakanlah untuk jaringan listrik itu untuk udara yang diatas yang digantung itu ya sama yang underground di dalam tanah itu harganya berbeda. Terus untuk fasum yang lain yaitu air PDAM, jadi nanti mulai pengadaan jaringan induk sampai nanti ke tiap-tiap meteran rumah itu ada sendiri. Kalau kita untuk fasilitasnya lumayan banyak. Contoh misalnya kita ada nya playground, lapangan panah, masjid, kemudian kolam

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

berenang anak nah itukan semua fasilitas umum, terus kemudian taman fasum yang dipinggi-pinggir jalan semua masuk harga perhitungan. Terus kemudian kita juga ada CCTV kawasan 24 jam nah itu kita masukan. Kemudian internet kita untuk kostumer kita free selama setahun untuk internet, nah itu kita juga menghitung unit itu berapa kenanya untuk setiap user selama setahun. Dan nanti secara akumulatif totalnya jatuhnya berapa itu nanti kita masukan harga pokok. Selanjutnya perolehan bangunan, untuk bangunan rumah biasanya kita kasi pekerjaan tersebut ke kontraktor jadi dibawah kontraktor dengan harga sekian permeter, nanti kita tidak perlu pusing mikirin harga per item material, harga pekerja bangunan dan lain-lain. Jadi luas bangunanya berapa meter katakan lah kita kasi kontraktor 3 juta sekian tinggal dikali luasnya, nanti luasnya berapa ketemu sekian. Jadi misalnya luas rumah seratus dan katakan mungkin kalau kita dulu 3,1 juta sekarangkan memang ada perubahan katakanlah 3,5 juta/ meter. Kemudian luas rumahnya 100. berartikan nilai kontraknya 350 juta. Berarti nanti kita kasi 350 juta ke kontraktor. Nanti terserah kontraktor mau mengelolanya seperti apa. Itu tenaga kerja, material bahan itu semua kontraktor yang membuat rancangan. Selanjutnya selain harga pokok penjualan ada biaya non produksi. Kita ada biaya komisi marketing juga kemudian biaya operasional mulai dari gaji karyawan, listrik air kantor, internet kantor , bensin operasional dan lain-lainnya itu kita hitung. Jadi untuk formulanya harga jual itu skema satu, harga jual = HPP Rumah + biaya non produksi + margin. Kemudian skema kedua, harga jual = skema satu + margin pihak ketiga.

2. Penetapan margin pertama kompetitor ya, terus kemudian lokasi. Kita itu 0 kilometer dari jalan raya berapa, semakin bagus lokasinya pasti semakin naik price nya. Terus kemudian fasilitas apasih yang kita beri kekonsumen dari fasilitas umum kota atau dari bapenas mungkin, kalau kita lihat perumahan-perumahan katakanlah hampir diperbatasan itu harganya sudah sangat naik. Katakanlah di ~~muara~~ cemoro kandang. Itu kan dulu harganya sangat murah karna mau dibangun pintu tol disitu malang surabaya ya otomatis harganya naik pesat. Itu masuk ke margin, otomatis kita menganalisis keunggulan lokasi. Kemudian selain itu fasilitas keunggulan apasih yang kita sediakan juga kita ambil marginnya, katakanlah perumahan disini dengan perumahan sebelah, perumahan sebelah tidak punya fasilitas yang kita kasih otomatis kita bisa mengambil harga yang lebih diatas

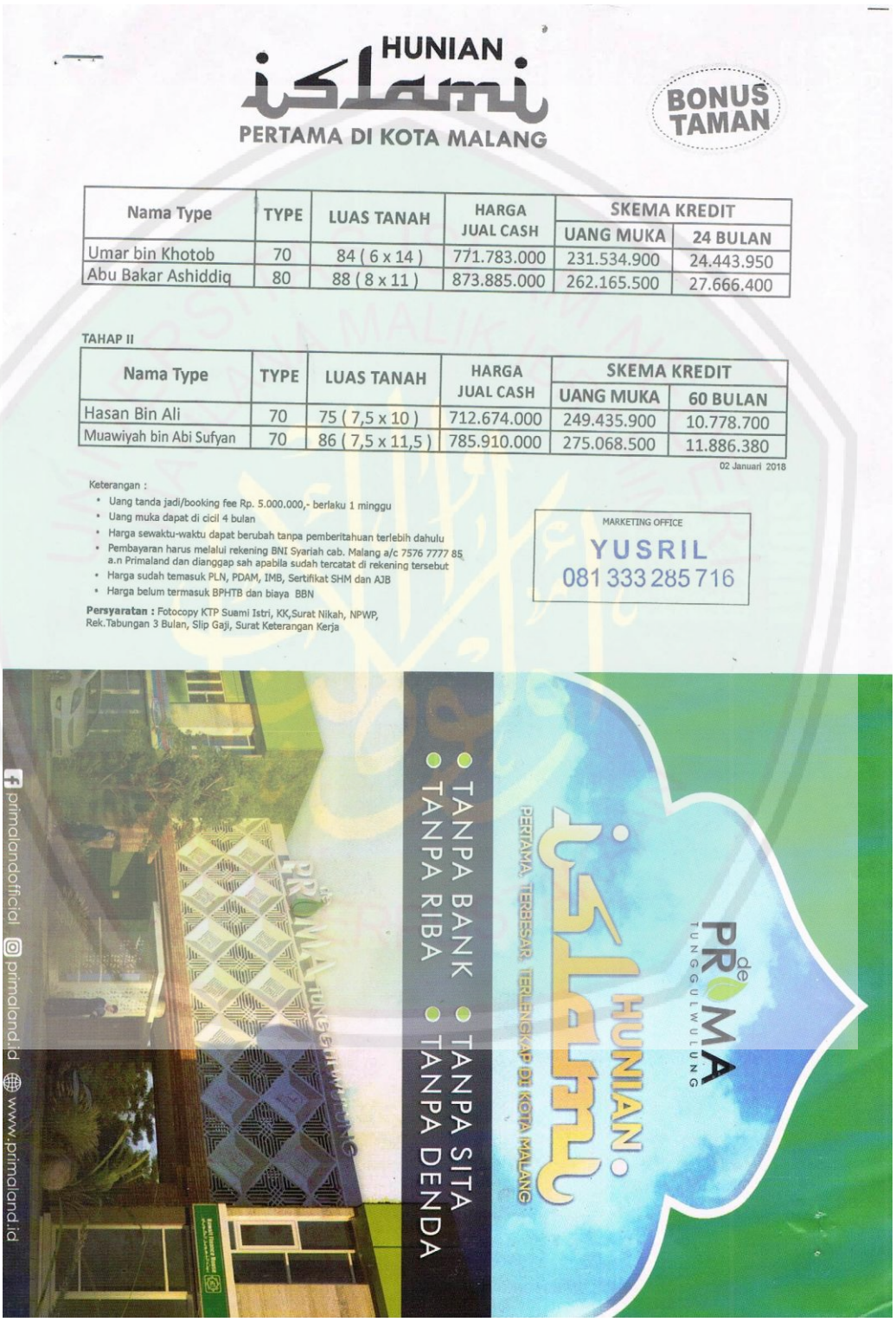
de Prima Tunggulwulung

PRIMALAND
We Build Islamic Land

Mochammad Naruseito
Operational Supervisor

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Lampiran 3

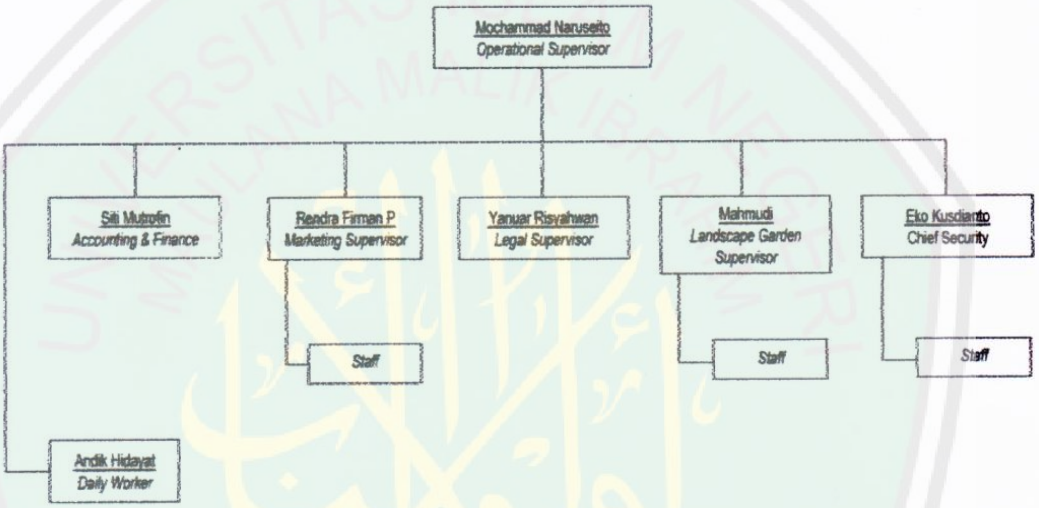


CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Lampiran 4

de PRIMA TUNGGULWULUNG

Struktur Organisasi de Prima Tunggulwulung



CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Lampiran 5

de PRIMA TUNGGULWULUNG

Kantor Pemasaran :
Jl. Akordion Utara ruko kav.1
perum. de prima tunggulwulung
Malang
primaland.id@gmail.com
08113799999

SURAT KETERANGAN PENELITIAN

Assalaamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh

Sesuai dengan surat permohonan penelitian dari Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, bahwa mahasiswi dengan data sebagai berikut:

Nama	: Diniharia Kurnia
NIM	: 14520010
Jurusan	: Akuntansi
Jenjang	: S1
Judul Skripsi	: Implementasi Penetapan Harga Jual Rumah dengan Menggunakan Akad *Istishna'* di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang

TELAH SELESAI melaksanakan penelitian tentang akad *istishna'* di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang, dengan judul diatas.

Demikian Surat Keterangan Penelitian ini dibuat untuk digunakan seperlunya oleh pihak-pihak yang berkaitan dengan kegiatan penelitian tersebut.

Wassalaamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh

Malang, 4 Juni 2018

PRIMALAND
We Build Islamic Land

Mochammad Naruseito
Operational Supervisor

Developed by
PRIMALAND
We Build Islamic Land

primalandofficial primaland.id www.primaland.id

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Lampiran 6

Foto bersama Bapak Seto (Operasional Supervisor) dan pegawai perusahaan

Foto bersama Bapak Rendra (Marketing Supervisor)

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Lampiran 7

BUKTI KONSULTASI

Nama : Diniharia Kurnia

NIM/ Jurusan : 14520010/Akuntansi

Pembimbing : Dr. H. Ahmad Djalaluddin, Lc., MA

Judul Skripsi : Implementasi Penetapan Harga Jual Rumah dengan Menggunakan Akad *Istishna'* di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang

No	Tanggal	Materi Konsultasi	Tanda Tangan Pembimbing
1.	2 Febuari 2018	Pengantaran Surat Bimbingan	1.
2.	3 Maret 2018	Konsultasi Proposal	2.
3.	5 Maret 2018	Konsultasi Proposal	3.
4.	23 Maret 2018	ACC Proposal	4.
5.	10 April 2018	Ujian Proposal	5.
6.	18 April 2018	Konsultasi Revisi Proposal	6.
7.	24 April 2018	ACC Lembar Pengesahan	7.
8.	24 Mei 2018	Konsultasi Skripsi	8.
9.	30 Mei 2018	Konsultasi Skripsi	9.
10.	29 Oktober 2018	ACC Persetujuan Skripsi	10.

Malang, 29 Oktober 2018

Mengetahui,
Ketua Jurusan Akuntansi

Dr. Hj. Nanik Wahyuni, SE., M.Si., Ak., CA
NIP. 19720322 200801 2 005

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Lampiran 8

BIODATA PENELITI

Nama Lengkap	: Diniharia Kurnia
Tempat, tanggal lahir	: Bengkalis, 23 Agustus 1996
Alamat Asal	: Jl. Sri Pulau RT.02 RW.02 Bengkalis Kota
Alamat Kos	: Jl. Mertojoyo Selatan, Aulia Kos Putri
Telepon/ HP	: 081357680376
E-mail	: kurniadiniharia@gmail.com
Facebook	: Diniharia Kurnia

Pendidikan Formal

2000-2002	: TKN Pembina Bengkalis
2002-2008	: SDN 001 Bengkalis
2008-2011	: SMP I As-Shofa Pekanbaru
2011-2014	: MAN 2 Model Pekanbaru
2014-2018	: Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

Pendidikan Non Formal

2014-2015	: Program Khusus Perkuliahan Bahasa Arab UIN Maliki Malang
2016	: English Language Center (ELC) UIN Maliki Malang

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Pengalaman Organisasi

- Pengurus Ikatan Keluarga Pelajar Mahasiswa Riau – Malang (IKPMR-Malang) tahun 2014

Aktivitas dan Pelatihan

- Pelatihan Manasik Haji oleh Ma'had Sunan Ampel Al-Ali UIN Maulana Malik Ibrahim Malang 2014
- Peserta Accounting Gathering HMJ – A (Himpunan Mahasiswa Jurusan Akuntansi) tahun 2014
- Peserta Seminar "*Remarkable Young Generation*" UIN Maulana Malik Ibrahim Malang tahun 2014
- Peserta Kuliah Tamu *"Akuntansi Pemerintahan Berbasis Akrual Bagi Sistem Akuntansi Pemerintahan di Indonesia"* tahun 2015
- Peserta Pelatihan MYOB Jurusan Akuntansi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang tahun 2017

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

Lampiran 9

FORMULIR RIWAYAT PERUBAHAN JUDUL SKRIPSI

JURUSAN AKUNTANSI

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG

Nama Mahasiswa : Diniharia Kurnia

NIM : 14520010

Judul Skripsi Semula	Hasil Diskusi dengan Dosen Pembimbing	Hasil Sidang Skripsi
Implementasi Penetapan Harga Jual Rumah dengan Menggunakan Akad *Istishna'* di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang	Penetapan Harga Jual Rumah dengan Menggunakan Akad *Istishna'* di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang	Penetapan Harga Jual Rumah dengan Menggunakan Akad *Istishna'* di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang

Malang, 23 November 2018

Mengetahui,

Dosen Pembimbing/Dosen Penguji

Dr. H. Ahmad Djalaluddin, Lc., MA

NIP. 19730719 200501 1 003

CENTRAL LIBRARY OF MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG