

**UPAYA HUKUM PERUMAHAN SYARIAH LA TANSA DALAM  
MENGATASI KREDIT MACET DALAM JUAL BELI ISTISHNA'  
MENURUT FATWA DSN MUI NO : 06/DSN/MUI/IV/2000**

**SKRIPSI**

**Oleh:**

**Amalia Nurfadhilah**

**NIM 16220008**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH  
FAKULTAS SYARI'AH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**

**2022**

**UPAYA HUKUM PERUMAHAN SYARIAH LA TANSO DALAM  
MENGATASI KREDIT MACET DALAM JUAL BELI ISTISHNA'  
MENURUT FATWA DSN MUI NO : 06/DSN/MUI/IV/2000**

**SKRIPSI**

**Oleh:**

**Amalia Nurfadhilah**

**NIM 16220008**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH**

**FAKULTAS SYARI'AH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**

**MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**

**2022**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

### PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI


Demi Allah,  
Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan ilmu  
keilmuan, Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**UPAYA HUKUM PERUMAHAN SYARIAH LA TANSIA DALAM  
MENGATASI KREDIT MACET DALAM JUAL BELI ISTISHNA'  
MENURUT FATWA DSN MUI NO : 06/DSN/MUI/IV/2000**

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan dublikat atau memindahkan data milik orang lain, kecuali yang disebutkan referensinya secara benar. Jika dikemudian hari terdapat persamaan penelitian yang telah jelas disusun orang lain, terdapat penjiplakan, publikasi atau pemindahan data orang lain baik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang saya peroleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 10 November 2022

Penulis,

  
Amalia Nurfadhilah  
NIM 16220008

## HALAMAN PERSETUJUAN

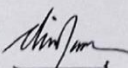
### HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Amalia Nurfadhilah NIM 16220008 Jurusan Hukum Bisnis Syari'ah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan Judul:

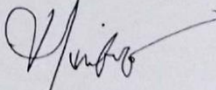
**UPAYA HUKUM PERUMAHAN SYARIAH LA TANSAL DALAM  
MENGATASI KREDIT MACET DALAM JUAL BELI ISTISHNA'  
MENURUT FATWA DSN MUI NO : 06/DSN/MUI/IV/2000**

Maka, pembimbing skripsi menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat akademik dan standart ilmiah untuk diajukan dan diuji pada majelis dewan penguji,

Mengetahui  
Ketua Jurusan,  
Hukum Bisnis Syari'ah

  
Dr. Fakhruddin, M.H.I.  
NIP. 19740819 200003 1 002

Malang, 10 November 2022  
Dosen Pembimbing Skripsi

  
Mahbub Anur Rofiq, M.H  
NIP. 19881130201802011159

## BUKTI KONSULTASI

### BUKTI KONSULTASI

Nama : Amalia Nurfadhilah  
Nim/ Jurusan : 16220008/ Hukum Ekonomi Syariah  
Dosen Pembimbing : Mahbub Ainur Rofiq, M.H  
Judul Skripsi : Upaya Hukum Perumahan Syariah La Tansa Dalam Mengatasi Kredit Macet Dalam Jual Beli Istishna' Menurut Fatwa Dsn Mui No : 06/Dsn/Mui/Iv/2000

No.	Hari/ tanggal	Materi konsultasi	Paraf
1.	08 April 2021	Proposal Skripsi	
2.	08 Juni 2022	BAB I-II	
3.	08 Juli 2022	Revisi BAB I-II-III	
4.	13 Juli 2022	ACC Proposal Skripsi	
5.	09 Agustus 2022	Revisi BAB I-II-III	
6.	23 Agustus 2022	ACC BAB I-II-III	
7.	15 September 2022	BAB IV	
8.	03 Oktober 2022	Revisi BAB IV	
9.	31 Oktober 2022	ACC BAB IV dan BAB V	
10.	10 November 2022	ACC Skripsi dan Abstrak	

Malang, 10 November 2022  
Mengetahui.  
a/m Dekan  
Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syaria'ah



Dr. Fakhruddin, M.H.I.  
NIP. 19740819 200003 1 002

## HALAMAN PENGESAHAN

### HALAMAN PENGESAHAN

Dewan penguji skripsi saudara Amalia Nurfadhilah, NIM 16220008,  
Mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas  
Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul :

**UPAYA HUKUM PERUMAHAN SYARIAH LA TANSAL DALAM  
MENGATASI KREDIT MACET DALAM JUAL BELI ISTISHNA'  
MENURUT FATWA DSN MUI NO : 06/DSN/MUI/IV/2000**


Telah dinyatakan **LULUS** dengan nilai : 85

Dewan Penguji :

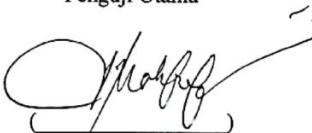
1. Dwi Fidhayanti, S.HI., M.H.  
NIP. 199103132019032036

  
Ketua

2. Dr. H. Noer Yasin, M.H.I  
NIP. 196111182000031001

  
Penguji Utama

3. Mahbub Ainur Rofiq, M.H.  
NIP. 19881130201802011159

  
Sekretaris

Malang, 23 Desember 2022  
Dekan Fakultas Syariah,  
  
**Dr. SUDIRMAN MA.**  
NIP. 197708222006011003

v

Dipindai dengan CamScanner

v

**MOTTO**

**“Perdamaian tidak dapat dijaga dengan kekuatan, hal itu hanya dapat diraih dengan pengertian.”**

—

**Albert Einstein**

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Hanya dengan ramhat Allah SWT dan hidayah-Nya yang selalu terlimpahkan sampai saat ini, penulisan skripsi dengan judul **“Upaya Hukum Perumahan Syariah La Tansa Dalam Mengatasi Kredit Macet Dalam Jual Beli Istishna’ Menurut Fatwa DSN MUI No : 06/DSN/MUI/IV/2000”** dapat terselesaikan. Shalawat serta salam tetap kita haturkan kepada baginda nabi besar Muhammad SAW yang telah memberikan suri tauladan kepada umatnya, sehingga kita semua dapat dientaskan dari jurang kegelapan menuju dataran yang terang-benderang yakni agama islam. Semoga kita tergolong orang-orang yang beriman dan mendapatkan syafaat dari beliau di hari akhir kelak. Amien...

Segala daya dan upaya serta bantuan, bimbingan, maupun arahan dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. HM. Zainuddin MA. Selaku Raktor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
2. Dr. Sudirman MA., Selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
3. Dr. Fachruddin, M.H.I., Selaku Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syari’ah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
4. Mahbub Ainur Rofiq, M.H Selaku dosen pembimbing skripsi. Ucapan terimakasih tiada batas penulis haturkan atas waktu yang diluangkan, untuk membimbing, mengarahkan, dan memotivasi selama penulis menempuh perkuliahan hingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Dr. Suwandi, M.H. Selaku dosen wali penulis selama penulis menempuh pendidikan di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terimakasih penulis haturkan kepada beliau yang telah menjadi orang tua



kedua di bangku pendidikan ini. Memberikan bimbingan, motivasi, dan arahan positif kepada penulis disaat penulis menemuinya.

6. Kepada tim penguji, penulis ucapkan terimakasih atas sumbangsih argumentasi dan koreksi serta masukannya demi kesempurnaan skripsi ini.
7. Segenap dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah memberikan ilmu pengetahuan, pendidikan, bimbingan, dan anjuran untuk selalu mengamalkannya dalam kehidupan dengan ikhlas. Semoga Allah memberikan keberkahan dan menjadikan kemanfaatan untuk bekal di akhiran nanti.
8. Terimakasih segenap staf Fakultas Syari'ah yang telah membantu dalam pelayanan administratif demi terselesaikannya skripsi ini.
9. Terimakasih yang tak terhingga kepada kedua orang tua penulis, Bapak M. Junaedhi S.E dan Ibu Nuryayah S.PdI yang telah mendoakan, memotivasi, mengajarkan tentang kedewasaan dalam hidup. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan lancar.
10. Terimakasih kepada Kakak dan Adik Tercinta saya saudari Affifah Tsuraya S.Ak dan Salwa Laili Fitri yang telah memberikan semangat dan motivasi demi terselesaikannya tugas akhir skripsi ini.

## PEDOMAN TRANSLITERASI

Transliterasi adalah pemindahan tulisan Arab ke dalam bahasa latin Indonesia (latin), bukan terjemahan bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab selain dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi ini.

Banyak pilihan dan ketentuan tranliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandard internasional, nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu tranliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, Tanggal 22 Januari 1998, No.158/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku PedomanTranliterasi Bahasa Arab (*A Guide Arabic Tranliteration*), INIS Fellow 1992

### A. Konsonan

أ = Tidak dilambangkan	ض = dl
ب = B	ط = th
ت = T	ظ = dh
ث = Ta	ع = ‘ (koma menghadap keatas)

ج = J	غ = gh
ح = H	ف = f
خ = Kh	ق = q
د = D	ك = k
ذ = Dz	ل = l
ر = R	م = m
ز = Z	ن = n
س = S	و = w
ش = Sy	ه = h
ص = Sh	ي = y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam tranliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak ditengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (‘), terbalik dengan koma (,) untuk penggantian lambang “ع”

## B. Vokal, Panjang, dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vocal *fathah* ditulis dengan “a”, *kashrah* dengan “i” *dlommah* dengan “u”, sedangkan Panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal	Panjang	Diftong
a = fathah	Â	قال menjadi qâla
i = kasrah	î	قيل menjadi qîla
u = dlommah	û	دون menjadi dûna

Khusus untuk bacanya' nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “î”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya' nisbat diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya' setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong	Contoh
aw = و ay = ي	قول menjadi qawlun خير menjadi khayrun

### C. Ta'marbûthah (ة)

Ta' marbûthah (ة) ditransliterasikan dalam “t”. Jika berada di tengah kalimat, tetapi ta' marbûthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan “h” misalnya الرسالة للمدرسة menjadi *al-risalat li al-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlafilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat berikutnya. Misalnya في رحمة الله menjadi *fi rahmatillâh*.

### D. Kata sandang dan lafadh al-Jalâlah

Kata sandang berupa “al” (ال) dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*), maka dihilangkan.

Perhatikan contoh berikut:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan.....
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya yang menjelaskan.....
3. *Masyâ' Allahkânâwamâ lam yasyâ' lam yakun.*
4. *Billâh 'azzawajalla.*

#### **E. Hamzah**

Hamzah ditranliterasikan dengan apostrof. Namun itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan diakhir kata. Bila terletak diawal kata, hamzah tidak dilambangkan. Karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

شيء - syai'un

امرت - umirtu

النون - an-nau'un

تاجذون - ta'khuszûna

#### **F. Penulisan Kata**

Pada dasarnya setiap kata, baik fii'il (kata kerja), isim atau huruf, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannyadengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain, karena ada huruf Arab atau harakat yang dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh: وان الله لهو خير الرازقين - wainnalillâhalahuwakhairar-râziqîn

Meskipun dalam system tulisan Arab, huruf capital tidak dikenal. Dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf

capital seperti yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf capital yang digunakan untuk menuliskan kata sandang, maka penulisan huruf capital tetap pada awal nama diri tersebut, bukan pada huruf awal kata sandang.

Contoh:

وما محمد الا رسول = wamaâ MuhammadunillâRasûl

ان اول بيت وضع للدرس = inna Awwalabaitinwudhi'alinnâsi

Penggunaan huruf capital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan arabnya memang lengkap. Demikian ketika penulisan itu disatukan dengan kata lain. Sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan. Maka, huruf capital tidak dipergunakan.

Contoh:

نصر من الله فتح قريب = nasrun minallâhiwafathunqarîb

الله الا مرجمعا = lillâhi al-amrujamî'an

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam membaca, pedoman transliterasi merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan ilmu tajwid.

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI .....	iii
BUKTI KONSULTASI.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
HALAMAN MOTTO .....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI .....	ix
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR TABEL .....	xviii
DAFTAR GAMBAR.....	xix
ABSTRAK .....	xx
ABSTRACT .....	xxi
ملخص البحث.....	xxii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Definisi Operasional.....	10
F. Sistematika Pembahasan .....	13

<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>15</b>
A. Penelitian Terdahulu .....	15
B. Kajian Teori.....	22
1. Jual Beli .....	22
a. Definisi Jual Beli .....	22
b. Dasar Hukum Jual Beli .....	23
c. Rukun dan Syarat Jual Beli .....	24
2. Jual Beli <i>Istishna'</i> .....	26
a. Definisi Akad <i>Istishna'</i> .....	26
b. Dasar Hukum <i>Istishna'</i> .....	28
c. Rukun dan Syarat <i>Istishna'</i> .....	29
d. Macam Macam akad Jual beli <i>Istishna'</i> .....	34
e. Konsep <i>Istishna'</i> dalam Fatwa DSN-MUI.....	35
3. Perumahan .....	40
a. Definisi Perumahan .....	40
b. Macam-macam perumahan .....	41
c. Pembiayaan Bermasalah .....	42
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>55</b>
A. Jenis Penelitian .....	55
B. Pendekatan Penelitian .....	55
C. Lokasi Penelitian .....	56
D. Jenis dan Sumber Data .....	56
E. Metode Pengumpulan Data .....	57



F. Metode Pengolahan Data .....	57
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>59</b>
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	59
1. Tentang Perumahan La Tansa .....	59
a. Deskripsi Singkat La Tansa .....	59
b. Visi dan Misi.....	60
c. Produk La Tansa .....	60
d. Struktur Organisasi Perumahan La Tansa.....	61
B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan La Tansa Hunian Islami Malang .....	63
C. Deskripsi dan Hasil Wawancara tentang Upaya Hukum Perumahan La Tansa dalam Mengatasi kredit macet dalam jula beli di Perumahan La Tansa Kota Malang .....	67
D. Jual beli rumah di Perumahan La Tansa perspektif Fatwa DSN MUI No 06/ DSN/-MUI/ VI/2000 .....	77
E. Analisis Data .....	83
F. Jual Beli Rumah di Perumahan La Tansa Perspektif Fatwa Nomor 6/DSN- MUI/IV/2000 tentang Akad <i>Istishna</i> ' .....	88
G. Upaya Hukum Perumahan La Tansa .....	103
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>110</b>
<b>Kesimpulan .....</b>	<b>110</b>
<b>Saran .....</b>	<b>111</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>112</b>

<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>117</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>123</b>

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 1.1 Persamaan dan perbedaan penelitian terdahulu .....	19
Tabel 1.2 Proses Terjadinya Jual Beli sampai Kredit Macet .....	75
Tabel 1.3 Kesimpulan Implementasi Fatwa DSN MUI .....	95

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 1.1 Struktur Organisasi Perumahan La Tansa .....	62
Gambar 1.2 Mekanisme Jual Beli di Prumahan La Tansa .....	84

## ABSTRAK

Amalia Nurfadhilah, 16220008, 2022, *Upaya Hukum Perumahan Syariah La Tansa Dalam Mengatasi Kredit Macet Dalam Jual Beli Istishna' Menurut Fatwa DSN MUI No : 06/DSN/MUI/IV/2000*, Skripsi, Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah, Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, Pembimbing: Mahbub Ainur Rofiq, M.H.

---

**Kata Kunci** : Perumahan, Kredit Macet, Istishna'

Pandemi *Covid-19* menjadi masalah utama setiap orang dan berdampak buruk terhadap semua sektor usaha baik di sektor perumahan. Selain pendapatan yang menurun tentu Developer perumahan harus memutar otak untuk mengatasi masalah kredit macet. Apalagi bagi perumahan yang menerapkan sistem pembelian dengan cara *istishna'* mereka harus mampu bertahan dalam masa-masa sulit seperti pandemi *covid-19*. Selain mereka berkewajiban untuk tetap menerapkan anjuran yang ada dalam Fatwa DSN MUI No: 06/DSN/MUI/IV/2000 tentang *istishna'*. Developer juga harus melakukan upaya-upaya hukum lain yang belum diatur secara spesifik di dalam fatwa DSN MUI terutama perihal permasalahan kredit macet.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis jual beli *istishna'* yang terdapat pada objek penelitian yaitu di Perumahan Syariah La Tansa apakah sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI No : 06/DSN/MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna'*, selain itu peneliti ingin mengetahui upaya hukum yang dilakukan oleh Perumahan Syari'ah La Tansa Dalam mengatasi Kredit Macet.

Jenis penelitian ini, menggunakan penelitian empiris di Perumahan La Tansa Malang. Menggunakan pendekatan yuridis sosiologis dengan sumber primer dan data skunder serta pengumpulan data dengan wawancara dan studi dokumentasi. Pengolahan dan analisis data dalam penelitian ini, melalui beberapa tahapan: *Editing, Classifying, Verifikasi, Analysis, dan Conclusion*.

Hasil penelitian dapat disimpulkan dalam hal Upaya Hukum Perumahan Syariah La Tansa Dalam Mengatasi Kredit Macet Dalam Jual Beli Istishna' Menurut Fatwa DSN MUI No : 06/DSN/MUI/IV/2000 tentang jual beli Istishna. Untuk anjuran dalam fatwa dari DSN MUI sudah dilaksanakan oleh Perumahan La tansa. Namun ada beberapa poin yang tidak terimplementasikan diantaranya Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang dalam prakteknya perumahan La Tansa masih melakukan hal tersebut. Dalam mengatasi kredit macet Perumahan La Tansa melakukan upaya hukum musyawarah dalam penyelesaian masalah kredit macet pembelian rumah. Walaupun upaya hukum dengan musyawarah dilapangan mampu menyelesaikan masalah. Tetapi ada beberapa anjuran yang ada dalam UU No 7 Tahun 1992 dan Surat Edaran Bank Indonesia No 23/12/BPPP Tanggal 28 Februari 1991 tentang Upaya Hukum Penyelesaian kredit macet yang dapat dijadikan acuan untuk menambah rasa aman bagi para pelaku usaha.

## ABSTRACT

Amalia Nurfadhilah, 16220008, 2022, *La Tansa Sharia Housing Legal Efforts in Overcoming Bad Loans in Selling Istishna' According to DSN MUI Fatwa No: 06/DSN/MUI/IV/2000*, Thesis, Department of Sharia Economic Law, State Islamic University (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, Supervisor: Mahbub Ainur Rofiq, M.H.

---

**Keywords:** *Housing, Bad Credit, Istishna'*

The Covid-19 pandemic is everyone's main problem and has had a negative impact on all business sectors, both in the housing sector. In addition to declining income, of course, housing developers must rack their brains to overcome bad credit problems. Especially for housing that implements a purchasing system by means of istishna' they must be able to survive difficult times such as the co-19 pandemic. In addition, they are obliged to continue to implement the recommendations contained in the DSN MUI Fatwa No: 06/DSN/MUI/IV/2000 regarding istishna. Developers must also take other legal measures that have not been specifically regulated in the DSN MUI fatwa, especially regarding the problem of bad loans.

This study aims to analyze the sale and purchase of istishna' contained in the research object, namely in the La Tansa Sharia Housing whether it is in accordance with the DSN MUI fatwa No: 06/DSN/MUI/IV/2000 concerning the sale and purchase of istishna', besides that the researcher wants to know the efforts law carried out by Housing Syari'ah La Tansa in overcoming bad loans.

This type of research uses empirical research at La Tansa Housing Malang. Using a sociological juridical approach with primary sources and secondary data and collecting data by interviews and documentation studies. Processing and analysis of data in this study, through several stages: editing, Classifying, Verification, Analysis, and Conclusion.

The results of the study can be concluded in terms of La Tansa Sharia Housing Law Efforts in Overcoming Bad Credit in the Sale and Purchase of Istishna, according to the DSN MUI Fatwa No: 06/DSN/MUI/IV/2000 concerning the sale and purchase of Istishna. The recommendations in the fatwa from the DSN MUI have been carried out by La Tansa Housing. However, there are several points that have not been implemented, including payments may not be in the form of debt relief. In practice, La Tansa housing still does this. In dealing with bad credit, La Tansa Housing took legal action by deliberation in solving the problem of bad credit in buying a house. Even though legal efforts with deliberations in the field were able to solve the problem. However, there are several suggestions contained in Law No. 7 of 1992 and Bank Indonesia Circular Letter No. 23/12/BPPP dated February 28, 1991 concerning Legal Remedies to Save bad loans which can be used as a reference to increase the sense of security for business actors.

## مستخلص البحث

أماليا نورفذة، 16220008، 2022، جهود قانون الإسكان الشرعي في لا تانسا في التغلب على الديون  
المعدومة في شراء وبيع الاستصناع وفقاً لفتوى DSN MUI رقم: 06 / DSN / MUI / IV /  
2000 / أطروحة، قسم الشريعة الإسلامية، الجامعة الإسلامية الحكومية مولانا مالك إبراهيم  
مالانج، المشرف: محبوب أينور رفيق، ماجستير في القانون.

الكلمات المفتاحية : سكن، ديون معدومة، استصناع

بعد جائحة Covid-19 المشكلة الرئيسية للجميع وكان له تأثير سلبي على جميع قطاعات الأعمال ، سواء في قطاع الإسكان .بالإضافة إلى الدخل المنخفض ، بالطبع ، يجب على مطوري الإسكان أن يجهدوا عقولهم للتغلب على مشاكل الائتمان السيئة .يجب أن يكونوا قادرين على الصمود في الأوقات الصعبة مثل جائحة co-19 ، خاصة بالنسبة للإسكان الذي يطبق نظام شراء عن طريق الاستئجار .بالإضافة إلى ذلك ، فهم ملزمون بمواصلة تنفيذ التوصيات الواردة في فتوى DSN MUI رقم / DSN / MUI / IV / 06 : 2000 بشأن الاستئجار .يجب على المطورين أيضاً اتخاذ تدابير قانونية أخرى لم يتم تنظيمها على وجه التحديد في فتوى DSN MUI ، خاصة فيما يتعلق بمشكلة القروض المعدومة .

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل بيع وشراء الاستثناء الواردة في موضوع البحث ، وبالتحديد في الإسكان الشرعي لا تنسا سواء كان ذلك وفقاً لفتوى DSN MUI رقم 06 / DSN / MUI / IV / 2000 : المتعلقة بالبيع و شراء الاستصناع ، إلى جانب رغبة الباحث في معرفة قانون الجهود التي تقوم بها شركة الإسكان السريعة لا تنسا في التغلب على القروض المتعثرة .

يستخدم هذا النوع من البحث التجريبي في La Tansa Housing Malang استخدام المنهج الاجتماعي القانوني مع المصادر الأولية والبيانات الثانوية وجمع البيانات عن طريق المقابلات ودراسات التوثيق .معالجة وتحليل البيانات في هذه الدراسة ، عبر عدة مراحل : التحرير ، والتصنيف ، والتحقق ، والتحليل ، والاستنتاج .

يمكن استنتاج نتائج الدراسة فيما يتعلق بجهود قانون الإسكان المتوافق مع الشريعة La Tansa في التغلب على الائتمان السيئ في بيع وشراء Istishna وفقاً لفتوى DSN MUI رقم / DSN / MUI / IV / 06 : 2000 بشأن البيع و شراء الاستئجار .تم تنفيذ التوصيات الواردة في الفتوى الصادرة عن DSN MUI بواسطة La Tansa Housing .ومع ذلك ، هناك العديد من النقاط التي لم يتم تنفيذها ، بما في ذلك المدفوعات التي قد لا تكون في شكل تخفيف عبء الديون .وعملياً ، لا تزال شركة La Tansa للإسكان تقوم بذلك .في التعامل مع سوء الائتمان ، اتخذت شركة La Tansa Housing إجراءات قانونية من خلال التداول في حل مشكلة سوء الائتمان في شراء منزل .على الرغم من الجهود القانونية مع المداولات في الميدان كانت قادرة على حل المشكلة .ومع ذلك ، هناك العديد من التوصيات الواردة في القانون رقم 7 لعام 1992 والرسالة الدورية الصادرة عن بنك إندونيسيا رقم BPPP / 23/12 بتاريخ 28 فبراير 1991 بشأن سبل الانتصاف القانونية لتوفير الائتمان السيئ والتي يمكن استخدامها كمرجع لزيادة الإحساس بالتعويض عن سوء الائتمان .الأمن لرجال الأعمال .

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Islam merupakan suatu agama yang ajarannya universal, meliputi semua aspek kehidupan manusia. Islam mengatur hubungan antara manusia dengan penciptanya dan juga mengatur hubungan antar sesama manusia. Hubungan antara manusia dan penciptanya terdapat dalam masalah ibadah, sedangkan hubungan antar sesama manusia meliputi berbagai aspek dalam kehidupan sehari-hari. Seperti masalah sosial, politik, ekonomi dan lain-lain.

Manusia berperan sebagai makhluk sosial dalam bidang mu'amalah, dan sebagai makhluk sosial Allah SWT telah menjadikan setiap manusia berhajat kepada yang lain untuk memenuhi segala kebutuhan hidupnya. Dalam rangka memenuhi kebutuhan tersebut, manusia melakukan usaha-usaha, seperti dengan jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, dan usaha-usaha lainnya. Dan agar usaha-usaha tersebut dapat berjalan dengan lancar dan teratur serta sesuai dengan tuntunan agama. Allah SWT telah menurunkan Al-Qur'an dan Rasul pun telah menjelaskan melalui hadist-hadistnya sehingga dapat menjadi pedoman bagi seluruh umat manusia di muka bumi ini.<sup>1</sup>

Setiap hari populasi manusia bertambah, seiring bertambahnya populasi maka semakin bertambah juga kebutuhan hidup manusia, salah satunya

---

<sup>1</sup> H. Hendi Suhendi, "Fiqh Muamalah," 2002, 343.



adalah tempat tinggal. Tanpa memiliki tempat tinggal manusia tidak memiliki kehidupan yang layak dan rentan terkena penyakit karena tidak terpenuhinya kebutuhan primer manusia yaitu papan atau tempat tinggal.

Rumah merupakan kebutuhan pokok bagi setiap manusia, rumah merupakan bangunan yang dijadikan hunian atau tempat tinggal selama jangka waktu tertentu sebagai sarana pembinaan keluarga. Rumah memiliki fungsi sebagai tempat untuk beristirahat, tempat berkumpul, dan tempat untuk menikmati kehidupan yang nyaman. Sebagai kebutuhan pokok manusia UUD 1945 pasal 28h ayat 1 mengatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.<sup>2</sup>

Karena rumah merupakan kebutuhan pokok manusia, saat ini banyak rumah yang dijual baik berada dalam perumahan maupun tidak. Melihat fungsi rumah sebagai tempat beristirahat dan sebagai tempat menikmati kehidupan yang nyaman, dalam memilih rumah manusia memiliki banyak persoalan dan pertimbangan. Lokasi dan kriteria rumah seperti harga rumah, luas tanah, luas rumah, dan lainnya yang menjadi penyebab utama calon pembeli dalam memilih rumah yang akan dibeli.

Selain kriteria di atas terkadang masyarakat membeli rumah yang berlebel syariah demi menghindari Riba. Namun karena ketidaktahuan masyarakat dalam memahami akad dan anjuran ulama yang terdapat dalam

---

<sup>2</sup> Pasal 28h ayat (1) UUD 1945.

Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI, masyarakat mudah untuk ditipu oleh Perumahan yang berlabel syariah. Contoh kasus beberapa orang di Bekasi tertipu oleh perumahan yang berlabel syariah diketahui kerugian yang dialami para nasabah sebesar 2 Milyar Rupiah. Mereka tertarik dengan perumahan tersebut karena mengaku menghindari riba. Pengembang juga menjanjikan keuntungan apabila berinvestasi di perumahan tersebut.<sup>3</sup>

Kasus lain yang juga memiliki kemiripan dengan kasus pertama terjadi di Kota Surabaya di mana setidaknya ada sekitar 80 korban yang tertipu oleh Perumahan Syariah yang diduga Fiktif.<sup>4</sup> Selain perilaku jahat para developer masyarakat juga mudah terpengaruh dengan mudah karena tidak mengetahui praktek jual beli secara umum dan jual beli syariah sesuai anjuran fatwa, peraturan yang berlaku.

Kasus-kasus di atas sebenarnya menggambarkan bahwa ketidaktahuan masyarakat Indonesia tentang akad Syariah masih minim sekali. Karena mudah ditipu dan ketidaktahuan developer/pengembang yang hanya memprioritaskan keuntungan saja tanpa mengikuti anjuran terutama dalam Fatwa DSN MUI untuk perumahan berlabel syariah. Karena ketidaktahuan ini yang mengakibatkan salah satunya pihak rugi. Untuk kasus pembeli yang merugi karena ulah developer nakal sudah dijelaskan di atas. Tetapi yang

---

<sup>3</sup> “Puluhan Orang Dilaporkan Jadi Korban Perumahan Syariah Bodong Di Bekasi, Depok, Dan Bogor,” accessed July 9, 2022, [https:// megapolitan.kompas.com/read/2022](https://megapolitan.kompas.com/read/2022)

<sup>4</sup> “80 Orang Laporkan Penipuan Perumahan Syariah Fiktif Ke Polda Jatim,” accessed July 9, 2022, <https://www.jawapos.com/surabaya/04/01/2022/80-orang-laporkan-penipuan-perumahan-syariah-fiktif-ke-polda-jatim/>.

unik adalah upaya developer yang bisa mengatasi permasalahan kredit macet juga sangat menarik untuk dibahas.

Karena kita tahu akibat pandemi Covid-19 pada 2 tahun kemarin mengakibatkan banyak sekali usaha yang gulung tikar, karena selain omset penjualan rumah yang menurun dan kredit macet bermunculan akibat usaha para customer perumahan juga terdampak, tentunya hal tersebut mengakibatkan gagal bayar yang sistematis. Tentu hal ini tidak dapat dihindari, namun ada beberapa usaha perumahan yang mampu berjuang dan bertahan walaupun terdampak pandemi. Mereka menggunakan beberapa upaya-upaya yang membuat para developer ini mampu bertahan walaupun pada masa-masa sulit.

Kita biasanya tahu untuk mendapatkan sebuah kredit atau pembiayaan dari pihak bank sangat sulit sekali. Banyak persyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak yang ingin mengajukan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) salah satunya harus lolos BI Checking ini adalah hal yang vital selain identitas dan jaminan yang di ajukan.<sup>5</sup> Tetapi pada prakteknya banyak sekali perumahan yang berbasis Syariah tidak menggunakan pihak ketiga dalam menjalankan usahanya. Mereka memberikan pelayanan kredit sendiri tanpa bantuan pihak bank atau lembaga pembiayaan. Alasan yang paling umum adalah mereka menghindari Riba. Salah satu yang menerapkan hal tersebut adalah Perumahan Syariah La Tansa, Perumahan La Tansa merupakan perumahan

---

<sup>5</sup> "Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No 30/267/KEP/DIR Tahun 1998 Tentang Kualitas Aktiva Produktif," n.d.

islami dalam transaksi jual belinya tidak melalui bank, hal ini dilakukan agar terhidar dari riba. Dalam praktik pelaksanaan transaksi jual beli perumahan di perumahan La Tansa menggunakan akad Istishna' . Perumahan La Tansa merupakan perumahan islami yang terletak di Jl. Tirto Joyo No.30, Merjosari, Kec. Lowokwaru, Kota Malang.

Dalam karya buku Usman Rachmadi berjudul Produk Dan Akad Perbankan Syariah Di Indonesia menjelaskan bahwa Istishna' merupakan akad pembiayaan barang atau jasa dalam bentuk pesanan pembuatan barang tertentu dengan adanya kriteria dan persyaratan yang disetujui kedua belah pihak yaitu pihak pemesan atau pembeli dan penjual atau pembuat.<sup>6</sup> Adapun dalil dari akad istishna adalah :

عَنْ أَنَسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ نَبِيَّ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ كَانَ أَرَادَ أَنْ يَكْتُبَ إِلَى الْعَجَمِ  
فَقِيلَ لَهُ إِنَّ الْعَجَمَ لَا يَقْبَلُونَ إِلَّا كِتَابًا عَلَيْهِ خَاتِمٌ. فَاصْطَنَعَ خَاتَمًا مِنْ فِضَّةٍ. قَالَ كَأَيِّ أَنْظُرُ  
إِلَى بَيَاضِهِ فِي يَدِهِ. رَوَاهُ مُسْلِمٌ

“Diriwayatkan dari sahabat Anas radhiallahu ‘anhu, pada suatu hari Nabi shallallahu ‘alaihi wa sallam hendak menuliskan surat kepada seorang raja non arab, lalu dikabarkan kepada beliau: Sesungguhnya raja-raja non arab tidak sudi menerima surat yang tidak distempel, maka beliauapun memesan agar ia dibautkan cincin stempel dari bahan perak. Anas

---

<sup>6</sup> Rachmadi Usman, “Produk Dan Akad Perbankan Syariah Di Indonesia : Implementasi Dan Aspek Hukum,” 2009, 510.

menisahkan: Seakan-akan sekarang ini aku dapat menyaksikan kemilau putih di tangan beliau.” Riwayat Muslim.<sup>7</sup>

Perumahan La Tansa melayani pembelian perumahan berbasis syariah, sehingga semua yang berhubungan dengan perumahan harus berdasarkan prinsip syariah. Pembayaran yang dilakukan tanpa melalui perantara bank, hal ini agar tidak terjadinya riba, tidak adanya denda, dan semua transaksi dilakukan berdasarkan sistem syariah. proses transaksinya dilakukan dengan membayar secara cash atau tunai, atau dengan cara kredit dengan dp minimal 30%. Setelah pembayaran dilakukan pihak La Tansa akan melakukan pembangunan rumah sesuai dengan kesepakatan.

Tanpa perantara bank atau lembaga pembiayaan lainnya yang menjadi keunikan Perumahan La Tansa, memang tidak menggunakan lembaga pembiayaan salah satu hal positif, tetapi hal itu pasti ada kekurangan seperti pemilihan nasabah tanpa proses pengecekan nasabah, padahal kita tau kalau menggunakan pembiayaan bank tentunya bank tidak bisa langsung menerima nasabah sembarangan. Paling minim dan umumnya nasabah tersebut harus lulus BI Checkin. Karena apabila ada nasabah yang macet/nunggak tentunya itu dapat mempengaruhi keuangan Perumahan La Tansa yang dapat mengakibatkan dampak juga pada nasabah yang lain, terutama perihal pembangunan.

---

<sup>7</sup> Rachmadi usman, *Produk Dan Akad Perbankan Syariah Di Indonesia. Implementasi Dan Aspek Hukum*, (Bogor: PT CITRA ABADI, 2009), h.199.

Keunikan lain yang menjadikan perumahan La Tansa banyak diminati adalah kebolehan menempati rumah walaupun pembayaran belum lunas. Padahal Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/ DSNMUI/MUI/IV/2000 pada bagian ketentuan barang nomor 3 menjelaskan bahwa “Penyerahan dilakukan kemudian” maksudnya harusnya dilunasi dulu barang tersebut, maka barang boleh diberikan kepada pemesan. Karena menurut peneliti apabila barang langsung diberikan kemungkinan hal buruk lain bisa terjadi karena tidak ada jaminan keamanan bagi developer, kalau menggunakan lembaga pembiayaan tentunya ada rasa keamanan bagi developer.<sup>8</sup> Apalagi perumahan La Tansa tidak memberikan persyaratan kepada calon pembeli perihal jaminan apabila terjadi tunggakan atau kredit macet.

Dan adapun fasilitas yang diberikan oleh perumahan La Tansa adalah perumahan berbasis syariah, mushalla, dan kelengkapan keamanan untuk pemilik rumah. Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) menetapkan fatwa tentang penerapan prinsip syariah dalam bidang muamalah, jual beli Istishna’ termasuk di dalamnya sebagaimana fatwa DSN MUI NO:06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna’ .

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk meneliti dan menganalisis lebih lanjut tentang jual beli rumah dan keunikan pada Perumahan Syariah La Tansa, apakah sesuai dengan tinjauan Fatwa DSN MUI NO:06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli Istishna’ , Selain itu

---

<sup>8</sup> DSN-MUI, “Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna’,” *Himpunan Fatwa DSN MUI*, 2000, 1–3.

apabila kita membaca secara langsung isi Fatwa DSN MUI, maka akan banyak menimbulkan pertanyaan karena isi dari fatwa masih sangat umum dan harus dijelaskan dalam bab pembahasan skripsi lengkap dengan praktek di lapangan, dengan judul skripsi ini adalah **“Upaya Hukum Perumahan Syariah La Tansa Dalam Mengatasi Kredit Macet Dalam Jual Beli Istishna Menurut Fatwa Dsn Mui No : 06/DSN-MUI/IV/2000”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah maka ada dua rumusan masalah yang di ajukan dalam skripsi ini, yaitu:

1. Bagaimana jual beli rumah di perumahan Syariah La Tansa ditinjau dari Fatwa DSN MUI NO:06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna'* ?
2. Bagaimana Upaya Hukum Perumahan La Tansa dalam Mengatasi Kredit Macet ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk memaparkan jual beli rumah di perumahan Syariah La Tansa ditinjau dari Fatwa DSN MUI NO:06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna'*
2. Untuk mengetahui Upaya Hukum Perumahan La Tansa dalam Mengatasi Kredit Macet .

## **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini memiliki dua kegunaan, yaitu:

1. Manfaat secara ilmiah

Hasil penelitian ini, diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu Hukum Bisnis Syariah yang berkaitan dengan fatwa DSN MUI



NO:06/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *Istishna* ' dalam jual beli rumah di perumahan syariah La Tansa.

## 2. Manfaat secara praktis

Semoga dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam melakukan transaksi jual beli perumahan syariah.

## E. Definisi Operasional

Dari judul penelitian di atas, terdapat beberapa penjelasan tentang pengertian yang bersifat operasional dan konsep atau variabel penelitian sehingga bisa dijadikan acuan dalam menelusuri, menguji (mengukur variabel tersebut) melalui penelitian yakni :

### 1. Jual beli *istishna* menurut Fatwa DSN MUI NO : 06/DSN-MUI/IV/2000

Secara harfiah, istilah jual beli diartikan sebagai pertukaran sesuatu dengan sesuatu. Dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata Islam / KUHPI (*Majalla Al-Ahkam Al'Adaliyah*), yang dimaksud dengan akad jual beli (*al-ba'i*) adalah pertukaran antara harta dengan harta, bisa bersifat mengikat (*mun'aqid*) dan tidak mengikat. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang diperjanjikan.

Ba‘i / jual beli adalah jual beli antara benda dengan benda, atau pertukaran benda dengan uang.<sup>15</sup> Menurut istilah (terminologi) milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.<sup>16</sup> Jadi dapat dipahami bahwa inti dari jual beli adalah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela di antara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian.

*Istishna* adalah akad jual beli pemesanan (*mustashni‘*) barang dengan spesifikasi tertentu (*mashnu‘*) sesuai dengan 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).<sup>9</sup> Pembayaran bisa dilakukan di muka atau menggunakan akad kredit atau ditangguhkan sesuai kesepakatan kedua belah pihak.

*Istishna* menyerupai akad salam namun dalam pembayarannya dapat dilakukan dalam beberapa kali (termin) pembayaran. Spesifikasi barang harus jelas, seperti jenis, ma cam, ukuran, mutu, dan jumlah. Harga jual yang telah disepakati. dan terjadi perubahan harga setelah akad ditandatangani maka seluruh biaya tambahan tetap ditanggung nasabah.

## **2. Upaya Perumahan Syariah La Tansa dalam menangani kredit macet**

Dalam penelitian ini objek yang di teliti adalah salah satu perumahan yang terdapat di Kota Malang yaitu Perumahan La Tansa yang berbasis

---

<sup>9</sup> Gibtiah, “Kontemporer Fikih,” 2016, 1–250.

Syariah. Peneliti tertarik dengan keunikan dari perumahan La Tansa terutama tentang tidak adanya seleksi bagi calon pembeli kredit perumahan. Padahal kita tahu dalam seleksi bagi calon pembeli nasabah KPR yang melalui Bank harus minimal lolos BI Cheking.

Hal ini juga yang menjadi dasar bahwa nasabah tersebut dapat dikatakan mampu membayar kewajibannya yaitu mengangsur cicilan dan mengurangi terjadinya kredit macet. Berdasarkan ketentuan PBI No. 9/9/PBI/2007 dan PBI No. 10/24/2008, kualitas pembiayaan dinilai berdasarkan aspek-aspek<sup>10</sup>:

1. Prospek usaha
2. Kinerja (*performance*) nasabah, dan
3. Kemampuan membayar/kemampuan menyerahkan barang pesanan.

Atas dasar penilaian aspek-aspek tersebut kualitas pembiayaan ditetapkan menjadi 5 (lima) golongan yaitu lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet. Dalam praktik perbankan kualitas pembiayaan untuk golongan lancar disebut golongan I (satu), untuk golongan dalam perhatian khusus disebut golongan II (dua), untuk golongan kurang lancar disebut golongan III (tiga), untuk golongan diragukan disebut golongan dan untuk golongan macet disebut golongan V (lima).

---

<sup>10</sup> Aye Sudarto, "Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Lembaga Keuangan Syariah Studi Bmt Al Hasanah Lampung Timur," *Islamic Banking: Jurnal Pemikiran Dan Pengembangan Perbankan Syariah* 5, no. 2 (2020): 99–116, <https://doi.org/10.36908/isbank.v5i2.118>.

## **F. Sistematika Pembahasan**

Hasil penelitian akan dilaporkan dalam bentuk skripsi dengan sistematika penulisan sebagai berikut :<sup>11</sup>

**BAB I Pendahuluan**, yang berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika pembahasan.

**BAB II Tinjauan Pustaka** yang berisi sub bab penelitian terdahulu dan kajian pustaka. Penelitian terdahulu berisi informasi tentang penelitian yang telah dilakukan peneliti-peneliti sebelumnya, baik dalam bentuk buku yang sudah diterbitkan maupun masih berupa disertasi, tesis, atau skripsi yang belum diterbitkan. Sedangkan kajian pustaka berisi tentang teori atau konsep-konsep yuridis sebagai landasan teoritis untuk pengkajian dan analisis masalah.

**BAB III Metode Penelitian**, yang berisi jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, dan metode pengolahan data.

**BAB IV Hasil penelitian dan pembahasan**, Bab ini merupakan inti dari penelitian karena pada bab ini dianalisis data-data baik melalui data primer maupun data sekunder untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Fakultas Syariah, "Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syariah Uin Maulana Malik Ibrahim Malang," *Fakultas Syariah*, 2019, 80.

<sup>12</sup> Fakultas Syariah, "Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syariah Uin Maulana Malik Ibrahim Malang," *Fakultas Syariah*, 2019, 80.

**BAB V Penutup**, merupakan bab terakhir yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan pada bab ini bukan merupakan ringkasan dari penelitian yang dilakukan, melainkan jawaban singkat atas rumusan masalah yang telah ditetapkan. Saran adalah usulan atau anjuran kepada pihak-pihak terkait atau pihak yang memiliki kewenangan lebih terhadap tema yang diteliti demi kebaikan masyarakat, dan usulan atau anjuran untuk penelitian berikutnya di masa-masa mendatang.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan dengan judul yang diangkat oleh penulis, untuk menambah wawasan penulis diperlukan mengetahui penelitian terdahulu dengan tema yang sama agar dapat dijadikan acuan terhadap karya ilmiah yang akan di paparkan oleh penulis. Diantara penelitian yang dijadikan acuan oleh penulis adalah:

1. Jurnal oleh Muhammad Rizki Hidayah, Kholil Nawawi, Suyud Arif. .Jurnal Ekonomi Islam. Vol. 9 No. 1, Juni 2018. Yang berjudul Analisis Implementasi Akad *Istishna'* Pembiayaan Rumah (Studi Kasus *Developer Property* Syariah Bogor) menyatakan hasil penelitiannya menunjukkan bahwa akad yang digunakan adalah akad *Istishna'* dengan terbebas dari riba/bunga, juga menganut konsep tidak menerapkan suku bunga atau riba, tidak ada denda, tidak menjamin barang yang bukan milik pembeli, dan harga kredit yang ditentukan berlaku tetap hingga lunas, jaminan yang diterapkan berupa jaminan barang (*rahn*). Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif deskriptif.<sup>13</sup>
2. Jordy Rachmad Syah (1000150041) dengan judul Jual Beli *Istishna'* dalam Bisnis Kredit Pemilikan Rumah Syariah Griya Safa Perspektif Fatwa Dewan

---

<sup>13</sup> Muhammad Rizki Hidayah, Kholil Nawawi, Suyud Arif, “*Analisis Implementasi Akad Istishna' Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor)*”.Jurnal Ekonomi Islam,Vol. 9 No. 1, Juni 2018.

Syariah Nasional. Fakultas Agama Islam dan Universitas Muhammadiyah Surakarta, tahun 2019.<sup>14</sup> Dalam penelitiannya membuktikan bahwa praktek akad jual beli *Istishna'* di perumahan Syariah Griya Safa Karanganyar telah sesuai Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna'*. Penyelesaian permasalahan konsumen yang melakukan penunggakan pembayaran dalam akad perjanjian jual beli *Istishna'* Griya Safa sudah sesuai dengan fatwa DSN, karena penyelesaian masalah dilakukan dengan kekeluargaan atau musyawarah. Jenis penelitian yang digunakan adalah kualitatif. Data yang digunakan adalah data primer dari wawancara secara langsung dengan pemilik KPR Syariah Griya Safa Karanganyar. Sedangkan data sekunder diperoleh dari data buku-buku yang terkait dengan *Istishna'* dan fatwa Dewan Syariah Nasional MUI. Metode yang digunakan merupakan wawancara dan dokumentasi, sedangkan analisis data yang di gunakan menggunakan metode deskriptif kualitatif.

3. Jurnal oleh Sundari dan Zuana, Jurnal Interdisipliner Indonesia untuk Ekonomi Syariah (IJSE), Vol 1 No. 1 Juli 2018, yang berjudul Analisis. Implementasi Akad *Istishna'* Pembiayaan Rumah<sup>15</sup>, juga menyatakan hasil penelitiannya bahwa akad yang digunakan adalah akad *istihna'* dengan terbebas dari riba/bunga, juga menganut konsep tidak menerapkan suku bunga atau riba, tidak ada denda, tidak menjamin barang yang bukan milik

---

<sup>14</sup> Jordy Rachmad Syah, *Jual Beli Istishna' dalam Bisnis Kredit Pemilikan Rumah Syariah Griya Safa Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional*, (Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2019).

<sup>15</sup> Sundari dan M. Mujtaba Mitra Zuana, "Analisis Implementasi Akad *Istishna'* Pembiayaan Rumah". *Jurnal Interdisipliner Indonesia untuk Ekonomi Syariah (IJSE)*, Vol 1 No. 1, Juli 2018.

pembeli, dan harga kredit yang ditentukan berlaku tetap hingga lunas, jaminan yang diterapkan berupa jaminan barang (*rahn*). Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif deskriptif dengan pemaparan yang berkaitan dengan pemecahan masalah yang ada.<sup>16</sup>

Sedangkan hasil atau kelebihan yang dimiliki oleh *developer* Sharinata City Samarinda dari penelitian yang dilakukan oleh penulis dalam skripsi ini, selain telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh Fatwa Dewan Syariah No. 06/DSN-MUI/VI/2000 tentang akad *Istishna'*, *developer* properti syariah Sharinata City Samarinda mempunyai solusi yang tuntas terkait penyelesaian permasalahan gagal bayar (kredit macet). Pertama, Setiap individu diberikan pembekalan terkait etika utang-piutang dalam Islam oleh ustad Abi Salaam selaku komisaris utama PT Abi Borneo Mandiri (PT ABM). Kedua, adanya solusi kreatif berupa *sodaqoh*, dimana setiap customer mengangsur (tidak wajib, tidak ada akad bersyarat dan tidak terikat) sebanyak dua puluh lima ribu rupiah (Rp25.000) sesuai dengan kesepakatan bersama dan dikelola oleh pemilik *developer* beserta para pemilik rumah di Sharinata City Samarinda. *Sadaqah* dapat difungsikan ketika terdapat customer yang tidak mampu membayar angsuran atas cicilan unit rumah yang dikarenakan udzur syar'i seperti PHK dan kebakaran, maka customer boleh meminjam uang *sodaqoh* untuk cicilan tiga kali berturut-turut dan jika masih belum bisa membayar maka diberikan pinjaman lagi selama tiga kali angsuran (maksimal 6 kali angsuran) sembari dicarikan

---

<sup>16</sup> Sundari dan M. Mujtaba Mitra Zuana, "Analisis Implementasi Akad *Istishna'* Pembiayaan Rumah". Jurnal Interdisipliner Indonesia untuk Ekonomi Syariah (IIJSE), Vol 1 No. 1, Juli 2018.



solusi lain dengan beberapa opsi usaha yang sudah disediakan oleh Abiexpress yang berada dibawah naungan Abi Group, seperti halnya jualan online dan majapahit *coffee* (maco), yang mana dari hasil penjualan tersebut 60% untuk membayar cicilan dan 40% bisa digunakan untuk kepentingan lain customer.

4. Erdi Marduwira, (205046100603) dengan judul *Akad Istishna'* dalam Pembiayaan Rumah pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus pada Bank Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cinere). Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, tahun 2010.<sup>17</sup> Dalam penelitiannya adalah Prosedur atau mekanisme pembiayaan akad *Istishna'* di bank syariah mandiri bagi calon nasabah adalah mengacu pada peraturan atau persyaratan baku yang berlaku mengenai pembiayaan *Istishna'* di bank syariah mandiri. Pembiayaan bermasalah disebabkan karakter nasabah dalam situasi yang berubah-ubah. Dalam mengelola dan menganalisa data, Marduwira menggunakan metode yang bersifat deskriptif-kualitatif, yaitu dengan cara menggambarkan kondisi yang ada melalui data-data yang didapat dari lapangan kemudian diterjemahkan dalam keadaan sebenarnya.

---

<sup>17</sup> Erdi Marduwira, *Akad Istishna' dalam pembiayaan rumah pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus Bank Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cinere)*, (Jakarta: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2010).

Tabel 1.1:

**Persamaan Dan Perbedaan Penelitian Terdahulu**

NO	NAMA	JUDUL	PERSAMAAN	PERBEDAAN
1.	Muhammad Rizki Hidayah, Kholil Nawawi, Suyud Arif <sup>18</sup>	Analisis Implementasi Akad <i>Istishna'</i> Pembiayaan Rumah (Studi Kasus <i>Developer Property Syariah</i> Bogor)	Pembahasan utama tentang akad <i>Istishna'</i> , kemudian objek yang diteliti memiliki kesamaan yaitu <i>Property</i> .	Perbedaan pertama adalah tentang penelitian yaitu pembiayaan <i>Istishna'</i> sedangkan penulis skripsi ini tentang jual beli <i>istishna'</i> .
2.	Jordy Rachmad Syah <sup>19</sup>	Jual Beli <i>Istishna'</i> dalam Bisnis Kredit Pemilikan Rumah Syariah Griya Sifa Perspektif	Persamaan pertama adalah penelitian ini membahas tentang <i>Istishna'</i> , Objek yang diteliti	Perbedaan pertama lokasi objek yang diteliti memiliki perbedaan, kedua adalah isi akad di kredit di dalamnya memiliki

<sup>18</sup> Muhammad Rizki Hidayah, Kholil Nawawi, Suyud Arif, "Analisis Implementasi Akad *Istishna'* Pembiayaan Rumah (Studi Kasus *Developer Property Syariah* Bogor)". *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 9 No. 1, Juni 2018.

<sup>19</sup> Jordy Rachmad Syah, *Jual Beli Istishna' dalam Bisnis Kredit Pemilikan Rumah Syariah Griya Sifa Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional*, (Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2019).

		Fatwa Dewan Syariah Nasional	memiliki kemiripan yaitu membahas tentang jual beli rumah.	perbedaan.
3.	Sundari dan Zuana <sup>20</sup>	Analisis Implementasi Akad <i>Istishna'</i> Pembiayaan Rumah	Persamaan pertama adalah penelitian ini membahas tentang akad <i>Istishna'</i> kemudian yang kedua objek yang diteliti tentunya berkaitan dengan rumah.	Perbedaan pertama adalah untuk penelitian ini membahas tentang analisis penerapan/impleme ntasi <i>Istishna'</i> sedangkan untuk penulis skripsi analisisnya lebih kepada jual beli istishna, yang kedua analisis penulis skripsi lebih menekankan kepada Fatwa DSN

<sup>20</sup> Sundari dan M. Mujtaba Mitra Zuana, "Analisis Implementasi Akad *Istishna'* Pembiayaan Rumah". Jurnal Interdisipliner Indonesia untuk Ekonomi Syariah (IIJSE), Vol 1 No. 1, Juli 2018.

				MUI NOMOR 06/DSN- MUI/IV/2000
4.	Erdi Marduwira <sup>21</sup>	Akad <i>Istishna'</i> dalam Pembiayaan Rumah pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus pada Bank Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cinere)	Persamaan pertama tentang analisis penelitian tentang akad <i>Istishna'</i> , kemudian objek penelitiannya memiliki persamaan juga membahas tentang rumah / perumahan	Perbedaan pertama fokus penelitian terhadap pembiayaan sedangkan skripsi ini membahas tentang jual beli, kedua lokasi objek yang memiliki perbedaan untuk jurnal ini pada Bank Mandiri sedangkan penulis skripsi fokus kepada perumahan yang berada di Malang.

<sup>21</sup> Erdi Marduwira, Akad *Istishna'* dalam pembiayaan rumah pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus Bank Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cinere), (Jakarta: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2010).

## **B. Kajian Teori**

### **1. Jual beli**

#### **a. Definisi Jual Beli**

Secara bahasa *al-ba'i* (menjual) berarti menukar sesuatu dengan sesuatu. Merupakan sebuah nama yang mencakup pengertian terhadap kebalikannya yakni *al-shira'* mengandung makna membeli.<sup>22</sup> Dalam kitab undang-undang Hukum Perdata Islam/KUHPI (*Majalla Al-Ahkam Al'Adaliyah*), yang dimaksud dengan akad jual beli (*Al-ba'i*) adalah pertukaran antara harta dengan harta, bisa bersifat mengikat (*mun'aqid*) dan tidak mengikat.

Menurut pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang di perjanjikan.<sup>23</sup> Ba'i secara jual beli adalah antara benda dengan benda, atau pertukaran benda dengan uang.<sup>24</sup> Menurut istilah (terminologi) yang di maksud dengan jual beli adalah menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.<sup>25</sup>

---

<sup>22</sup> Ghufron.A Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), h.199.

<sup>23</sup> Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, h.68.

<sup>24</sup> Abbas Arfan, *99 Kaidah Fiqh Muamalah Kulliyah*, h.128.

<sup>25</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Press, 2013), h.67

Jadi dapat dipahami bahwa inti dari jual beli adalah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati.

#### **b. Dasar Hukum Jual Beli**

Allah telah menjadikan kepemilikan harta benda sebagai sarana pendukung guna terciptanya kemaslahatan. Untuk mendapatkan hak kepemilikan terhadap harta benda tersebut, Allah SWT telah mensyariatkan akad jual beli kepada hamba-Nya melalui dalil-dalil yang terdapat di dalam Al-qur'an As-Sunnah. Dasar hukum jual beli ini terdapat di dalam Al-Qur'an *Surat Al-Baqarah:275*, yaitu:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: *“Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”*<sup>26</sup>

Dalam suatu riwayat ketika Rasulullah ditanya oleh sahabat tentang usaha yang paling utama, kemudian beliau bersabda:

عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ ، وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ

Artinya: *“Seseorang yang bekerja dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang mabrur.”* (HR Ahmad).

---

<sup>26</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan Al-Jumanatul Ali*, (Bandung: Penerbit J-Art, 2005), h.47.

Maksud mabrur dalam hadits tersebut adalah jual beli yang terhindar dari sesuatu yang dapat merusak keridhaan. Karena Allah SWT bersabda:

عَنْ أَبِي دَاوُدَ ابْنِ صَالِحِ الْمَدَنِيِّ عَنْ أَبِيهِ قَالَ : سَمِعْتُ أَبَا سَعِيدٍ الْخُدْرِيَّ يَقُولُ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ  
وَإِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه البيهقي وابن ماجه)

Artinya: “Dari Abu Dawud ibnu Sholih al-Mudanni dari ayahnya bertanya saya mendengar Abu Sa’ad al-Qudri bertanya : Bahwa Rasulullah SAW bersabda : jual beli harus dipastikan saling meridhai” (HR. Baihaqi dan Ibnu Majah)<sup>27</sup>

### c. Rukun dan Syarat Jual Beli

Rukun *ba’i* terdiri atas:<sup>28</sup>

- 1) Pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian jual beli terdiri atas penjual, pembeli, dan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut.
- 2) Objek jual beli terdiri atas benda yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang bergerak maupun tidak bergerak, yang terdaftar maupun tidak terdaftar.
- 3) Kesepakatan dapat dilakukan dengan tulisan, lisan, dan isyarat.

Adapun syarat-syarat yang menjadi sahnya suatu jual beli adalah sebagai berikut:<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, h.69.

<sup>28</sup> Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), h.31.

1) Syarat sah ijab kabul

- a) Jangan ada yang memisahkan, pembeli jangan diam saja setelah penjual menyatakan ijabnya dan sebaliknya.
- b) Jangan diselingi dengan kata-kata lain antara ijab dan kabul.

2) Syarat-syarat benda yang menjadi objek akad

- a) Suci atau mungkin untuk disucikan sehingga tidak sah penjualan benda-benda najis seperti anjing, babi, dan yang lainnya.
- b) Memberi manfaat menurut syara'.
- c) Tidak boleh dikaitkan atau digantungkan kepada hal-hal lain.
- d) Tidak dibatasi waktunya.
- e) Dapat diserahkan dengan cepat maupun lambat.
- f) Milik sendiri. Tidak sah menjual barang orang lain dengan tidak seizin pemiliknya atau barang-barang yang baru akan menjadi miliknya.
- g) Barang yang diperjualbelikan harus dapat diketahui banyaknya, beratnya, takarannya, atau ukuran-ukuran yang lainnya.

3) Syarat bagi orang yang melakukan akad

- a) Baligh berakal agar tidak mudah ditipu orang.
- b) Cakap bertindak hukum.

---

<sup>29</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, h. 71-74.



## 2. Jual Beli *Istishna'*

### a. Definisi Akad *Istishna'*

*Istishna'* adalah akad jual beli pemesanan (*mustashni'*) barang dengan spesifikasi tertentu (*mashnu'*) sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Dalam akad *Istishna'* pembeli (*mustashni'*) memesan suatu produk industri atau produk kerajinan tangan, dan penjual menyediakan barang atau produk yang sesuai dengan spesifikasi pembeli (pemesan).<sup>30</sup> Pembayaran bisa dilakukan di muka atau menggunakan akad kredit atau ditangguhkan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.<sup>31</sup>

*Istishna'* menyerupai akad *salam* namun dalam pembayarannya dapat dilakukan beberapa kali (termin) pembayaran. Spesifikasi barang harus jelas, seperti jenis, macam, ukuran, mutu, dan jumlah. Harga jual yang telah disepakati dicantumkan dalam akad. Jika terjadi perubahan dari kriteria pesanan dan terjadi perubahan harga setelah akad ditandatangani maka seluruh biaya tambahan tetap ditanggung nasabah.<sup>32</sup>

*Istishna'* merupakan akad salam yang bersifat khusus atau setidaknya tidaknya menyerupai akad *salam*, karena ia termasuk *ba'i ma'dum* (jual beli yang tidak ada), juga karena barang dibuat melekat pada waktu akad pada tanggungan pembuat (*shani'*) atau penjual. Akan tetapi, *Istishna'* berbeda

---

<sup>30</sup> Suhendi, *Fiqh Muamalah*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), H. 24

<sup>31</sup> Sony Warsono bin Hardono dan Jufri, *Akuntansi Transaksi Syari'ah Akad Jual Beli di lembaga Bukan Bank*, (Yogyakarta: Asgard Chapter, 2011), h.90.

<sup>32</sup> Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011), h.47.

dengan *salam*, dalam hal tidak wajib pada *Istishna'* untuk mempercepat pembayaran tidak ada penjelasan jang waktu pembuatan dan penyerahan serta tidak adanya barang dipasaran.

*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*) membuat suatu pesanan dengan ciri-ciri khusus, dengan demikian *Istishna'* adalah jual beli antara pemesan dengan dan penerima pesan, di mana spesifikasi dan harga barang disepakati di awal sedangkan pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai dengan kesepakatan.<sup>33</sup> Dalam fatwa Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *Istishna'* adalah sebuah akad jual beli pesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni*) dan penjual (pembuat, *shani*).

Di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dijelaskan bahwa *ba'i Istishna'* mengikat setelah masing-masing pihak sepakat atas barang yang dipesan. *Ba'i Istishna'* dapat dilakukan pada barang yang dapat dipesan. Dalam *ba'i Istishna'*, identifikasi dan deskripsi barang yang dijual harus sesuai permintaan pemesan. Pembayaran dalam *ba'i Istishna'* dilakukan pada waktu dan tempat yang disepakati.<sup>34</sup> Setelah akad jual beli pesanan mengikat, tidak satu pihak pun boleh tawar-nawar kembali terhadap isi akad

---

<sup>33</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek Hukumnya*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014), H. .257.

<sup>34</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna'*.

yang sudah disepakati. Apabila objek dari barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasinya, maka pemesan dapat menggunakan hak khiyarnya.

#### **b. Dasar Hukum *Istishna'***

Al-Qur'an : Allah SWT berfirman di dalam *Surat Al-Baqarah* ayat 275.<sup>35</sup>

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba”  
(Q.S. *Al-Baqarah* ayat 275)

Al-Hadits : Rasulullah Muhammad SAW bersabda berkaitan dengan dasar hukum akad *Istishna'* yang berbunyi sebagai berikut :<sup>36</sup>

عَنْ أَنَسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ نَبِيَّ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ كَانَ أَرَادَ أَنْ يَكْتُبَ إِلَى الْعَجَمِ فَقِيلَ لَهُ إِنَّ الْعَجَمَ لَا يَقْبَلُونَ إِلَّا كِتَابًا عَلَيْهِ خَاتَمٌ. فَاصْطَنَعَ خَاتَمًا مِنْ فِضَّةٍ. قَالَ كَأَنِّي أَنْظُرُ إِلَى بَيَاضِهِ فِي يَدِهِ.

رواه مسلم

Artinya: *Diriwayatkan dari sahabat Annas Radiyallahu 'anhu, pada suatu hari Nabi Shallahu 'Alaihi Wa Sallam hendak menuliskan surat kepada seorang raja non Arab, lalu dikabarkan kepada beliau: Sesungguhnya raja-raja non arab tidak sudi menerima surat dengan segel di atasnya, maka beliau pun memesan agar ia dibuatkan cincin stempel dari bahan perak. Anas mengisahkan: Seakan-akan sekarang ini aku dapat menyaksikan*

---

<sup>35</sup> Sony Warsono bin Hardono dan Jufri, *Akuntansi Transaksi Syari'ah Akad Jual Beli di lembaga Bukan Bank*, h.91.

<sup>36</sup> Giptiah, *Kontemporer Fikih*, (Jakarta: Prenada Media Grub, 2016), H. 43

*kemilau putih di tangan beliau.* (Riwayat Muslim) Perbuatan nabi ini jadi bukti nyata bahwa akad *Istishna'* adalah akad yang dibolehkan.

### c. Rukun dan Syarat *Istishna'*

*Istishna'* mempunyai beberapa rukun, yakni ada 4 rukun adalah sebagai berikut :<sup>37</sup>

- 1) Adanya pemesan / pembeli (*mustashni'*)
- 2) Adanya penjual / pembuat (*shani'*)
- 3) Adanya barang / objek (*mashnu'*)
- 4) Adanya sighat (*ijab qabul*)

Yang tak kalah penting dari berbagai rukun yang harus ada dalam akad *Istishna'* adalah adanya persyaratan bahwa spesifikasi dari barang atau objek yang dipesan harus jelas. Juga, barang yang dipesan adalah barang yang diharamkan dan ada jangka waktu kesepakatan.<sup>38</sup>

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam jual beli dengan menggunakan akad *Istishna'* adalah sebagai berikut:

- 1) Tentang syarat para pihak
  - a) Tidak ubahnya dengan syarat-syarat bagi para pihak yang melakukan akad *ba'i*, para pihak pada akad *ba'i Istishna'* juga harus terdiri dari

---

<sup>37</sup> DSN-MUI, "Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna'*."

<sup>38</sup> Sony Warsono bin Hardono dan Jufri, *Akuntansi Transaksi Syari'ah Akad Jual Beli di lembaga Bukan Bank*, h.91-92.

orang-orang yang memenuhi syarat-syarat untuk dapat melakukan transaksi muamalah.<sup>39</sup> Diantara syarat-syarat tentang para pihak yang terdapat didalam syarat *ba'i t* Orang yang melakukan transaksi haruslah orang yang cakap bertindak hukum dan cakap di anggap sebagai wakil (Dewan Redaksi Ensiklopedi Hukum Islam, Jilid 4, 1994: 1197). Menurut Al-Ghazali ada 4 (empat) golongan yang tidak sepatutnya melakukan muaalah, yaitu anak kecil, orang gila, hamba, dan orang buta.<sup>40</sup>

b) Syarat yang terkait dengan orang atau pihak yang membuat akad adalah bahwa orang itu harus cakap bertindak hukum. Kecakapan bertindak hukum, menurut jumbuh ulama adalah orang yang telah baligh dan berakal.<sup>41</sup> Sementara itu menurut ulama madzhab Hanafi, kedua belah pihak yang berakad tidak tidak disyariatkan baligh, cukup berakal saja. Oleh sebab itu, menurut mereka anak kecil yang *mumayyiz* (sudah dapat membedakan sesuatu yang baik dan yang buruk) boleh melakukan akad, dengan syarat akad yang dilakukan anak kecil yang sudah *mumayyiz* ini mendapat persetujuan walinya.<sup>42</sup>

2) Tentang syarat akad *Istishna'*.<sup>43</sup>

a) Dalam akad *Istishna'*, seperti akad-akad muamalah lainnya, tidak boleh mengandung syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berisi

---

<sup>39</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek Hukumnya*, h. 260.

<sup>40</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek Hukumnya*, h. 186.

<sup>41</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek Hukumnya*, h. 186.

<sup>42</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek Hukumnya*, h. 133.

<sup>43</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek Hukumnya*, h. 260.

kewajiban melakukan hal-hal yang dilarang oleh syariah atau berisi larangan yang harus dilakukan menurut syariah.

b) Akad *Istishna'* mirip dengan jual beli salam dari sisi keberadaannya sebagai *ba'i al-ma'dum* (jual beli yang belum ada barangnya ketika para pihak membuat akad *Istishna'*).

3) Syarat barang yang diperjanjikan<sup>44</sup>

a) Sebagaimana yang merupakan syarat bagi sahnya transaksi *ba'i*, juga pada *Istishna'* (yang merupakan salah satu jenis *ba'i*), barang yang diperjanjikan dalam transaksi *Istishna'* harus secara jelas diketahui di awal sebelum para pihak membuat akad *Istishna'* mengenai karakteristiknya, baik berupa jenis, spesifikasi teknis, kualitas, dan kuantitasnya. Hal ini penting untuk memberikan kepastian kepada calon pembeli dan meyakinkan para pembeli agar produk yang di tawarkan dibeli.

b) Apabila barang yang dipesan tersebut mengandung cacat atau salah ketika diserahkan kepada pemesan, maka pihak produsen atau penjual berhak bertanggung jawab atas kelalaiannya.

c) Pembeli berhak untuk tidak menerima barang pesanan jika barang tersebut tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah ditetapkan di akad.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek Hukumnya*, h. 261.

<sup>45</sup> Sony Warsono bin Hardono dan Jufri, *Akuntansi Transaksi Syari'ah Akad Jual Beli di lembaga Bukan Bank*, h.89.

#### 4) Syarat pembayaran dalam akad *Istishna'*

Dalam transaksi *Istishna'*, pembeli dapat membayar di muka, pada saat barang diterima, maupun secara tangguh.<sup>46</sup> Dalam *Istishna'* pembayaran dapat dilakukan oleh pemesan kepada produsen barang dalam beberapa kali (termin) pembayaran sesuai dengan tahap kemajuan produksi atau pembuatan barang yang dipesan (*production progress*).<sup>47</sup>

Penetapan harga jual atas obyek *istishna'* wajib ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara pemasok dan konsumen sebagai pembeli atau pemesan (*mustashni'*) di awal perjanjian dan tidak boleh berubah selama masa *Istishna'*. Kemudian pihak konsumen (*mustashni'*) dapat melakukan cicilan pembiayaan obyek *Istishna'* (*mashnu'*) atau pemesanan barang sejak akad ditandatangani atau dengan cara pembayaran lain yang disepakati bersama.

Terkait dengan cara pembayarannya, transaksi *istishna'* lazimnya dilakukan dengan menggunakan salah satu dari beberapa metode pembayaran berikut ini.<sup>48</sup>

- a) Pembayaran tunai;
- b) Pembayaran ditangguhkan tanpa agunan dengan pelunasan sekaligus
- c) Pembayaran ditangguhkan tanpa agunan dengan pelunasan angsuran

---

<sup>46</sup>Sony Warsono bin Hardono dan Jufri, *Akuntansi Transaksi Syari'ah Akad Jual Beli di lembaga Bukan Bank*, h.89.

<sup>47</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Penerapan Prinsip Syariah dalam Lembaga Keuangan Lembaga Pembiayaan dan Perusahaan Pembiayaan*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), h.178-179.

<sup>48</sup> Sony Warsono bin Hardono dan Jufri, *Akuntansi Transaksi Syari'ah Akad Jual Beli di lembaga Bukan Bank*, h.95.

- d) Pembayaran ditangguhkan disertai agunan dengan pelunasan sekaligus
- e) Pembayaran ditangguhkan disertai agunan dengan pelunasan angsuran
- f) Pembayaran uang muka

Secara syariah, metode pembayaran tidak boleh digunakan sebagai faktor untuk menentukan besarnya harga kesepakatan karena transaksi syariah melarang penggunaan prinsip nilai waktu uang yang beresiko terjadinya praktik riba.<sup>49</sup>

#### 5) Kesepakatan para pihak

Perjanjian diantara para pihak harus berdasarka suka sama suka atau kesepakatan. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam Al-Qur'an Surat *An-Nisaa'* ayat 29 sebagaimana berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا  
أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: *“Hai orang-orang yang beriman janganlah sebagian kamu memakan harta sebagian yang lain dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka di antara kamu...”*<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup> Sony Warsono bin Hardono dan Jufri, *Akuntansi Transaksi Syari'ah Akad Jual Beli di lembaga Bukan Bank*, h.95.

<sup>50</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya Al-Jumanatul Ali*, h.83.



#### **d. Macam-macam Akad Jual Beli *Istishna'***

##### **1) *Istishna'* Tunggal**

*Istishna'* tunggal yaitu jual beli *Istishna'* dengan cara pembeli bertransaksi langsung dengan penjual 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 pemegang kendali 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*). Dengan kata lain, transaksi *Istishna'* paralel dapat dilakukan sepanjang transaksi tersebut dilakukan oleh penjual yang secara substansi berkompeten dalam menjalankan transaksi *Istishna'* tersebut, bukan sebatas sebagai perantara.<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> Sony Warsono bin Hardono dan Jufri, *Akuntansi Transaksi Syari'ah Akad Jual Beli di lembaga Bukan Bank*, h.94.

*Pada 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.<sup>52</sup>

#### **e. Konsep *Istishna'* dalam Fatwa DSN-MUI**

##### 1) Dewan Syariah Nasional

Dalam kamus bahasa Indonesia kata “dewan” adalah badan yang terdiri dari beberapa orang yang perkerjaannya memutuskan sesuatu dengan jalan berunding, pengawas berasal dari kata awas yang berarti pengawas.<sup>53</sup> Sedangkan “syariah” adalah komponen ajaran Islam yang mengatur tentang kehidupan seorang muslim baik dari bidang ibadah (*hablumminallah*) maupun dalam bidang muamalah (*hablumminannas*) yang merupakan aktualisasi akidah yang menjadi keyakinannya. Sementara muamalah sendiri meliputi berbagai bidang kehidupan antara lain yang menyangkut ekonomi atau harta dan perniagaan disebut *muamalah ma'liyah*.<sup>54</sup>

Dewan pengawas syariah adalah suatu badan yang bertugas mengawasi pelaksanaan keputusan DSN di lembaga keuangan syariah.

Dewan pengawas syariah diangkat dan diberhentikan di lembaga

---

<sup>52</sup> Rizal Yaya, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer*, (Jakarta: Salemba Empat, 2009), h.256

<sup>53</sup> Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. (Jakarta: Balai Pustaka, 2007) h. 289.

<sup>54</sup> Amir Machmud, Rukmana, *Bank Syariah Teori, Kebijakan dan Studi Empiris di Indonesia*. (Jakarta: Erlangga, 2010) h. 24.

keuangan syariah melalui RUPS setelah mendapat rekomendasi dari DSN.<sup>55</sup>

Dewan Syariah Nasional merupakan satu-satunya dewan yang mempunyai kewenangan mengeluarkan fatwa atas jenis-jenis kegiatan, produk dan jasa keuangan syariah, serta mengawasi penerapan fatwa dimaksud oleh lembaga-lembaga keuangan syariah di Indonesia. Pembentukan Dewan Syariah Nasional merupakan langkah efisiensi dan koordinasi para ulama dalam menanggapi isu-isu yang berhubungan dengan masalah ekonomi/keuangan. Dewan Syariah Nasional diharapkan dapat berfungsi untuk mendorong penerapan ajaran Islam dalam kehidupan ekonomi.

## 2) Tugas dan Wewenang

Dewan syariah nasional berperan secara proaktif dalam menanggapi perkembangan masyarakat Indonesia yang dinamis dalam bidang ekonomi dan keuangan. Adapun tugas Dewan Syariah Nasional adalah sebagai berikut :<sup>56</sup>

- a) Menumbuh-kembangkan penerapan nilai-nilai syariah dalam kegiatan perekonomian pada umumnya dan keuangan pada khususnya.
- b) Mengeluarkan fatwa atas jenis-jenis kegiatan keuangan.
- c) Mengeluarkan fatwa atas produk dan jasa keuangan syariah, dan

---

<sup>55</sup> Muhammad Firdaus Dkk, *Sistem dan Mekanisme Pengawasan Syariah*. (Jakarta: Renaisan, 2007), h. 16.

<sup>56</sup> Abbas Arfan, *99 Kaidah Fiqh Muamalah Kulliyah*, h.117-118.

d) Mengawasi penerapan fatwa yang telah dikeluarkan.

Adapun Wewenang yang dimiliki oleh DSN-MUI adalah sebagai berikut :<sup>57</sup>

- a) Mengeluarkan fatwa yang mengikat Dewan Pengawas Syariah di masing-masing lembaga keuangan Syariah dan menjadi dasar tindakan hukum pihak terkait
- b) Mengeluarkan fatwa yang menjadi landasan bagi ketentuan/peraturan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, seperti Departemen Keuangan dan Bank Indonesia.
- c) Memberikan rekomendasi dan/atau mencabut rekomendasi nama-nama yang akan duduk sebagai Dewan Pengawas Syariah pada suatu lembaga keuangan Syariah.
- d) Mengundang para ahli untuk menjelaskan suatu masalah yang diperlukan dalam pembahasan ekonomi syariah, termasuk otoritas moneter / lembaga keuangan dalam maupun luar negeri.
- e) Memberikan peringatan kepada lembaga keuangan syariah untuk menghentikan penyimpangan dari fatwa yang telah dikelarkan oleh Dewan Syariah Nasional, dan
- f) Mengusulkan kepada instansi yang berwenang untuk mengambil tindakan apabila peringatan tidak diindahkan.<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> Abbas Arfan, *99 Kaidah Fiqh Muamalah Kulliyah*, h.118.

<sup>58</sup> Abbas Arfan, *99 Kaidah Fiqh Muamalah Kulliyah*, h.120

3) Putusan Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna'*

Ketentuan tentang pembayaran adalah sebagai berikut:

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

Adapun Ketentuan tentang barang adalah sebagai berikut :<sup>59</sup>

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

---

<sup>59</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna'*.

Adapun Ketentuan yang lain adalah sebagai berikut :<sup>60</sup>

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

4) Putusan Fatwa Nomor 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Akad *Istishna'* Paralel  
Ketentuan Umum:<sup>61</sup>

- a. Jika LKS melakukan transaksi *Istishna'*, untuk memenuhi kewajibannya kepada nasabah ia dapat melakukan *Istishna'* lagi dengan pihak lain dengan obyek yang sama, dengan syarat *Istishna'* lagi dengan pihak lain pada obyek yang sama, dengan syarat *Istishna'* pertama tidak bergantung (*mu'allaq*) pada *Istishna'* kedua.
- b. LKS selaku *mustashni'* tidak diperkenankan untuk memungut MDC (margin during construction) dari nasabah (*shani'*) karena hal ini tidak sesuai dengan prinsip syariah.

---

<sup>60</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna'*.

<sup>61</sup> Fatwa Nomor 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Akad *Istishna'* Paralel.

- c. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *Istishna'* (Fatwa DSN-MUI/IV/IV/2000) berlaku pula dalam *Istishna'* paralel.

Adapun Ketentuan yang lain adalah sebagai berikut :<sup>62</sup>

- a. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah.
- b. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan di ubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

### **3. Perumahan**

#### **a. Definisi Perumahan**

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.<sup>63</sup> Bila dikaji melalui pengertian yang tertuang di dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang dimaksud dengan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun pedesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.<sup>64</sup>

---

<sup>62</sup> Fatwa Nomor 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Akad *Istishna'* Paralel.

<sup>63</sup> Dzulkifli Umar dan Jimmy, *Kamus Hukum Dictionary of Law*, h.347.

<sup>64</sup> Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia dalam meningkatkan kesejahteraan rakyat.<sup>65</sup> Hal ini, sudah sangat jelas bahwa dengan adanya keberadaan sebuah rumah merupakan jawaban konkrit dalam menjawab salah satu kebutuhan dasar manusia.

#### **b. Macam-Macam Perumahan**

Di dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman terdapat beberapa jenis dan bentuk rumah, di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.
2. Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR.
3. Rumah swadaya adalah rumah yang diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok.
4. Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan khusus.

Adapun bentuk-bentuk rumah, maka dibedakan berdasarkan pada hubungan atau keterikatan antar bangunan, yang meliputi sebagai berikut :

1. Rumah tunggal

---

<sup>65</sup> Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.



2. Rumah deret: dan

3. Rumah susun

#### **4. Pembiayaan Bermasalah**

Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang mana menggambarkan situasi akan terjadi resiko kegagalan dalam pengembalian kewajiban, bahkan menunjukkan gejala-gejala akan terjadinya kegagalan. Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, diragukan dan macet, Berdasarkan ketentuan PBI No. 9/9/PBI/2007 dan PBI No. 10/24/2008, kualitas pembiayaan dinilai berdasarkan aspek-aspek sebagai berikut :<sup>66</sup>

- a. Prospek usaha
- b. Kinerja (performance) nasabah, dan
- c. Kemampuan membayar/kemampuan menyerahkan barang pesanan.<sup>67</sup>

Atas dasar penilaian aspek-aspek tersebut kualitas pembiayaan ditetapkan menjadi 5 (lima) golongan yaitu lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet. Dalam praktik perbankan kualitas pembiayaan untuk golongan lancar disebut golongan I (satu), untuk golongan dalam perhatian khusus disebut golongan II (dua), untuk golongan kurang lancar disebut golongan III (tiga), untuk golongan diragukan disebut golongan dan untuk golongan macet disebut golongan V (lima).

---

<sup>66</sup> Sony Warsono Bin Hardono, *Akuntansi Transaksi Syari'ah (Akad Jual Beli Di Lembaga Bukan Bank)* (ASGARD CHAPTER, 2011).

<sup>67</sup> Sudarto, "Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Lembaga Keuangan Syariah Studi Bmt Al Hasanah Lampung Timur."

Berdasarkan pasal 4 Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR yaitu sebagai berikut :<sup>68</sup>

a. Pembiayaan Lancar yaitu apabila memenuhi kriteria :

- 1) Pembayaran angsuran pokok dan margin tepat
- 2) Memiliki mutasi rekening yang aktif
- 3) Bagian dari pembiayaan yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*)

b. Pembiayaan potensial bermasalah, yaitu apabila memenuhi kriteria:

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau margin yang belum melampaui Sembilan puluh hari
- 2) Kadang-kadang terjadi cerukan
- 3) Mutasi rekening relative rendah
- 4) Jarang terjadi pelanggaran terhadap akad yang disepakati
- 5) Didukung oleh pinjaman baru

c. Pembiayaan kurang lancar yaitu apabila memenuhi kriteria :<sup>69</sup>

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau margin telah melampaui Sembilan puluh hari
- 2) Sering terjadi cerukan
- 3) Frekuensi mutasi rekening relative rendah

---

<sup>68</sup> “Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No 30/267/KEP/DIR Tahun 1998 Tentang Kualitas Aktiva Produktif,” accessed November 8, 2022.

<sup>69</sup> “Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No 30/267/KEP/DIR Tahun 1998 Tentang Kualitas Aktiva Produktif,” accessed November 8, 2022.

- 4) Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari Sembilan puluh hari
  - 5) Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi nasabah
  - 6) Dokumentasi pinjaman yang lemah.
- d. Pembiayaan diragukan yaitu apabila memenuhi kriteria:
- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari; atau
  - 2) Terjadi cerukan yang bersifat permanen; atau
  - 3) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 (seratus delapan puluh)hari; atau
  - 4) Terjadi kapitalisasi bunga; atau
  - 5) Dokumentasi hukun yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.
- e. Pembiayaan Macet yaitu apabila memenuhi kriteria<sup>70</sup>:
- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau margin yang telah melampaui 270 hari
  - 2) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru
  - 3) Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.<sup>71</sup>

Kredit macet dalam konseptual secara umum Undang-undang pokok perbankan Nomor 7 tahun 1992 jo. Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 mengenai rumusan pengertian bank, menyebutkan bahwa bank sebagai

---

<sup>70</sup> “Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No 30/267/KEP/DIR Tahun 1998 Tentang Kualitas Aktiva Produktif.”

<sup>71</sup> “Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No 30/267/KEP/DIR Tahun 1998 Tentang Kualitas Aktiva Produktif.”

badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat bank.

Pengertian ini menunjukkan bahwa kegiatan bank dalam menghimpun dan menyalurkan dana secara ekonomi mempunyai hubungan yang erat dengan kegiatan menyalurkan kembali dana yang terhimpun, akan tetapi secara hukum hal ini terpisah dan berdiri sendiri. Kredit macet terjadi ketika nasabah debitur tidak lagi memenuhi kewajibannya untuk melakukan penyetoran ke pihak bank seperti yang telah dipersyaratkan dalam perjanjian kredit. Indikasi terjadinya kredit macet dapat diketahui dengan adanya gejala-gejala sebagai berikut<sup>72</sup> :

1. Nasabah yang mempunyai track record kurang baik di kalangan perbankan maupun relasi dagang (dapat dilihat dari hasil bank dan trade checking).
2. Nasabah yang dalam usahanya selalu bertindak spekulatif, berkeinginan ekspansi terlalu cepat, dan terlampau percaya bahwa dengan menambah volume perjuangan semua persoalan bisnis akan selesai.
3. Nasabah yang selalu ingin cepat mengambil keputusan tanpa pertimbangan matang.
4. Nasabah yang mempunyai sejarah pernah macet, bangkrut atau pernah berperkara (debt collection)

---

<sup>72</sup> Zainal Azikin, *pokok-pokok Hukum Perbankan di Indonesia*, OT Grafindo Persda Tahun 1997, Jakarta, h.23

5. Nasabah yang akan tertutup dan sulit diajak bekerja sama terutama untuk mendapatkan dana.
6. Nasabah yang ragu-ragu dan kurang konsisten dalam menjelaskan tujuan permohonan ataupun penggunaan kreditnya
7. Nasabah yang memiliki bisnis usaha bermacam-macam namun kurang mampu mengawasi serta kurang fokus terhadap core bisnisnya sendiri.
8. Nasabah Yang kurang etis dan selalu menjelek-jelekan kreditur lainnya
9. Nasabah yang kurang terbuka dan kurang jujur dalam menginformasikan siapa kreditur lainnya
10. Nasabah yang sering melakukan investasi tanpa batas dan kurang jelas arah tujuannya
11. Peminjam yang suka dan banyak meminjam kredit di luar bank yang sudah ada
12. Peminjam yang lokasi usahanya di luar jangkauan atau di luar wilayah kerja bank sendiri
13. Nasabah yang terlalu optimis dalam memproyeksikan omzet (volume) usaha ataupun laba usaha berdasarkan asumsi-asumsi yang kurang realistis dalam perhitungan atau kas-nya
14. Trend usaha yang dialami menurun disamping keadaan ekonomi lesu dan persaingan yang ketat
15. Ketidakmampuan nasabah untuk menjelaskan secara menyeluruh dan akurat mengenai keadaan usaha sebenarnya terutama berkaitan dengan hutangnya

16. Nasabah yang sering melalaikan atau menunggak atas kewajibannya (bunga, angsuran)dll.
17. Sering melakukan Overdraft/cross clearing dan rekening pinjaman kurang aktif (evergreen)
18. Nasabah yang mempunyai gaya hidup boros, suka berbohong, suka ingkar janji, sombong, dll.
19. Nasabah yang memiliki hobi kurang baik, seperti berjudi, dll
20. Nasabah yang memiliki kehidupan rumah tangga yang bermasalah (kehidupan perkawinan yang terganggu)
21. Nasabah yang dalam pergaulan sehari-hari kurang disukai di kalangan lingkungan sekitarnya terutama dalam perusahaan (manajemen), relasi dagang, dsb,
22. Nasabah mengalami kematian atau memiliki sifat penyakit yang berat dan berkepanjangan sehingga dapat mengganggu operasional usaha
23. Perusahaan mengalami kegoncangan atau perpecahan intern misalnya sudah tidak cocoknya sesama pengurus
24. Izin usaha perusahaan dicabut atau tidak dapat diperpanjang
25. Dokumentasi perkreditan belum lengkap dan bermasalah
26. Jaminan kredit mengandung masalah dan nilainya turun
27. Tidak adanya laporan keuangan yang akurat yang terpercaya sehingga sulit untuk dievaluasi
28. Perusahaan bertambah panjang atau lamanya days inventory atau inventory turnover

29. Bertambah buruknya likuiditas perusahaan dan semakin buruknya posisi kas
30. Kenaikan drastis dalam biaya overhead sehingga memperkecil laba yang diperoleh (marginal)
31. Kinerja perusahaan menunjukkan kerugian besar
32. Bertambah banyaknya past due A/R atau naiknya Bad Debt Accounts
33. Terlalu besar konsentrasinya komponen fixed asset maupun non-current asset
34. Leverage perusahaan terlalu besar dan tidak menurun. Hutang kepada pihak ketiga terlalu besar
35. Perusahaan telah berubah bidang usahanya
36. Perusahaan menghadapi permasalahan perburuhan
37. Perusahaan telah kehilangan banyak customer basednya (kecewa pricing yang kaku, mau menang sendiri, dsb)
38. Perusahaan bekerja tidak efektif (mesin suda tua, produksi di bawah kapasitas, pemasaran yang buruk, dsb)
39. Struktur kredit yang salah (kredit modal kerja untuk pembiayaan investasi)
40. Capital side streaming oleh debitur

Zaina azikin dalam bukunya Pokok-Pokok Hukum Perbankan DI Indonesiamemberikan pengartian bahwa kredit bank adalah semua realisasi pemberian kredit dalam bentuk rupiah maupun *valuta* asing kepada pihak

ketiga bukan bank termasuk kepada pegai bank sendiri serta pembelian surat berharga.<sup>73</sup>

Berharga yang disertai dengan note purchase agreement, pengambilalihan tagihan dalam rangka ajakan piutang dan cerukan. Dilihat dari penggunaan kredit maka pemberian kredit bank berbentuk : kredit modal kerja, kredit investasi dan kredit konsumsi. Masing-masing jenis kredit mempunyai karakter tersendiri sebagai berikut.<sup>74</sup>

#### 1. Kredit modal kerja

Kredit jangka pendek yang diberikan untuk membiaya kebutuhan modal kerja dari suatu perusahaan. Karakter kredit ini sebagai berikut:

- a. Umumnya jangka pendek, kecuali KMKP yang membutuhkan waktu relatif panjang
- b. Umumnya disediakan dalam bentuk rekening Koran
- c. Kebutuhan modal dihitung atas dasar perputaran usaha (cash flow)
- d. Agunan lebih ditekankan pada barang yang lebih mudah dicairkan dalam waktu singkat
- e. Persyaratan kredit dan penetapan jatuh tempo dinegosiasikan sedemikian rupa dengan memperhatikan perkembangan usaha, sebab modal usaha itu dipergunakan untuk usaha, jangan sampai dipergunakan untuk tujuan lain dengan penarikan total kredit yang akan mematikan usaha

---

<sup>73</sup> Zainal Azikin, *pokok-pokok Hukum Perbankan di Indonesia*, OT Grafindo Persda Tahun 1997, Jakarta, h.30

<sup>74</sup> Makmun, Elhaitamy Tommy, *Kredit Umum*, Institusi Bankir Indonesia Edisi I tahun 1993, Jakarta.



Jenis-jenis modal kerja ini antara lain<sup>75</sup>:

- a. Kredit modal kerja permanen (KMKP), diberikan kepada pengusaha ekonomi lemah yang diatur dalam surat edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 6/38/UPK tanggal 4 Desember 1973 dan SEBI No. 21/1/UUK tanggal 29 Januari 1990.
- b. KUPEDES, kredit yang diberikan bagi petani dan bukan pentane untuk mengembangkan/meningkatkan usaha kecil di pedesaan sebagaimana diatur dalam Surat Keputusan Menteri Keuangan No. S-984 /MK. 11/1983 tanggal 7 September 1983
- c. Kredit perkebunan Swasta Nasional (SPN), kredit yang diberikan untuk modal kerja yang menunjang proses produksi atau meningkatkan mutu hasil perkebunan besar milik perkebunan nasional sebagaimana yang diatur dalam SEBI No 16/1/UKK tgl 1 Juni 1983, dan No 22/6/UKU tanggal 29 Januari 1990.
- d. Kredit export, kredit yang diberikan kepada exporter untuk pembiayaan produksi, biaya transaksi export, dsb
- e. Kredit koperasi, diberikan sebagai, modal kerja koperasi untuk keperluan pengembangan usahanya dalam rangka pembiayaan Kredit Usaha tani. (KUT)

## 2. Kredit investasi

Kredit jangka menengah dan jangka panjang dalam rangka pembiayaan pengadaan aktivitas tetap suatu perusahaan, adalah sebagai berikut:

---

<sup>75</sup> "Hukum Ekonomi Di Indonesia - Dr. Rr. Rina Antasari, S.H., M.Hum., Dra. Fauziah, M.Hum., Dr. Muhamad Sadi Is, S.H.I., M.H. - Google Buku," accessed December 22, 2022,

- a. Umumnya jangka waktu menengah atau panjang,
- b. Kebutuhan kredit yang dihitung dari barang yang dibutuhkan, rehabilitasi dan modernisasi
- c. Kebutuhan kredit diperhitungkan kemampuan debitur menyediakan biaya sendiri
- d. Umumnya penetapan jangka waktu disesuaikan dengan jadwal ketika usaha mulai menghasilkan dengan diberi tenggang waktu untuk mulai mengangsur pokok atau bunga.

Beberapa contoh kredit investasi antara lain :<sup>76</sup>

- a. Kredit Investasi Kecil (KIK), diberikan kepada pengusaha kecil golongan ekonomi lemah,
- b. Kredit untuk pembiayaan pembelian alat-alat produksi/barang modal
- c. Kredit pembiayaan untuk pembangunan di bidang perkebunan seperti Perkebunan Inti Rakyat (PIR), PIR transmigrasi, dsb.

### 3. Kredit Konsumsi

Kredit yang diberikan kepada masyarakat untuk memenuhi kebutuhan yang bersifat konsumtif, dengan ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Nilai kredit tergantung pada nilai barang yang dibeli
- b. Sumber pengembalian tidak dari barang yang dibeli tetapi dari penghasilan/profesi yang bersangkutan
- c. Penekanan penilaian kredit pada penilaian atas agunan yang diberikan

Contoh kredit jenis ini seperti :

---

<sup>76</sup> "Hukum Ekonomi Di Indonesia - Dr. Rr. Rina Antasari, S.H., M.Hum., Dra. Fauziah, M.Hum., Dr. Muhamad Sadi Is, S.H.I., M.H. - Google Buku," accessed December 22, 2022,

- 1) Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
- 2) Kredit Profesi Guru (KPG)
- 3) Kredit kendaraan bermotor
- 4) Dan sebagainya

Dari berbagai jenis kredit yang diuraikan di atas, kredit yang disalurkan oleh bank digolongkan sebagai kredit macet setelah melewati beberapa proses. Oleh pihak Bank, kredit yang telah dikucurkan masukan dalam penggolongan kredit berdasarkan kolektibilitas yang ditentukan oleh otoritas moneter Bank Indonesia dengan surat edaran Bank Indonesia (SEBI)No. 32/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991 sebagai : Kredit Lancar, Kredit Kurang Lancar (KL) Kredit Diragukan dan Kredit Macet. Untuk memahami lebih jauh mengenai kredit macet maka terlebih dahulu perlu diketahui Kredit Lancar dan Kredit Diragukan.

Kredit lancar yaitu kredit yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Untuk kredit dengan angsuran bukan KPR :
  - a. Tidak ada tunggakan angsuran pokok, bunga atau cerukan karena penarikan
  - b. Terdapat tunggakan pokok yang belum melampaui 1 (satu) bulan (bagi kredit yang jangka waktu angsurannya kurang dari 1 bulan), atau belum melampaui 3 bulan (untuk kredit yang ditetapkan masa angsurannya bulanan, 2 bulan atau 3 bulanan), atau belum melampaui 6 bulan jika angsurannya ditetapkan 4 bulan atau lebih.
  - c. Terdapat cerukan tetapi belum melampaui masa 15 hari kerja.

- 1) Kredit dengan angsuran untuk KPR
  - 2) Tidak terdapat tunggakan angsuran pokok
  - 3) Terdapat tunggakan pokok tetapi tidak melampaui 6 bulan.
- d. Kredit tanpa angsuran untuk kredit KPR
- 1) Kredit belum jatuh tempo dan tidak ada tunggakan bunga
  - 2) Bila ada tunggakan bunga, tidak melebihi 3 bulan
  - 3) Kredit telah jatuh tempo dan telah dilakukan analisa perpanjangan tetapi belum dapat diperpanjang karena kesulitan teknis
  - 4) Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya tidak melampaui 15 hari kerja.

Kredit kurang lancar yaitu kredit yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Kredit di luar KPR
- b. Kredit KPR dengan tunggakan angsuran pokok yang melampaui 6 bulan tetapi belum melampaui 9 bulan
- c. Kredit tanpa angsuran
  - 1) Kredit belum jatuh tempo dan belum dibayar, tetapi belum melampaui 3 bulan
  - 2) Kredit telah jatuh tempo dan belum dibayar, tetapi belum melampaui 3 bulan
  - 3) Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja tetapi belum melampaui 30 hari kerja.
  - 4) Kredit yang diselamatkan

5) Kredit yang mempunyai cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja dan belum melampaui 30 hari kerja.

#### 4. Kredit Yang Diragukan

Kredit yang tidak memenuhi kriteria lancar dan kurang lancar, tetapi telah hadir tersebut masih dapat diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari utang debitur, atau kredit tidak dapat diselamatkan tetapi agunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100% dari utang debitus.

#### 5. Kredit Macet

- a. Kredit yang tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar dan diragukan
- b. Memenuhi kriteria diragukan tetapi dalam jangka waktu 12 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan kredit
- c. Penyelesaian kredit telah diserahkan kepada pengadilan negeri atau Badan Urusan dan Piutang Negara. (BUPN) atau telah dijatuhkan penggantian ganti rugi kepada perusahaan Asuransi Kredit
- d. Saat ini penggolongan kolektibilitas oleh Bank Indonesia ditambah dengan klasifikasi perhatian khusus. Peringkat klasifikasi ini ditempatkan setelah kategori kredit lancar dan sebelum kategori kurang lancar.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Jenis Penelitian**

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris yaitu penelitian hukum dengan cara pendekatan fakta yang ada dengan jalan mengadakan pengamatan dan penelitian di lapangan kemudian dikaji dan ditelaah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait sebagai acuan untuk memecahkan masalah.<sup>77</sup> Yang menjadi objek penelitian ini adalah pembelian perumahan syariah La Tansa kemudian peneliti mengkajinya dengan peraturan yang telah ada, yaitu fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Akad Istishna'*.

#### **B. Pendekatan Penelitian**

Dalam penelitian ini peneliti akan menggunakan pendekatan konseptual. Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada.<sup>78</sup> Dalam penelitian ini peneliti ingin melakukan penelitian konsep hukum yang berasal dari sistem hukum tertentu yang tidak bersifat universal, misalnya fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Akad Istishna'*. Peneliti mencoba memeberikan informasi yang bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis dan akurat mengenai Jual Beli Rumah Di Perumahan Syariah La Tansa Tinjauan Fatwa DSN MUI NO:06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna'*.

---

<sup>77</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), h. 52.

<sup>78</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), h. 115.

### C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dipilih oleh peneliti bertempat di Perumahan syariah La Tansa. Perumahan ini berlokasi di Jalan Tirta Juyo No.30, Merjosari, Kec. Lowokwaru, Kota Malang. Alasan peneliti memilih tempat ini karena perumahan Syariah La Tansa merupakan perumahan islami dengan sistem pembayaran Syariah yang berkomitmen agar La Tansa menjadi hunian berkah tanpa riba.

### D. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian hukum empiris berasal dari data primer, yakni data yang langsung diperoleh dari masalah melalui wawancara dan observasi untuk penelitian kualitatif. Di dalam penelitian ini peneliti melakukan wawancara dan observasi kepada pihak perumahan La Tansa guna memperoleh data yang akurat.<sup>79</sup>

Adapun data sekunder yang dapat digunakan adalah informasi yang diperoleh dari buku-buku atau dokumen tertulis.<sup>80</sup> Dalam hal ini peneliti menggunakan fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna'* serta buku-buku yang lainnya yang berkaitan dengan pembahasan dalam penelitian ini. Sedangkan data tersier peneliti mencari sumber langsung untuk menambah pepustakaan teori pada kasus-kasus yang ada pada internet dan portal berita online

---

<sup>79</sup> Syariah, "Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syariah Uin Maulana Malik Ibrahim Malang."

<sup>80</sup> Fakultas Syariah UIN Malang, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, (Malang: Fakultas Syariah, 2012), h. 28.

## E. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data primer dalam penelitian empiris dengan pendekatan kuantitatif adalah wawancara, observasi, dan dokumentasi. Metode wawancara digunakan untuk memperoleh informasi tentang hal-hal yang tidak dapat diperoleh lewat pengamatan. Ada tiga cara untuk melakukan *interview*: (a) Melalui percakapan informal (*interview bebas*); (b) Menggunakan pedoman wawancara; dan (c) Menggunakan pedoman baku. Data lapangan yang diperlakukan sebagai data penunjang diperoleh melalui informasi dan pendapat-pendapat dari responden yang ditentukan secara *purposive sampling* (ditentukan oleh peneliti berdasarkan kemauannya).<sup>81</sup>

Peneliti ini menggunakan salah satu cara untuk melakukan *interview* yaitu dengan menggunakan pedoman wawancara. Adapun yang akan menjadi respondennya adalah Direktur Utama dari perumahan Syariah La Tansa dan marketing dari perumahan Syariah La Tansa.

## F. Metode Pengolahan Data

Metode pengolahan data menjelaskan prosedur pengolahan dan analisis data sesuai dengan pendekatan yang digunakan. Pengolahan data biasanya dilakukan melalui tahap-tahap:<sup>82</sup>

1. Pemeriksaan data (*editing*), peneliti memeriksa kembali data yang telah terkumpul untuk mengetahui apakah data yang sudah terkumpul dapat diolah dengan baik.

---

<sup>81</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Cet: III, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), h. 107.

<sup>82</sup> Syariah, "Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syariah Uin Maulana Malik Ibrahim Malang."



2. Klasifikasi data (classifying), peneliti mengelompokkan dan memilih data-data dari hasil penelitian yang telah diperoleh, digolongkan kategori jawabannya berdasarkan rumusan masalah yang telah ditetapkan.
3. Verifikasi data (verifying), peneliti memeriksa kebenaran data yang telah diperoleh
4. Analisis data (analysing), peneliti melakukan proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang telah diperoleh dari data primer maupun data sekunder.
5. Kesimpulan (concluding), setelah data dianalisis peneliti mengambil kesimpulan karena kesimpulan adalah hasil akhir dari suatu karya ilmiah.<sup>83</sup>

---

<sup>83</sup> Fakultas Syariah UIN Malang, Pedoman Penulisan Karya Ilmiah, h. 29.

## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

##### 1. Tentang Perumahan La Tansa *Cluster* Hunian Berkah Tanpa Riba

###### a. Deskripsi Singkat La Tansa

*Latansa Cluster Property* merupakan usaha yang bergerak di Bidang *Developer*, Konsultan, dan Desain Perumahan. Dirintis pertama kali pada tahun 2015 yang berawal dari usaha membangun, mengelola dan memasarkan unit rumah per kavling. Beberapa Proyek *Latansa Cluster Property* yang telah dihasilkan adalah Perumahan Kanjuruhan Asri, Perumahan Bumi Tlaga Emas, Perumahan *Latansa Cluster 1*, dan *Latansa Cluster 2* yang berada di 2 lokasi yang berbeda.

*Latansa Cluster Property* saat ini berfokus untuk membangun Hunian Islami dengan system pembayaran Syariah. *Latansa Cluster* bertekad menjadi Perusahaan yang berkontribusi nyata dalam mawadahi dan melahirkan hunian dengan system Syariah di Indonesia, khususnya di Kota Malang. Dengan motto “Hunian Berkah Tanpa Riba”, *Latansa Cluster Property* berkomitmen agar tetap konsisten dalam mewujudkan hunian berkah dengan akad Syariah.<sup>84</sup> Dengan mengedepankan prinsip

---

<sup>84</sup> “La Tansa Cluster Malang - Hunian Berkah Tanpa Riba,” accessed October 6, 2022, <https://www.latansacluster.com/>.

syariah dalam melayani segala kebutuhan customer dan menyelesaikan segala bentuk permasalahan jual beli dengan musyawarah.

#### **b. Visi Perumahan La Tansa**

“Menjadi *Developer* Hunian yang Islami, Kompeten, dan Terbesar di Indonesia”.<sup>85</sup>

#### **c. Misi Perumahan La Tansa**

1. Menjadi *Developer* yang Istiqomah dalam menerapkan prinsip Muamalah Syariah.
2. Memberikan Edukasi Sekaligus Kenyamanan dengan Sistem Muamalah Syariah.
3. Melahirkan Generasi Umat yang Unggul dari Lingkungan Hunian yang Islami.
4. Menjadi Teladan dalam Penerapan Akad Muamalah Syariah.<sup>86</sup>

#### **d. Produk Perumahan La Tansa**

Perumahan La Tansa kami hadirkan sebagai rival terbaik di kelasnya. Setiap desain, tatanan, dan fasilitas umum kami persiapkan dengan matang yang membuat Latansa bukan sekedar hunian biasa. Akses jalan yang lebar ( $\pm 6,5$  M), Tipe yang ber-variatif, Bangunan berkualitas, Konsep Syariah Kekeluargaan, serta dilengkapi dengan adanya Masjid Jami' dan Pondok Tahfidz yang akan kami bangun di

---

<sup>85</sup> “La Tansa Cluster Malang - Hunian Berkah Tanpa Riba.”

<sup>86</sup> “La Tansa Cluster Malang - Hunian Berkah Tanpa Riba.”

lahan seluas 1150 M2, membuat lingkungan *Latansa Cluster* sangat ideal sebagai hunian berkah, aman, dan nyaman untuk masa depan yang lebih baik.

Ada beberapa produk/unit perumahan yang biasanya menjadi model acuan dalam pembuatan dan pembangunan rumah, agar para calon pembeli baru bisa mendapat gambaran tentang produk *la tansa* pertama Rumah dengan type 42/69 dengan jumlah kamar tidur sebanyak 2 kamar. Kemudian type 36/60 dengan luas tanah 36m-kamar tidur 2-kamar mandi 1- dan carport yang terakhir type 30/60.<sup>87</sup>

#### **e. Struktur Organisasi Perumahan La Tansa**

Struktur Organisasi Yang berada pada perumahan *La Tansa* terdiri dari beberapa bagian kepengurusan, posisi di tempati oleh seorang pemilik atau biasa di sebut *Owner* dilanjutkan oleh *Pj Pembangunan*, dibawahnya ada bagian pemasaran, kemudiaan ada admin dan terakhir bagian umum.

---

<sup>87</sup> “*La Tansa Cluster Malang - Hunian Berkah Tanpa Riba.*”

Gambar 1.1

Tabel Struktur Organisasi Perumahan La Tansa<sup>88</sup>



<sup>88</sup> Akhmad Wahyudi, *wawancara*, (Malang, 1 Oktober 2022)

## **B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan La Tansa Hunian Islami Malang**

Surat Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dan Bangunan ditandatangani oleh dua belah pihak, yaitu Direktur Utama sebagai PIHAK PERTAMA dan pihak pembeli sebagai PIHAK KEDUA. Pihak pertama ada ah sebuah perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan (pengembang) memiliki beberapa kavling tanah dan atau kavling beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal dengan Proyek Perumahan.<sup>89</sup> Sedangkan pihak kedua adalah pihak yang telah menyatakan keinginannya untuk membeli dari pihak pertama sebagian kavling tanah dan atau kavling berikut bangunannya.

Adapun ketentuan pelaksanaan akad *istishna* dalam pembiayaan pembelian rumah di La Tansa Hunian Islami Malang adalah sebagai berikut yang akan diuraikan dalam bentuk pasal-pasal sesuai dengan yang ada di dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah.<sup>90</sup>

### **1. Pasal 1 Akad Jual Beli**

- a. Akad jual beli dianggap sah apabila pembeli melakukan pembayaran/DP.
- b. Pembayaran angsuran dianggap sah apabila segala bentuk transaksi pembayaran dilakukan secara tunai atau transfer via bank dengan memberikan identitas. Dan terakhir menunjukkan bukti transaksi.

---

<sup>89</sup> “La Tansa Cluster Malang - Hunian Berkah Tanpa Riba.”

<sup>90</sup> Lihat di Akta Perjanjian Jual Beli PPJB rumah

- c. Pembangunan akan segera dilakukan apabila DP sudah masuk dan terkumpul secara penuh yaitu sebesar 30% dari harga akad. Dan apabila Dp tersebut sudah terbayarkan kepada pihak penjual dan pembeli membatalkan secara sepihak, maka akan dikenakan biaya 3% dari harga akad.
- d. Jika pada saat pengukuran ulang oleh pihak Badan Pertanahan Negara (BPN) pada saat pengurusan surat akhir akad, dan ternyata ada kelebihan tanah, maka akan ada penambahan biaya atas kelebihan tanah tersebut sebesar Rp 2.500.000/m<sup>2</sup>
- e. Demikian pula jika pada saat pengukuran ulang oleh pihak BPN pada saat pengurusan surat di akhir akad, dan ternyata ada kekurangan tanah, maka akan ada pengurangan biaya tanah tersebut sebesar Rp 2.500.000/m<sup>2</sup>
- f. Harga jual tersebut sudah termasuk biaya instalasi PLN, instalasi Air dan IMB.
- g. Harga jual di atas belum termasuk biaya AJB, BPHTB, dan BBN.<sup>91</sup>

## **2. Pasal 2 tentang Keterlambatan Pembayaran<sup>92</sup>**

- a. Keterlambatan pembayaran angsuran tidak dikenakan denda keterlambatan.
- b. Apabila ada keterlambatan pembayaran angsuran dari tanggal jatuh tempo (tiap bulannya), pihak pembeli wajib menyampaikan berikut alasannya keterlambatan.

---

<sup>91</sup> Lihat di Akta Perjanjian Jual Beli PPJB rumah.

<sup>92</sup> Lihat di Akta Perjanjian Jual Beli PPJB rumah.

- c. Dan mengenai hal keterlambatan pembayaran (angsuran) tersebut, pihak penjual akan memberikan waktu toleransi maksimal 3 bulan (Hak preogratif developer)
- d. Apabila pihak pembeli tetap tidak bisa menunaikan kewajiban setelah batas waktu tambahan yang ditentukan seperti di atas, maka pihak penjual berhak untuk membatalkan akad jual beli.
- e. Dan tahap berikutnya pihak penjual berhak menjual rumah tersebut kepada pihak lain dan uang yang telah masuk kepada pihak Penjual akan dikembalikan. Adapun pengembalian dana ke pihak pembeli akan dilakukan setelah rumah dibeli oleh pihak lain dan Pembeli akan dikenakan biaya kerugian sebesar 5% dari harga rumah.
- f. Dan jika kondisi lain terjadi yaitu Pihak Pembeli meninggal dunia, maka Akad Jual Beli Rumah dibatalkan dengan mekanisme seperti pada poin 4 dan 5, dan pengembalian uang yang telah masuk kepada pihak Penjual akan dikembalikan kepada ahli waris yang ditunjuk.
- g. Adapun segala proses mengenai penjualan rumah tersebut diatas merupakan hak Penjual sepenuhnya. Dan pihak Pembeli tidak diperkenankan menjual objek rumah tersebut secara sepihak kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pihak Penjual.

### **3. Pasal 3 tentang Masa Pemeliharaan<sup>93</sup>**

- a. Masa pemeliharaan atas rumah tinggal yang telah diperjualbelikan adalah 100 hari setelah serah terima bangunan.

---

<sup>93</sup> Lihat di Akta Perjanjian Jual Beli PPJB rumah



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

#### **4. Pasal 4 tentang Lain-Lain**

- a. Akad ini dibuat oleh Pembeli dan Penjual dalam keadaan sadar tanpa tekanan pihak manapun.
- b. Dokumen ini dibuat dalam dua rangkap yang memiliki kekuatan hukum yang sama. Masing- masing salinan dipegang oleh Pembeli dan Penjual yang memiliki kekuatan hukum yang sama.
- c. Penandatanganan AJB dan proses balik nama ( SHM ) dilakukan setelah pihak pembeli menyelesaikan pembayaran rumah sepenuhnya.
- d. Dengan ditandatanganinya surat ini, Penjual dan Pembeli memiliki kedudukan hukum yang sama dan telah mengetahui hak dan kewajiban masing-masing. Apabila terjadi perbedaan pendapat antara Penjual dan Pembeli, kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah mufakat. Dan dalam hal ini tidak dicapai kesepakatan, maka

kedua belah pihak memilih tempat tetap pada Kantor Pengadilan Negeri Kota Malang.<sup>94</sup>

### **C. Deskripsi dan hasil wawancara tentang Upaya Hukum Perumahan La Tansa dalam Mengatasi Kredit Macet dalam Jual Beli di Perumahan La Tansa Kota Malang**

Kebutuhan akan perumahan setiap tahunnya tidak pernah mengalami penurunan yang signifikan, karena kita tahu bahwa rumah adalah termasuk kebutuhan primer yang wajib di miliki. Perumahan sendiri terdiri dari bermacam-macam dari perumahan subsidi yang memang sasaran nya bagi orang kelas menengah kebawah sampai dengan perumahan yang elit atau platinum untuk orang kelas menengah ke atas.

Masalahnya terkadang banyak orang yang tidak memiliki modal cukup untuk membeli rumah secara cash, maka mereka menggunakan jalan alternatif yaitu membeli rumah melalui sistem kredit melalui pihak ketiga yaitu Bank sebagai pembiayaan dengan produk yang di kenal dengan Kredit Perumahan Rakyat (KPR).

Dengan adanya kredit dari pihak ketiga banyak sekali orang yang memilih untuk meminjam dana dari bank hanya demi mendapatkan rumah yang di impikan, Perumahan tentu memiliki ketentuan yang berbeda beda dalam menarik perhatian calon pembeli salah satunya dengan menerapkan perumahan syariah. Sebagai salah satu alternatif bagi calon pembeli agar tidak bersentuhan dengan perbuatan yang dilarang oleh syariat yaitu Riba.

---

<sup>94</sup> Lihat di Akta Perjanjian Jual Beli PPJB rumah

Namun setelah melihat beberapa kasus yang pernah terjadi, perumahan syariah belum tentu menerapkan syariah sepenuhnya, bahkan ada pengembang yang menipu para customer dengan embel-embel perumahan syariah tetapi rumah malah tidak pernah dibangun dan merugikan para pembeli/customer.<sup>95</sup>

Berlandaskan atas dasar keresahan dalam kasus yang terjadi, maka peneliti tertarik untuk mewawancarai salah satu pengembang Perumahan Syariah La Tansa yang berada di Kota Malang sekaligus menanyakan sistem Jual Beli, pembiayaan dan segala yang berkaitan dengan perumahan berbasis syariah. Dari hasil wawancara ini diharapkan akan memberikan pemahaman terhadap peneliti dan juga pembaca, perihal perumahan syariah, apakah sudah sesuai dengan akad jual beli *Istishna*<sup>96</sup> sesuai dengan Fatwa DSN MUI No: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *Istishna*'.

Dari praktek dan penerapan jual beli *Istishna*' di Perumahan La Tansa. Peneliti sudah mendapat jawaban dari narasumber yaitu bernama bapak Akhmad Wahyudi sebagai seorang staf. Berikut hasil wawancaranya dengan narasumber :

*“Kalau mengenai implementasi akadnya, memang di sini kita menggunakan akad istishna”. Jadi sistemnya pembeli memesan dahulu baru bangun rumah. Jadi memang kondisi di lapangan itu kita menyediakan kavling, dan konsumen dipersilahkan memilih kavling yang mana baru nanti kalau sudah ada kecocokan dari pihak konsumen akan ada yang namanya transaksi pembelian. Konsumen akan memberikan DP sebesar 30% baru kita akan memulai pembangunan,*

---

<sup>95</sup> “80 Orang Laporkan Penipuan Perumahan Syariah Fiktif Ke Polda Jatim.”

<sup>96</sup> DSN-MUI, “Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna*’.”

*dan sisanya yang 70% bisa diangsur oleh konsumen selama 5 (lima) tahun mbak atau 60 (enam puluh) bulan.”<sup>97</sup>*

Mekanisme akad jual beli di Perumahan La Tansa atas permintaan calon pembeli. Berikut jawaban dan penjelasan dari narasumber tentang hal tersebut:

*“Jadi, proses permintaan dari pembeli terkait teknis yang teknis angsuran dapat mengangsur sampai 5 (lima) tahun atau 60 (enam puluh) bulan. Kalau dari sisi teknis ini memang ada beberapa konsumen dalam hal bangunan meminta desain, jadi dalam hal tata ruang konsumen meminta desain yang seperti apa bisa kita kerjakan. Tapi, untuk tata depannya kita harus menyesuaikan dengan kanan kiri atau standarnya. Kalau permintaan yang lain-lainnya kita juga harus melihat dari sisi terima pembayarannya, jadi ada yang 6 (enam) bulan, ada yang 12 (dua belas) bulan, ada yang 18 (selapan belas) bulan kan juga bervariasi Mbak.”<sup>98</sup>*

Kemudian alur mengenai pembeli memesan rumah hingga rumah bisa di tempati dan dimiliki oleh pembeli jawaban dari nara sumber sebagai berikut:

*“jadi awalnya calon pembeli akan melihat lokasi rumah dulu dan contoh rumah yang sudah jadi di perumahan La Tansa, kemudian apabila cocok ada uang tanda jadi, uang tanda jadi ini biasanya kita sesuai dengan pemberian calon pembeli tapi biasanya kebanyakan adalah uangnya sebesar Rp. 5.000.000 itu berlaku 7 hari. Yang artinya calon pembeli masih mempunyai opsi untuk membatalkan pesanan atau melanjutkan untuk lanjut membeli rumah di perumahan kami dengan membayar DP. Kalaupun nanti dibatalkan yang selama tenggang waktu 7 hari tersebut kami akan kembalikan uang tanda jadi yang di awal tadi secara full. Jadi kalo opsi lanjut yang di pilih maka akan*

---

<sup>97</sup> Akhmad Wahyudi, wawancara, (Malang, 1 Oktober 2022).

<sup>98</sup> Akhmad Wahyudi, wawancara, (Malang, 1 Oktober 2022).

*meuncul perjanjian PPJB yang akan tertuang angsuran yang akan di ambil oleh para calon pemilik rumah. Dan apabila memang selama 7 hari nanti seumpama sudah ada keraguan bagi calon pembeli maka uang tanda jadi tadi kami kembalikan tanpa potongan yaitu sebesar Rp. 5.000.000.*

Proses pembangunan akan di laksanakan setelah DP masuk dan kemungkinan pengerjaan paling lama 3 bulan kemudian setelah semua pemberkasan selesai maka pada bulan ke 10 atau ke 12 maka akan ada serah terima dari penjual dan pembeli. Terakhir *Developer* akan memberikan tenggang selama 3 bulan setelah serah terima, apabila ada komplain dari pembeli soal pembangunan maka kami akan memperbaiki kerusakan atau komplain yang di alami perihal pembangunan tanpa ada biaya tambahan.”<sup>99</sup> Kemudian dalam hal pemenuhan permohonan pembeli berikut syarat-syarat yang harus dipenuhi, syarat-syaratnya adalah :

*“Kalau syaratnya sendiri sih yang jelas sudah ber-KTP dan Muslim, sudah begitu aja. Karena kita juga menyesuaikan dengan background kita yaitu Hunian Islami, jadi Hunian itu memang kita peruntukkan untuk orang-orang Muslim saja. Misalnya Mbaknya masih umur 17 tahun dan sudah mempunyai KTP yasudah kita perbolehkan. Pokoknya salah satu syaratnya sudah ber-KTP. Karena untuk mendapatkan sertifikat ya mau ndak mau harus sudah mempunyai KTP. Syaratnya ndak ribet juga. Ada syarat khusus seperti membayar cicilan sampai dengan 60 (enam puluh) bulan. Ada syarat bagi cicilan seperti foto copy KTP suami isteri, Kartu Keluarga, Surat Nikah, NPWP, Rek. Tabungan 3 bulan terakhir, Slip Gaji, Surat Keterangan Kerja”.*<sup>100</sup>

---

<sup>99</sup> Akhmad Wahyudi, wawancara, (Malang,1 Oktober 2022).

<sup>100</sup> Akhmad Wahyudi, wawancara, (Malang,1 Oktober 2022)

Karena perumahan La Tansa dalam pembayarannya tidak menggunakan perantara bank, peneliti juga menanyakan dari mana perumahan La Tansa mendapat pendanaan atau cashflow untuk proses pembangunan rumah tanpa perantara bank, berikut penjelasan dari narasumber :

*“Jadi memang kalau mengenai cashflow itu kalau kita melihat sisi finansial memang “lhoh ini rumah masih nyicil kok sudah bisa dibangun, nah duitnya darimana.? Padahal beli tanah pun juga harus pakai duit kan?” biar kita tidak terbebani terlalu tinggi kita kan beli tanah tentunya juga pakai duit, itu bisa kita siasati.”*

Itu kita DP 30% baru kita bisa memproses pembangunan. Contoh, harga Rp. 100.000.000,- DP 30% tetap bangunnya nanti di DP 30%. Di sini kan kita memakai akad istishna“, jadi pesan dahulu, begitu nanti uangnya sudah masuk 30% baru nanti kita akan proses bangun. Kalau pembangunan pun kita tidak bisa singkat seperti pada umumnya perumahan-perumahan lain, dari sisi konsumen juga harus dilibatkan. Kita kan tanpa Bank, otomatis kan mau ndak mau harus pembiayaan mandiri. Nah, oleh karena itu dari sisi konsumen juga harus paham “Oh iya ya, *developer* kan juga butuh duit untuk beli material.

Kalau saya minta 10% harus dibangun sekarang apa ndak kasian sama *developernya?*” bisa juga hal ini nanti menyebabkan tidak teraplikasikan, tidak akan muncul perumahan-perumahan syariah lainnya. Jadi kita 30% nya paling tidak sudah mengcover tanah sedikit. Lhah terus nanti untungya dari mana? Ya kalau untungya kita memang tidak untung di depan tapi kita untung di belakang. Ya pokoknya kita pembayaran untuk tanah sudah ok, untuk

pembangunan dari cicilan sudah berjalan.<sup>101</sup> Kalau untungya ndak, untungya kita ya dengan adanya konsep yang seperti ini kita tidak bisa dalam waktu singkat dan di depan. Kalau rentannya 5 (lima) tahun ya mau ndak mau kita nanti mulai start di atas 3 (tiga) tahun. Jadi kita istilahnya mengambil laba.

*“Kalau awal-awal tentunya kita ya masih harus membayar atau pengembalian modal pokok pembelian tanah sama sebenarnya yang 20% itu pengembalian pokok tanahnya yang 10% itu bisa kita pakai untuk pembangunan, nah kan dari sisi konsumen masih nyicil, penyicilan itu nanti yang akan kita pakai untuk penyelesaian pembangunan.”<sup>102</sup>*

Tidak bisa untung kita ambil di depan. Kalau perbankan kan biasanya enak, begitu rumah jadi 6 (enam) bulan kan bisa didebit untuk proses pencairan dana, ndak papa misal ngasih DP 5% tapi kan ada jaminan, nanti 5 (lima) bulan lagi dapat cash dari Bank. Paling tidak 6 (enam) bulan begitu bangunan di lapangan sudah berdiri itu dana sudah dicairkan 80%. Jadi kita dalam tahun pertama pun si *developer* itu sudah bisa menikmati dari sisi keuntungan. Memang perbedaannya ada di situ antara yang memakai perbankan dengan yang syariah. Jadi kita memang pesan-bangun, jadi kalau kita bikin

*“Rumah ready memang dari kapasitasnya manajemen memang kita belum mampu Mbak. Dalam arti kalau ada duit ya ada barang. Kalau dengan sistem memakai perbankan itu kita paksakan, ya nanti justru kita tidak bisa menerapkan hunian-hunian yang syariah. Malah justru, secara luar atau kulitnya itu kita bisa berdiri tetapi dalamnya kita rapuh tidak bisa menerapkan syariahnya”<sup>103</sup>*

---

<sup>101</sup> Akhmad Wahyudi, *wawancara*, (Malang, 1 Oktober 2022)

<sup>102</sup> Akhmad Wahyudi, *wawancara*, (Malang, 1 Oktober 2022)

<sup>103</sup> Akhmad Wahyudi, *wawancara*, (Malang, 1 Oktober 2022)

Sementara itu menurut direktur utama menjelaskan mengenai *cashflow* atau sumber dana dari perumahan La Tansa :

*“Jadi kalau sumber dana kita ngambilnya dari user Mbak. Jadi nanti kan pembangunan itu kita mulai action di lapangan itu bergantung pada perjanjian. Jadi untuk pembeli di awalnya memberikan DP sebesar 30%, setelah membayar 30% dari harga rumah itu kita bisa progress pembangunan. Juga ada kesepakatan baru itu kita mulai pembangunan di 50%. Jadi setelah DP terbayar 50% baru kita akan progress untuk pembangunan. Untuk sumber pembiayaan ya kita memang murni mengelola dari user. Dan juga untuk modal awal itu kita ada dari ownernya.”<sup>104</sup>*

Mengenai jatuh tempo pembayaran angsuran, peneliti juga sempat menanyakan kepada narasumber :

*“Ada Mbak. Misalkan jatuh temponya tanggal 15 biasanya tiga hari, dua hari, maksimal satu hari sebelum jatuh tempo itu biasanya sudah kita sms kita ingatin aja sih bahwa nanti tanggal sekian waktunya untuk membayar angsuran mohon untuk tepat waktu, seperti itu”<sup>105</sup>*

Sedangkan penjelasan direktur utama mengenai jatuh tempo adalah sebagai berikut :

*“Ada Mbak. Jadi kita akan kasih toleransi keterlambatan itu maksimal 30 (tiga puluh) hari Mbak. Kalau ada tunggakan sampai satu bulan itu nanti akan kita panggil ke kantor untuk diskusi atau musyawarah. Nanti seperti ada kendala apa, kenapa kok macet. Jadi nanti kita akan diskusi untuk mencari jalan keluarnya. Kalaupun nanti ada pembayaran dobel di bulan berikutnya ya ndak ada masalah, ndak ada denda juga.”<sup>106</sup>*

---

<sup>104</sup> Akhmad Wahyudi, *wawancara*, (Malang, 1 Oktober 2022)

<sup>105</sup> Akhmad Wahyudi, *wawancara*, (Malang, 1 Oktober 2022)

<sup>106</sup> Akhmad Wahyudi, *wawancara*, (Malang, 1 Oktober 2022)



Pertanyaan terakhir yang ditanyakan oleh peneliti adalah perihal sanksi atau denda jika pembeli rumah di La Tansa menunggak dan/atau telat membayar angsuran. Berikut ini adalah jawaban narasumber:

*“Tidak ada, memang kalau di dalam prakteknya sih ada ya Mbak yang dalam pembayaran itu telat satu hari, satu minggu, bahkan ada yang telat satu bulan. Cuma yang jelas kita harus ada komunikasi alasannya apa, faktornya apa. Memang kita tanpa denda, seperti itu. Kalau dari sisi mencari keuntungan, memang kita tidak memberlakukan denda, tidak memberlakukan sita, maupun yang lain. Akan tetapi kalau nanti konsumen mengalami wanprestasi atau tidak kuat membayar nanti juga akan ada komunikasi mengenai faktornya apa, alasannya apa, kemudian rumah itu nanti akan kita jual bersama. Nanti laku harganya berapa, misalnya beli di kita akadnya Rp. 100.000.000,- jika uang masuk (uang muka) jumlahnya Rp. 30.000.000,- nah kan kekurangannya sebanyak Rp. 70.000.000,-. Kemudian Rp. 70.000.000,- itu mungkin juga ada beberapa hal alasan yang nanti akan bisa kita terima, bisa melanjutkan angsuran atau tidak. Jika memang tidak bisa melanjutkan, maka kita akan jual bersama. Semisal lakunya sebesar Rp. 150.000.000,- ya kita hanya menarik kekurangannya si pembeli tadi, yaitu Rp. 70.000.000,- sisanya ya kita kembalikan kepada si pembeli tadi”. Atau kalau memang rumahnya sudah laku sesuai dengan harga rumah awal yang kita tawarkan gak ada kelebihan, konsekuensinya ya harus kembali kepada perjanjian awal yaitu dikurangi sebesar 5% dari harga rumah. Lima persen tersebut sebagai bentuk penggantian untuk marketing, uang pembangunan yang sudah berjalan dan juga uang admin.”<sup>107</sup>*

Kalau kita tarik kesimpulan dari penjelasan tentang Jual Beli, *Closing* dan sampai terakhir yaitu : upaya hukum apabila terjadi kredit macet di

---

<sup>107</sup> Akhmad Wahyudi, wawancara, (Malang, 1 Oktober 2022)

Perumahan La Tansa. Maka peneliti memberikan kesimpulan dalam bentuk tabel adalah sebagai berikut :

Tabel 1.2 :

No	Prosedur Penjanjian	Keterangan
1.	Calon Pembeli Melihat Unit Perumahan La Tansa	Prosedur pertama yang biasanya terjadi yaitu calon pembeli datang ke kantor atau langsung janji dengan marketing untuk melihat unit perumahan La Tansa.
2.	Calon Pembeli menyerahkan tanda jadi	Setelah dirasa cocok rumah yang menjadi incaran calon pembeli, maka pembeli harus menyerahkan tanda jadi untuk menglock lokasi dan unit yang menjadi incaran agar tidak di tawarkan kepada orang lain, Perumahan La tansa memberikan waktu selama 7 hari untuk pembeli berfikir, besaran tanda jadi sebenarnya tidak ditentukan namun idealnya sebesar Rp 5.000.000 Rupiah. apabila memang selama 7 hari tadi calon pembeli masih ragu atau menemukan perumahan lain yang lebih bagus, maka uang tanda jadi tadi kami kembalikan seluruhnya tanpa ada pengurangan sama sekali.
3	Calon Pembeli Tanda tangan	Calon pembeli sudah melewati masa 7 hari setelah menyerahkan tanda jadi dan dirasa sudah mantap

	kontrak dan bayar Dp sebesar 30% dari harga rumah.	dan yakin untuk mengambil perumahan di La tansa, maka tahap selanjutnya tanda tangan perjanjian dan pembayaran Dp sebesar 30% dari harga. Pada tahap ini juga marketing atau pihak staf La Tansa akan menjelaskan hak dan kewajiban kedua belah pihak baik pembeli dan juga <i>Developer</i> .
4	Pembangunan Berjalan dan Pembeli yang kredit mulai mengangsur kekurangan yang 70 %	Setelah tanda tangan kontrak atau perjanjian keduanya maka <i>developer</i> akan membangun rumah yang sudah di pesan sesuai dengan keinginan pembeli. Dan pembeli kredit wajib membayar angsuran kepada pihak La Tansa.
5	Kredit Macet	Apabila terjadi kredit macet di perjalanan, saat angsuran yang berjalan, maka La Tansa akan memberikan jangka waktu selama 3 bulan bagi pembeli, apabila selama tiga bulan itu belum cukup, maka upaya hukum pertama adalah musyawarah mufakat untuk menyelesaikan masalah kredit macet. Biasanya apabila pembeli memang sudah tidak memiliki kemampuan untuk mengangsur kekurangan kredit, maka <i>developer</i> akan mengambil keputusan untuk menjual kembali rumah tersebut. Kemudian apabila sudah laku atau

		terjual, maka <i>developer</i> akan mengembalikan uang yang sudah dicicil oleh pembeli, dengan mengurangi 5% sesuai perjanjian awal apabila terjadi pembatalan. Lima persen tadi untuk marketing, kerugian dari pembatalan dan juga uang admin untuk Kantor Perumahan La Tansa
6	Serah Terima	Apabila semua sudah selesai dan tidak ada masalah kredit macet bagi pembeli, yang terakhir serah terima antara <i>developer</i> dan pembeli.

#### **D. Jual Beli Rumah Di Perumahan Perumahan La Tansa Perspektif Fatwa No 06/DSN-MUI /VI/2000 Tentang Akad *Istishna*'**

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

Dari hasil penelitian yang peneliti lakukan di lapangan, peneliti berhasil memperoleh jawaban dari narasumber. Berikut fatwa tentang akad *istishna* dan jawaban dari implementasi fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna*' adalah sebagai berikut:

**1. Putusan pertama ketentuan tentang pembayaran, adalah sebagai berikut:**

a. Alat pembayaran harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat. Mengenai point tersebut peneliti menanyakan: apakah alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.?, narasumber menjelaskan: *“Tidak harus bentuk uang Mbak dalam pembayarannya. Menggunakan giro atau cek juga bisa, tidak harus uang tunai. Bisa transfer, ada yang diberikan tunai ke sini, ada yang pakai cek.”*<sup>108</sup>

b. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.<sup>109</sup>

*“Iya, jadi nanti kan sudah ada jatuh tempo waktu untuk pembayaran angsuran. Jadi di perjanjian PPJB kita itu sudah tertulis kewajibannya. Oh jadi tanggal sekian harus membayar angsuran sekian. Itu juga disepakati oleh pihak pembeli dengan pihak developer.”*<sup>110</sup>

c. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.<sup>111</sup>

Peneliti menanyakan: apakah dalam pembayaran ada yang tanpa hutang atau tanpa mengangsur?, narasumber menjawab:

---

<sup>108</sup> Akhmad Wahyudi, *wawancara*, (Malang,1 Oktober 2022)

<sup>109</sup> DSN-MUI, “Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna’.”

<sup>110</sup> Akhmad Wahyudi, *wawancara*, (Malang,1 Oktober 2022)

<sup>111</sup> DSN-MUI, “Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna’.”

*“Ada, ada Mbak yang membayar langsung cash tidak mencicil. Jadi kita memang ada pembeli yang dalam pembayarannya langsung cash di depan. Jadi memakai akad istishna”, cuman dia langsung membayar cash di depan”<sup>112</sup>*

## **2. Putusan kedua ketentuan tentang barang, adalah sebagai berikut:**

- a. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.

*“Jadi memang sejak awal sebelum terjadinya akad kita sudah menjelaskan ciri-ciri barang kepada pembeli Mbak. Dan sebenarnya ciri-ciri barang juga sudah ada di dalam brosur Hunian Islami. Dan dapat diakui sebagai hutang karena memang pembeli dalam pembayarannya mengangsur, meskipun memang ada pembeli yang dalam pembayarannya itu membayar cash atau tunai.”<sup>113</sup>*

## **3. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.**

*“Speksifikasi bangunan yang ada di Perumahan La Tansa secara umum bangunan dengan pondasi menggunakan batu kali, kemudian dinding menggunakan bata merah, diplester dan kemudian di cat. Kamar mandi dengan finishing keramik, dengan lantai di ruang utama menggunakan granite ukuran 60x60, pada bagian atas rumah yaitu bagian atap menggunakan rangka light steel frame, penutup menggunakan genteng beton, Plafon: rangka hollow galvanis, penutup gypsum board finishing dicat. Kusen, pintu, dan jendela: pintu utama panil, kusen jendela alumunium. Sanitair: monoblok, kran/shower. Dapur: meja dan kitchen sink. Air bersih: PDAM.”<sup>114</sup>*

---

<sup>112</sup> Akhmad Wahyudi, wawancara, (Malang, 1 Oktober 2022)

<sup>113</sup> Akhmad Wahyudi, wawancara, (Malang, 1 Oktober 2022)

<sup>114</sup> Akhmad Wahyudi, wawancara, (Malang, 1 Oktober 2022)

Kemudian, peneliti dalam hal ini juga menanyakan: “Dalam hal spesifikasi, apakah nasabah diperbolehkan meminta spesifikasi sendiri.?”, kemudian narasumber menjawab:

*“Bisa Mbak, bisa. Misalkan dengan harga rumah Rp. 500.000.000,- itu dia meminta aspek ini ini. Misalkan keramik kita memakai keramik merek A, tetapi pembelinya meminta merek A+ gitu ya bisa nanti tinggal membayar selisih harganya saja. Jadi untuk upgrade spesifikasi untuk pembangunan itu bisa. Kan kita standarnya type 70 kemudian ada penambahan ini menjadi type 80 masih bisa. Tapi kalau desain standart itu tampak depan sama semua Mbak. Kecuali untuk desain kavling pojok itu berbeda.”<sup>115</sup>*

#### **4. Penyerahan dilakukan kemudian.**

Peneliti juga menanyakan perihal penyerahan kemudian yang ada dalam fatwa DSN MUI No : 06/DSN-MUI/IV/2000. Yang menjadi syarat utama dalam peraturan dan anjuran oleh fatwa tersebut, apakah hal itu diterapkan atau ada perbedaan dalam praktek di lapangan. Berikut hasil wawancara dengan narasumber dari Perumahan Syariah La Tansa Hunian Malang :

*“Ada beberapa rumah yang dapat di tempati apabila rumah tersebut sudah jadi, walaupun belum melunasi atau masih proses kredit, tetapi biasanya dan kebanyakan penyerahan rumah kepada pembeli memang baru akan dilakukan pada saat proses pembangunan telah selesai karena kita menggunakan akad istishna”<sup>116</sup>*

---

<sup>115</sup> Akhmad Wahyudi, wawancara, (Malang,1 Oktober 2022)

<sup>116</sup> Akhmad Wahyudi, wawancara, (Malang,1 Oktober 2022)

**5. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.**

*“Di dalam perjanjian PPJB sudah tertulis kesepakatan mengenai penyerahan barang, yaitu rumah akan diserahkan kepada pembeli selambat-lambatnya 6 (enam) bulan untuk rumah 1 (satu) lantai dan 10 (sepuluh) bulan untuk rumah 2 (dua) lantai dengan syarat pihak kedua telah melunasi seluruh kewajiban pembayaran harga pengikatan kepada pihak pertama.”<sup>117</sup>*

**6. Pembeli (*mustashni*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.**

*“Ndak boleh Mbak. Jadi kalau ingin dipindah tangankan itu syaratnya yang pertama telah serah terima dari kita, terus yang kedua telah lunas pembayarannya ke kita. Setelah lunas, setelah diserah terimakan baru boleh dipindah tangankan ke pihak lain.”*

**7. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai dengan kesepakatan.**

*“Selama ini masih belum ada yang terjadi seperti itu (menukar barang jika ada ketidakcocokan dari pembeli).”*

**8. Dalam hal ini terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan**

*“Ya kita akan musyawarah dulu ya Mbak. Letak cacatnya itu ada di mana. Karena sudah saya katakan tadi di awal bahwa pembeli itu pada saat proses pembangunan juga diperkenankan untuk datang ke lapangan untuk controlling.”*

---

<sup>117</sup> Akhmad Wahyudi, wawancara, (Malang, 1 Oktober 2022)



## 9. Putusan ketiga tentang ketentuan lain:

- a) Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan hukumnya mengikat.

*“Iya Mbak, hukumnya mengikat. Karena kan sebelumnya sudah ada surat perjanjian PPJB nya itu. Dan surat itu sudah ditandatangani oleh pihak pembeli dan pihak developernya dan di situ juga sudah tertempel materai 6000 dan memiliki kekuatan hukum yang sama.”<sup>118</sup>*

- b) Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli istishna”.

*“Secara istilah kami memang mengenal Istishna’ ’ dalam jual beli rumah, sedangkan salam yang saya tahu hanya untuk pembelian barang yang nilaitransaksinya kecil, contohnya apabila saya menitip dibelikan sesuatu barang ke teman atau tetangga saya di pasar”*

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

*“Jadi begini Mbak, kondisi di lapangan dari akad itu sudah kita jelaskan kalau kita itu tanpa denda, tanpa riba. Harapannya juga saling memahami. Kalau kita kembalikan yang umum ya itu kan telat berapa hari didenda, telat satu minggu berapa dendanya. Dengan*

---

<sup>118</sup> Akhmad Wahyudi, wawancara, (Malang, 1 Oktober 2022)

*adanya hal seperti itu, dengan adanya akad yang syar"i seperti ini harapannya sama-sama memahamilah. Kalau di hadits Rasulullah itu kalau mau transaksi itu ya minta tolong peraturan- peraturan itu harus ditaati. Tapi, kalau kondisi di lapangan terkadang kita juga heran. Dalam arti heran itu ataukah memang karakter orang-orang di luar sana itu masih terbiasa dengan hal kondisi yang seperti itu, atau memang dari faktor finansial dari sisi konsumen. Kalau kita ambil sampling mungkin hanya 30% dari total konsumen yang beli rumah di kita yang kondisinya masih seperti itu. Tapi, sejauh ini di sini masih belum ada sengketa yang sampai dibawa ke Badan Arbitasi Syariah meskipun dalam pemenuhan perjanjian masih jauh dari harapan kalau bisa saya katakan".<sup>119</sup>*

Di dalam Pasal 10 Perjanjian Pengikatan Jual Beli juga menjelaskan mengenai penyelesaian masalah, yaitu:

*"Bilamana terjadi perselisihan yang timbul dalam melaksanakan perjanjian, maka para pihak akan menyelesaikannya secara musyawarah dan bila tidak mencapai mufakat, maka para pihak"<sup>120</sup>*

## **E. Analisis Data**

### **1. Mekanisme Jual Beli Rumah di Perumahan La Tansa.**

Berdasarkan temuan data yang diperoleh peneliti dari hasil wawancara kepada beberapa narasumber mengenai mekanisme akad dalam pembelian

---

<sup>119</sup> Akhmad Wahyudi, *wawancara*, (Malang, 1 Oktober 2022)

<sup>120</sup> Akhmad Wahyudi, *wawancara*, (Malang, 1 Oktober 2022)

perumahan syariah di Perumahan La Tansa , peneliti mendapatkan informasi dengan jelas. Dari hasil wawancara peneliti mendapatkan jawaban dari narasumber yang dapat digambarkan seperti berikut ini:

Gambar 1.2:



Dari gambar di atas dapat diketahui bahwa pihak-pihak yang terlibat di dalam perjanjian pembelian rumah hanya ada dua pihak yaitu pihak pembeli dengan pihak Perumahan La Tansa Malang sebagai *developer*.<sup>121</sup> Untuk itu peneliti dapat menyimpulkan dari analisis singkat di atas, simak hasilnya sebagai berikut:

Pertama, dapat disimpulkan bahwa akad yang digunakan dalam pembelian perumahan di Perumahan La Tansa Malang adalah akad *istishna* tunggal bukan *istishna* paralel.<sup>122</sup> Karena diketahui bahwa pihak-pihak yang terlibat di dalam pembelian perumahan tersebut hanya ada dua pihak yaitu pihak pembeli dan pihak penjual yang sekaligus sebagai pemasok atau pembuat rumah (*developer*). Jika hanya dua pihak yang terlibat di dalam akad *istishna* maka hanya terjadi satu kali akad transaksi *istishna* saja.

---

<sup>121</sup> "La Tansa Cluster Malang - Hunian Berkah Tanpa Riba."

<sup>122</sup> "Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No 30/267/KEP/DIR Tahun 1998 Tentang Kualitas Aktiva Produktif."

Di dalam teorinya *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. Dalam arti lain tanpa melalui perantara seperti perusahaan pembiayaan dan lain sebagainya.<sup>123</sup> Hal ini sesuai dengan yang terjadi dalam pembelian perumahan syariah di La Tansa Malang Malang.

Sedangkan pembelian syariah di La Tansa Malang dapat dikatakan tidak menggunakan akad *Istishna* paralel karena didalam akad *Istishna* “akad *istishna* antara pembeli dengan pedagang sebagai penjual serta akad *istishna* antara penjual sebagai pembeli dan pemasok. Adapun proses pelaksanaan akad antara pembeli dengan *developer* adalah sebagai berikut :<sup>124</sup>

- a. Pembeli melihat unit perumahan La Tansa.
- b. Setelah 7 (tujuh) hari pembeli diberikan dua opsi oleh developer, yaitu opsi pertama adalah melanjutkan ke tahap pemberian uang muka, dan opsi yang kedua adalah pembatalan dengan pengembalian uang tanda jadi tadi.
- c. Jika pembeli memilih opsi melanjutkan ke tahap pemberian uang muka, maka berlaku juga pembuatan kesepakatan yang tertulis di dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan.
- d. Setelah terjadi penandatanganan kesepakatan oleh kedua belah pihak
- e. Developer memulai proses pembangunan rumah yang dipesan pembeli, disamping itu pembeli mengangsur cicilan.

---

<sup>123</sup> Hardono, *Akuntansi Transaksi Syari'ah (Akad Jual Beli Di Lembaga Bukan Bank)*.

<sup>124</sup> “La Tansa Cluster Malang - Hunian Berkah Tanpa Riba.”

f. Setelah rumah yang dipesan jadi akan ada serah terima rumah dari developer kepada pembeli.

Kedua, dalam hal mengenai ketentuan tentang pelaksanaan akad *istishna* pada mekanisme pembelian perumahan syariah, menurut analisis peneliti dalam hal ini pihak La Tansa Malang Malang sudah bisa dikatakan sesuai dengan teori Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, karena di dalam praktiknya perjanjian akad *istishna* dilakukan pada barang yang dapat dipesan yaitu rumah dan di dalam pemesanan rumah spesifikasinya telah dijelaskan dan disepakati oleh kedua belah pihak.<sup>125</sup> Dalam Pasal 105 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menjelaskan bahwa ba'i ishtisna' dapat dilakukan pada barang yang dipesan. Selain itu ishtisna' adalah akad jual beli pemesanan (mustahi') sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.<sup>126</sup>

Ketiga, mengenai rukun-rukun yang harus dipenuhi di dalam pelaksanaan jual beli dengan menggunakan akad *istishna* ada 4 (empat), yaitu adanya pemesan / pembeli (mushtashni'), adanya penjual / pembuat (*shani'*), adanya barang / objek (mashnu'), dan adanya sighat (*ijab qabul*). Dalam hal ini La Tansa Malang sudah sesuai dengan teori, karena di dalam praktiknya juga ada pembeli / pemesan, pembuat yaitu *developer*, adanya barang yang menjadi objek jual beli yaitu rumah, serta adanya *ijab qabul*.

---

<sup>125</sup> DSN-MUI, "Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna'."

<sup>126</sup> Sudarto, "Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Lembaga Keuangan Syariah Studi Bmt Al Hasanah Lampung Timur."

Keempat, tentang pelaksanaan akad *istishna* dalam hal spesifikasi, pembayaran, penyerahan rumah, pengalihan hak dan kewajiban, serta penyelesaian masalah. Dalam prosedur ini akad pembiayaan menggunakan akad *Istishna'* yang terjadi antara *developer* dengan pemesan tertulis di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang memuat ketentuan dan syarat-syarat yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Menurut analisis peneliti La Tansa Malang Malang telah sesuai dengan

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

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman janganlah sebagian kamu memakan harta sebagian yang lain dengan jalan batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka di antara kamu...*”<sup>127</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُبْ  
بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar*”.<sup>128</sup>

<sup>127</sup> “Al-Qur’an Dan Terjemahnya Al-Jumanatul ‘Ali: Seuntai Mutiara Yang Maha Luhur / DEPAG. RI.,” accessed October 6, 2022, [http://perpustakaan.kkp.go.id/union/index.php?p=show\\_detail&id=41547](http://perpustakaan.kkp.go.id/union/index.php?p=show_detail&id=41547).

<sup>128</sup> “Al-Qur’an Dan Terjemahnya Al-Jumanatul ‘Ali: Seuntai Mutiara Yang Maha Luhur / DEPAG. RI.”

Dalam melakukan pembayaran angsuran. Apabila pembeli telah lewat jatuh temponya maka akan dihubungi oleh *developer* untuk datang ke kantor dan berdiskusi mengenai kendala telat membayar angsuran itu apa. Begitupun juga apabila pembeli wanprestasi, tidak ada penyitaan rumah dari *developer*. Karena jika pembeli wanprestasi ketika masih dalam masa mengangsur nanti oleh *developer* akan dibantu untuk menjual rumah tersebut. Kemudian hasil dari penjualan rumah *developer* hanya mengambil kekurangan dari pembeli tersebut dan sisa hasil penjualan rumah akan dikembalikan kepada pembeli yang wanprestasi. Menurut peneliti hal ini sesuai dengan prinsip tolong-menolong dalam syariah, seperti firman Allah di dalam Al-Qur'an Surat Al-Maidah ayat 2:

... وَ تَعَا وَ نُؤَا عَلَى الْبِرِّ وَ التَّقْوَىٰ وَ لَا تَعَا وَ نُؤَا عَلَى الْإِثْمِ وَ الْعُدْوَانِ ۗ  
وَ اتَّقُوا اللَّهَ... ١١٢

Artinya: “Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah...”<sup>129</sup>

#### **F. Jual Beli Rumah di Perumahan La Tansa Perspektif Fatwa Nomor 6/DSN- MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*'.**

Setiap produk-produk yang dikeluarkan berdasarkan prinsip-prinsip syariah harus selalu berpedoman kepada fatwa yang telah ditetapkan oleh

---

<sup>129</sup> “Al-Qur'an Dan Terjemahnya Al-Jumanatul 'Ali: Seuntai Mutiara Yang Maha Luhur / DEPAG. RI.”

Dewan Syariah Nasional yang dibentuk oleh para Majelis Ulama Indonesia.<sup>130</sup>

Dewan Syariah Nasional (DSN) telah mengeluarkan fatwa khusus mengenai akad istishna“, yaitu fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad istishna“.

Dari hasil penelitian, peneliti dapat menyimpulkan bahwa implementasi dari fatwa tersebut dalam jual beli rumah di Perumahan La Tansa adalah sebagai berikut:<sup>131</sup>

### **1. Ketentuan tentang pembayaran<sup>132</sup>**

- a. Alat pembayaran harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat. Dari penjelasan yang telah peneliti jabarkan di atas dalam hal alat bayar tidak harus berbentuk uang. Akan tetapi bisa menggunakan giro atau cek. Namun, untuk menghindari resiko jika pembeli membayar dengan giro atau cek baru bisa dianggap sah setelah giro atau cek tersebut dapat diuangkan Dalam hal ini Perumahan La Tansa *Cluster* Malang sudah sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam fatwa yang memperbolehkan melakukan pembayaran dengan barang berharga seperti giro atau cek.
- b. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan, Berdasarkan hasil penelitian, peneliti menyimpulkan bahwa pembayaram dilakukan sesuai dengan kesepakatan yang ada di Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Dalam

---

<sup>130</sup> DSN-MUI, “Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna’.”

<sup>131</sup> DSN-MUI, “Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna’.”

<sup>132</sup> DSN-MUI, “Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna’.”



hal ini Perumahan La Tansa Malang sudah sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam fatwa.

- c. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.<sup>133</sup> Dari hasil penelitian, peneliti menyimpulkan bahwa pembayaran diperbolehkan dalam bentuk pembebasan hutang, akan tetapi harus tetap sesuai dengan perhitungan yang telah tertera sejak awal akad pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Kecuali jika memang dari awal akad pembeli sudah berakad bahwa akan membeli rumah secara cash, maka pihak penjual akan memberikan discount atau reward kepada pembeli tersebut. Pada point ini tentu tidak sesuai dengan peraturan diperkenankan dalam hal pembebasan hutang.

Dengan demikian pada putusan yang pertama mengenai ketentuan tentang pembayaran masih belum sepenuhnya sesuai dengan yang ada di dalam fatwa nomor 6/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli istishna<sup>133</sup>, karena dalam point terakhir menjelaskan tentang pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang akan tetapi di Perumahan La Tansa *Cluster* Malang memperbolehkan pembayaran dalam bentuk pembebasan hutang dengan syarat harus tetap sesuai dengan perhitungan yang telah tertera sejak awal akad pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli.<sup>134</sup>

---

<sup>133</sup> DSN-MUI, "Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna'."

<sup>134</sup> "La Tansa Cluster Malang - Hunian Berkah Tanpa Riba."

## 2. Ketentuan tentang barang<sup>135</sup>

a. Harus jelas ciri-cirinya dan diakui sebagai hutang Berdasarkan wawancara yang peneliti lakukan pada point ini dari sejak awal sebelum terjadinya akad pihak pertama sudah menjelaskan ciri-ciri barang yang akan dijual kepada pembeli. Selain itu ciri-ciri barang juga sudah tercantum di dalam brosur maupun website La Tansa Malang Malang. Dan barang dapat diakui sebagai hutang karena pembeli dalam pembayarannya dalam pembayarannya membayar dengan cash.

Dalam hal ini peneliti menyimpulkan, bahwa memang di dalam fatwa tertulis jika barang harus diakui sebagai hutang dan itu artinya dalam hal pembayaran pembeli harus mengangsur. Namun, di dalam referensi lain menyatakan bahwa akad *istishna* pembayarannya bisa dilakukan di muka atau kredit atau ditangguhkan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Oleh karena itu dalam point ini La Tansa Malang Malang sudah sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam fatwa.

b. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya dari hasil wawancara peneliti, narasumber menjelaskan, bahwa spesifikasi barang dijelaskan terlebih dahulu kepada pembeli secara menyeluruh dan detail sebelum pembeli menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Selain itu, pembeli juga dapat memilih spesifikasi sendiri kepada *developer*. Dalam hal ini peneliti menyimpulkan, bahwa pihak La Tansa Malang Malang sudah sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam fatwa.

---

<sup>135</sup> DSN-MUI, "Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna'."

### 3. Penyerahan dilakukan kemudian<sup>136</sup>

- a. Kepada pembeli di La Tansa Malang Malang ini dilakukan pada saat proses pembangunan telah selesai. Dalam hal ini peneliti menyimpulkan bahwa pihak La Tansa Malang Malang sudah sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam fatwa.
- b. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan Begitupun juga dengan kesepakatan waktu dan tempat penyerahan barang sudah tertulis di Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu selambat-lambatnya 6 (enam) bulan untuk rumah 1 (satu) lantai dan 10 (sepuluh) bulan untuk rumah 2 (dua) lantai dengan syarat pihak kedua telah melunasi seluruh kewajiban pembayaran harga pengikatan kepada pihak pertama. Point ini sudah sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam fatwa DSN- MUI.
- c. Pembeli (*mustashni*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya. Pada point ini peneliti menyimpulkan telah sesuai dengan fatwa karena pihak La Tansa Malang sebelum adanya serah terima. Jika pembeli ingin memindah tangankan barang kepada pihak lain maka harus setelah serah terima dari pihak pertama dan harus telah lunas pembayarannya.
- d. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai dengan kesepakatan Peneliti menyimpulkan bahwa pihak La Tansa Malang Malang tidak memperbolehkan menukar barang dikarenakan

---

<sup>136</sup> DSN-MUI, "Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna'."

sejak proses pembangunan pembeli juga sudah sering datang ke lokasi pembangunan.

- e. Dalam hal ini terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad Pihak La Tansa Malang Malang tidak memberikan hak khiyar kepada pembeli rumah. Karena sudah disebutkan sebelumnya oleh narasumber bahwa pembeli pada saat proses pembangunan juga sudah diperkenankan untuk melakukan cotrolling di lapangan dengan tujuan agar pembeli dapat memantau perkembangan proses pembangunan Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad Istishna<sup>137</sup>. dalam jangka waktu tiga bulan setelah penyerahan rumah.<sup>137</sup>

Dengan demikian dalam ketentuan tentang barang ini peneliti menyimpulkan bahwa La Tansa Malang Malang dalam mengimplementasikan akad *istishna* masih belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan- ketentuan yang ada di dalam fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna* karena pada point terakhir dalam ketentuan tentang barang pihak La Tansa Malang Malang tidak memberikan hak khiyar kepada pembeli karena terdapat cacat barang dengan alasan bahwa pada saat proses pembangunan pembeli sudah diperkenankan untuk melakukan cotrolling di lapangan dengan tujuan agar pembeli dapat memantau perkembangan proses pembangunan

---

<sup>137</sup> DSN-MUI, "Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna'."

rumah. Pembeli hanya diperbolehkan complain kepada *developer* dalam jangka waktu tiga bulan setelah penyerahan rumah.

#### 4. Tentang ketentuan lain :<sup>138</sup>

- a. Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan hukumnya mengikat, Dalam point ini menurut peneliti sudah sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam fatwa karena pihak La Tansa pesanan pembeli yang sudah dalam proses pengerjaa hukumnya mengikat. Karena sebelumnya sudah ada Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan di dalam surat perjanjian tersebut sudah ditandatangani oleh pihak pembeli dan pihak *developer* serta di surat perjanjian tersebut juga terempel materai 10000 yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat.<sup>139</sup>
- b. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli menjelaskan bahwa apabila terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak maka para pihak akan menyelesaikannya secara musyawarah terlebih dahulu dan jika tidak mencapai mufakat, maka para pihak bersepakat memilih domisili hukum yang tetap yaitu di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang.

---

<sup>138</sup> DSN-MUI, “Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna’.”

<sup>139</sup> “La Tansa Cluster Malang - Hunian Berkah Tanpa Riba.”

Menurut peneliti point yang sudah dipaparkan secara komprehensif diatas, sudah sesuai dengan yang ada di dalam Fatwa DSN-MUI. Dari hasil penjelasan pihak La Tansa Malang dan hasil analisis peneliti, bisa disimpulkan bahwa mengenai ketentuan lain La Tansa Hunian Nomor 6/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad Istishna’.

Dari analisa tentang implementasi fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *istishna* terhadap jual beli rumah di Perumahan La Tansa di atas dapat ditarik kesimpulan yang tertuang dalam bentuk tabel sebagai berikut ini:

**Tabel 1.3 :**

No	Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad <i>Istishna</i> ’	Implementasi dalam Jual Beli Rumah	Kesimpulan
1	Ketentuan tentang barang <sup>140</sup> : Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya baik berupa uang, barang, atau manfaat.	Alat bayar bisa menggunakan uang, giro, dan cek. Namun, untuk menghindari resiko jika pembeli	(Sesuai Fatwa)

<sup>140</sup> DSN-MUI, “Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna’.”

		membayar dengan giro atau cek baru bisa dianggap sah setelah giro atau cek tersebut dapat diuangkan dan atau dipindah bukukan ke rekening bank pihak pertama.	
	Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan. <sup>141</sup>	Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan yang ada pada perjanjian jual beli	(Sesuai Fatwa)
	Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.	Pembayaran diperbolehkan dalam bentuk pembebasan hutang , tetapi harus tetap memperhitungkan perjanjian awal yang	(Tidak Sesuai Fatwa)

<sup>141</sup> DSN-MUI, “Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna’.”

		sudah tertera sejak perjanjian jual beli disepakati.	
2.	Ketentuan tentang barang:  Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang <sup>142</sup>	Sebelum terjadinya akad pihak pertama sudah menjelaskan ciri-ciri barang yang akan dijual kepada pembeli. Dan barang dapat diakui sebagai hutang karena pembeli dalam hal pembayarannya mengangsur.	(Sesuai Fatwa)
	Harus dapat dijelaskan spesifikasinya	Spesifikasi barang atau rumah harus sudah dijelaskan terlebih dahulu kepada pembeli secara menyeluruh dan detail sebelum	(Sesuai Fatwa)

<sup>142</sup>DSN-MUI, “Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna’.”



		terjadi kesepakatan pembelian apalagi sampai ada tanda tangan perjanjian jual beli.	
	Penyerahan dilakukan kemudian <sup>143</sup>	Penyerahan rumah kepada pembeli apabila unit rumah sudah jadi dan selesai proses pembangunan. Namun tidak menutup kemungkinan apabila rumah sudah jadi tapi pelunasan belum selesai tetapi pembeli sudah melunasi Dp awal maka rumah sudah dapat di tempati walaupun	(Sesuai Fatwa)

<sup>143</sup> DSN-MUI, "Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna'."

		masih mencicil	
	Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan. <sup>144</sup>	Kesepakatan waktu dan tempat Penyerahan barang sudah tertulis di Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu selambat - lambatnya 6 (enam) bulan untuk rumah 1 (satu) lantai dan 10 (sepuluh) bulan untuk rumah 2 (dua) lantai.	(Sesuai Fatwa)
	Pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya	Pihak perumahan Laksana juga melarang pembeli menjual barang sebelum adanya serah terima antara penjual/pengembang	(Sesuai Fatwa)

<sup>144</sup> DSN-MUI, "Fatwa Dewan Syariah Nasional No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna'."

		dan pembeli.	
	Tidak boleh menukar barang kecuali dengan barang yang sejenis sesuai kesepakatan. <sup>145</sup>	Pihak La Tansa Islami Malang tidak memperbolehkan menukar barang dikarenakan sejak proses pembangunan pembeli juga sudah sering datang ke lokasi pembangunan untuk melakukan controlling terhadap pembangunan rumahnya.	(Sesuai Fatwa)
	Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar untuk melanjutkan atau membatalkan akad <sup>146</sup>	Pihak perumahan La Tansa memberikan waktu untuk melakukan komplek selama 3 bulan dari	(Sesuai Fatwa)

<sup>145</sup> DSN-MUI, "Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna'."

<sup>146</sup> DSN-MUI, "Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna'."

		<p>serah terima dilakukan, maka apabila ada kerusakan karena kesalahan <i>developer</i>, maka perbaikan gratis ditanggung pihak perumahan. Namun apabila pembeli meminta pengembalian uang tentu hal itu tidak bisa.</p>	
3	<p>Ketentuan lain :          Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan hukumnya mengikat.<sup>147</sup></p>	<p>Pesanan pembeli yang sudah dalam proses pengerjaan hukumnya mengikat. Karena ada surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan di dalam surat</p>	(Sesuai Fatwa)

<sup>147</sup> DSN-MUI, "Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna'."

		<p>perjanjian tersebut sudah ditandatangani oleh pihak pembeli dan pihak <i>developer</i> serta di surat perjanjian tersebut sudah tertempel materai 10.000 yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat.</p>	
	<p>Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.<sup>148</sup></p>	<p>Apabila terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak maka para pihak akan menyelesaikannya secara musyawarah terlebih dahulu dan apabila tidak</p>	<p>(Sesuai Fatwa)</p>

<sup>148</sup> DSN-MUI, "Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna'."

		<p>mencapai kesepakatan/mufakat, maka para pihak bersepakat memilih domisili hukum yang tetap yaitu di kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang</p>	
--	--	--	--

### **G. Upaya Hukum Perumahan La Tansa Dalam Mengatasi Kredit Macet**

Dalam penerapan di lapangan kredit macet memang tidak dapat dihindari, karena kita tahu banyak sekali faktor yang menyebabkan seseorang tersebut gagal bayar angsuran bahkan sampai telat bayar sampai dengan berbulan bulan. Faktor umum yang sering di temui adalah masalah customer perumahan yang memang mendapat musibah seperti ada masalah keluarga, atau terjadi sesuatu terhadap penghasilan utamanya. Bahkan masalah yang tidak terduga seperti pandemi pada tahun 2020 sampai dengan tahun 2021 kemarin. Hal ini terbukti banyak sekali perusahaan dan usaha kecil yang tidak mampu bertahan akibat pandemi covid 19.

Perumahan La Tansa tentu saja mengalami masa-masa berat pada dua tahun tersebut pada saat Pandemi Covid-19, banyak sekali para customer yang sudah deal dan mengangsur dengan baik akhirnya juga ikut tumbang dan harus

mengalami kredit macet dan bahkan ada yang terus terang tidak kuat membayar angsuran, *“ada satu pembeli rumah di La Tansa yang berprofesi sebagai pengusaha dalam bidang makanan yaitu roti terdampak akibat masa pandemi.*

*Pada awal sebelum covid 19 melanda pengusaha tersebut mampu membayar angsuran yang nominal nya sekitar 30 jutaan setiap bulan dengan nilai objek seharga 500 jutaan, kami selaku developer tentu memahami hal tersebut, pertama yang di lakukan adalah konfirmasi kepada pembeli untuk melakukan pertemuan agar menemukan solusi dalam bentuk musyawarah. Hal pertama yang dilakukan yaitu dengan memberikan keringanan waktu dalam mengangsur bulan pertama dan bulan kedua terbilang lancar, tetapi memasuki bulan ketiga pembeli meminta bertemu kembali untuk bermusyawarah. Dan terakhir di sepakati untuk menjual kembali objek rumah tersebut.”*

Tentu kesepakatan terakhir ini mengarah kepada pembatalan pembelian rumah, kemudian pihak developer menjelaskan kembali apabila terjadi pembatalan akan ada pengurangan sebesar 5 % dari harga awal perjanjian rumah. *“setelah dijelaskan panjang lebar tentang hal di atas, akhirnya pembeli sepakat untuk menjual kembali rumah tersebut dengan pertimbangan bahwa memang sudah tidak mengangsur rumah”*<sup>149</sup> Developer tentu menyadari bahwa hal ini dapat merugikan pihak perumahan, karena memang penjualan rumah tidak bisa langsung laku di beli oleh pembeli lain. Bisa jadi rumah tersebut langsung laku atau bahkan tidak pernah laku sama sekali.

---

<sup>149</sup> Akhmad Wahyudi, *wawancara*, (Malang, 1 Oktober 2022)

*“Hal tersebut memang menjadi salah satu resiko yang sangat tinggi bagi developer, tetapi selama kita mau berikhtiar maka pasti ada jalan. Terbukti rumah milik pengusaha roti tersebut dalam bulan ketiga penawaran, akhirnya ada yang minat dan deal untuk membeli, akhirnya kami kembalikan semua angsuran yang sudah masuk dan kemudian dikurangi uang pembatalan sebesar 5 % tadi”<sup>150</sup>*

Penyelesaian kredit macet di Perumahan La Tansa umumnya di selesaikan dengan musyawarah belum ada permasalahan dengan nasabah penyelesaiannya menggunakan pihak ketiga, atau menggunakan jalur litigasi. Rata rata memang selesai, sepatat dan menemukan solusi ketika bermusyawarah saja. Walaupun kita tahu ada banyak sekali karakter pembeli yang tentu berbeda beda. Tetapi selama La Tansa berdiri sejak Tahun 2018 lancar saja dan tanpa kendala apapun ucap bagian marketing La Tansa.

Dari hasil wawancara tersebut peneliti dapat menyimpulkan bahwa setiap ada masalah kredit macet La Tansa dalam penyelesaiannya menerapkan sistem musyawarah untuk menemukan solusi. Hal ini baik apabila keduanya mau kooperatif dalam menyelesaikan masalah, tetapi hal ini juga rentan untuk di hiraukan oleh pembeli. Mengingat dalam pembelian rumah La Tansa memang tidak menggunakan bank sebagai salah satu pembiayaan dalam kredit. La Tansa percaya bahwa apabila ada yang minat dengan perumahan La Tansa, maka dia dianggap sanggup untuk mengangsur rumah yang sudah di tetapkan oleh pihak Perumahan La Tansa.

---

<sup>150</sup> Akhmad Wahyudi, *wawancara*, (Malang, 1 Oktober 2022)



*“Kami tau apabila kita pakai bank tentunya dalam memilih pembeli yang mau kredit harus melewati beberapa persyaratan salah satunya BI Checking, untuk melihat apa nasabah tersebut bagus atau tidak. Tetapi kami sepakat bahwa apabila ada yang mau membeli rumah dengan kredit di La Tansa maka pembeli tersebut sudah memperhitungkan dan di anggap mampu untuk mengangsur.”*

Agar memberikan keamanan kepada La Tansa dalam mengatasi kredit macet setidaknya ada tiga hal yang di dapat dilakukan oleh La Tansa dalam mengatasi kredit macet berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 23/12/BPPP tanggal 28 februari 1991 ditemukan beberapa kebijakan dalam penyelamatan kredit macet, yaitu<sup>151</sup> :

- a. *Rescheduling* (penjadwalan kembali), yaitu suatu upaya untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/jangka waktu kredit termasuk masa tenggang (grace period), termasuk perubahan jumlah angsuran. Bila perlu dengan penambahan kredit.
- b. *Reconditioning* (persyaratan kembali) yaitu : melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian, tidak terbatas hanya pada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan.
- c. *Restructuring* (penataan kembali) yaitu upaya berupa melakukan perubahan

---

<sup>151</sup> “Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 6/38/UPK Tanggal 4 Desember 1973 Dan SEBI No. 21/1/UUK Tanggal 29 Januari 1990. - Penelusuran Google,” accessed December 22, 2022,

syarat- syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit menjadi equity perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* dan atau *reconditioning*.

Sedangkan dalam Undang-Undang no 7 tahun 1992 dikenal sistem penyelamatan kredit macet yang bisa menjadi solusi dalam mengatasi permasalahan kredit macet. diantaranya<sup>152</sup>:

#### 1. Badan Usaha Piutang dan Lelang Negara (BUPLN)

Kredit macet yang menyangkut Bank Milik Negara. biasanya kredit yang telah macet dan telah diupayakan penagihannya/penyelesaiannya secara kekeluargaan tetapi tidak berhasil maka bank akan menyerahkan penyelesaiannya melalui BUPLN, untuk selanjutnya akan melakukan pelelangan/penjualan benda jaminan kecuali jika bank telah memperoleh “surat kuasa menjual” maka bank dapat menjual harta jaminan tersebut secara dibawah tangan.

Memperoleh pengembalian kredit dari hasil pelelangan bukanlah hal yang mudah dan cepat. Sebab pengalaman menunjukkan bahwa menjual agunan melalui prosedur lelang sangat sulit memperoleh pembeli dan harga yang memadai sehingga sering bank mendapatkan pengembalian kredit yang cukup besar. Untuk tidak terlalu merugikan pihak bank maka hukum perbankan yaitu Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 jo Undang-undang Nomor. 10 Tahun 1998 memberikan peluang kepada bank untuk turut serta

---

<sup>152</sup> Sudarto, “Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Lembaga Keuangan Syariah Studi Bmt Al Hasanah Lampung Timur.”

dalam pelelangan (sebagai pembeli lelang), sebab jika bank dapat menguasai agunan itu dari pelelangan maka bank dapat menjual agunan itu secara perlahan menurut harga yang berlaku dipasaran.<sup>153</sup>

## 2. Proses litigasi di pengadilan

Jika suatu kredit macet dari bank swasta maka penyelesaian dilakukan melalui pengadilan. Proses litigasi merupakan langkah terpaksa yang dilakukan bank yang apabila debitur menunjukkan itikad baik yang sengaja menyembunyikan harta bendanya yang masih cukup banyak untuk melunasi kreditnya.

Akan tetapi proses litigasi sering dinilai oleh masyarakat memakan waktu bertahun-tahun. Sementara di pihak lain lembaga sandera yang dulu dianggap sangat membantu sebagai alat pemaksa debitur untuk melunasi hutangnya telah dicekal pemberlakuannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor. 2 Tahun 1964 jo. UU No. 4 tahun 1975. Penyelesaian Kredit Macet melalui proses litigasi merupakan pilihan terpaksa bagi bank.

## 3. Arbitrase

Di kalangan perbankan dan pakar hukum mencoba menawarkan penggunaan lembaga “arbitrase” untuk penyelesaian kredit macet. Dalam perjanjian Kredit Perbankan, bank dan nasabah debitur dapat menuangkan klausula arbitrase yang menyatakan bahwa jika terjadi sengketa antara bank dan nasabah (misalnya Kredit Macet) maka akan diselesaikan melalui lembaga arbitrase.

---

<sup>153</sup> Pipit Puspita, *Upaya-Upaya Penyelesaian Kredit Macet Oleh Lembaga Perbankan Terhadap Debitur Wanprestasi*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

Lembaga arbitrase dapat berupa badan yang telah lama dibentuk seperti Badan Arbitrase Negara Indonesia (BANI) yang dibentuk oleh KADIN di tahun 1977. Dalam hal ini dapat juga ditunjuk suatu panitia ad hoc yang dibentuk secara insidental atas pilihan para pihak khusus untuk menyelesaikan sengketa tersebut.

Keberadaan lembaga arbitrase di Indonesia diakui dalam praktek peradilan, sebagaimana tertuang dalam putusan-putusan Mahkamah Agung antara lain<sup>154</sup>:

- a. Putusan Mahkamah Agung Nomor. 225 K/Sip/1976 tanggal 30 September 1983 yang mengakui klausula arbitrase berlaku mutlak seperti undang-undang.
- b. Putusan Mahkamah Agung Nomor. 3992 K/Pdt/1984 tanggal 4 Mei 1988 yang menegaskan bahwa kewenangan memeriksa suatu sengketa yang timbul dari perjanjian yang memuat klausula arbitrase “mutlak” menjadi kewenangan lembaga arbitrase, bahkan hal ini diperkuat dengan putusan Mahkamah Agung Nomor. 3179 L/Pdt/1984 tanggal 4 Mei 1988 bahwa pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa gugatan arbitrase dalam konvensi maupun rekonsvensi.

---

<sup>154</sup> Pipit Puspita, *Upaya-Upaya Penyelesaian Kredit Macet Oleh Lembaga Perbankan Terhadap Debitur Wanprestasi*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Perumahan Syariah La Tansa dalam prakteknya sudah menerapkan semua anjuran yang terdapat dalam Fatwa DSN MUI No 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang istishna, namun ada beberapa anjuran dalam fatwa yang belum terimplementasikan. Salah satunya perihal pembayaran tidak dalam bentuk pembebasan hutang.
2. Upaya hukum yang dilakukan oleh perumahan La Tansa dalam mengatasi kredit macet adalah dengan metode penyelesaian masalah dengan mengutamakan musyawarah mufakat, di dalam prakteknya memang narasumber menjelaskan metode tersebut masih sangat efektif. Karena dari beberapa kasus yang pernah ditangani oleh La Tansa terbukti berhasil dan menyelesaikan masalah kredit macet. Umumnya apabila seorang pembeli tidak mampu membayar angsurannya pasti kami akan tanya kendalanya apa. Kemudian Perumahan La Tansa akan memusyawarahkan jalan keluar apabila masih ada solusi yang mungkin bisa dipakai untuk mengatasi hal tersebut. Mengacu pada Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 23/12/BPPP tentang penyelamatan kredit macet agar memberikan rasa lebih aman dalam mengatasi kredit macet, ada setidaknya 3 hal yang dapat dilakukan La Tansa pertama Rescheduling (penjadwalan kembali kredit), Reconditioning (Persyaratan kembali), Restructuring (Penataan Kembali).

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil analisa dan kesimpulan, maka penulis memberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Perlu adanya Dewan Pengawas di La Tansa Malang untuk mengawasi kegiatan yang ada di lapangan agar fatwa-fatwa DSN-MUI benar-benar diterapkan di La Tansa Malang.
2. Hendaknya La Tansa Malang menerapkan sepenuhnya ketentuan-ketentuan yang tertulis di dalam fatwa DSN-MUI.
3. Pihak La Tansa Malang berupaya memberikan pemahaman terhadap masyarakat yang belum memahami prinsip-prinsip syariah yang diterapkan dalam pembelian perumahan syariah.
4. Pihak La Tansa Malang berupaya untuk membuka cabang perumahan syariah seluas-luasnya. Untuk tenggang waktu cicilan hendaknya juga di perpanjang agar cicilan setiap bulannya lebih terjangkau. Agar menjangkau lebih banyak masyarakat yang membutuhkan rumah berbasis Syariah.
5. Perlu adanya kontak saran atau keluhan dari konsumen terhadap mekanisme ataupun pelayanan agar pihak La Tansa Malang bisa mengevaluasi atas saran atau keluhan dari konsumen.

## DAFTAR PUSTAKA

### Al-Qur'an

Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya Al-Jumanatul 'Ali.  
Bandung: Penerbit J-Art, 2005.

### Peraturan Perundang-Undangan

Undang- Undang Dasar tahun 1945 pasal 28h ayat 1.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan  
Pemukiman.

Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tetang Akad Istishna'.

Fatwa Nomor 22/DSN-MUI/III/2002 tetang Akad Istishna' Paralel.

### Buku-Buku

Akhmad Wahyudi, wawancara, (Malang,1 Oktober 2022)

Anshori, Abdul Ghofur. *Penerapan Prinsip Syariah dalam Lembaga  
Keuangan Lembaga Pembiayaan dan Perusahaan Pembiayaan*. Yogyakarta:  
Pustaka Pelajar, 2008.

Arfan, Abbas. *99 Kaidah Fiqih Muamalah Kulliyah*, Malang: UIN  
Maliki Press, 2013.

Firdaus, Muhammad, dkk. *Sistem dan Mekanisme Pengawasan Syariah*.  
Jakarta: Renaisan, 2007.

Gibtiah. "*Kontemporer Fikih*, (Jakarta: Prenada Media Grup,2016), H.  
1–250.

Hardono, Sony Warsono dan Jufri. *Akuntansi Transaksi Syariah Akad  
Jual Beli di lembaga Bukan Bank*. Yogyakarta: Asgard Chapter, 2011.

Machmud, Amir, Rukmana, Bank Syariah Teori, Kebijakan dan Studi Empiris di Indonesia. Jakarta: Erlangga, 2010.

Mas'adi, Ghufron A. Fiqih Muamalah Kontekstual, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002.

Mustofa, Imam. Fiqih Mu'amalah Kontemporer, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.

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

Poerwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia. Jakarta: Balai Pustaka, 2007.

Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, Kompilasi Hukum Ekonomi Islam, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.

S, Burhanuddin. Hukum Kontrak Syariah, Yogyakarta: BPFE UGM, 2009.

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

Sony Warsono Bin Hardono, Akuntansi Transaksi Syariah (Akad Jual Beli Di Lembaga Bukan Bank), Yogyakarta: Asgard Chapter, 2011.

Suhendi, H. Hendi. *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Press, 2002), H. 50

Suhendi, Hendi. Fiqih Muamalah, Ed. 1, Cet: V, Jakarta: Rajawali Pers, 2010.

Umar, Dzulkifli dan Jimmy. Kamus Hukum Dictionary of Law. Surabaya: Graha Media Press, 2012.



Usman, Rachmadi. *Produk Dan Akad Perbankan Syariah Di Indonesia. Implementasi Dan Aspek Hukum*, Bogor: PT CITRA ABADI, 2009.

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

### **Skripsi**

Marduwira, Erdi. *Akad Istishna' dalam pembiayaan rumah pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus Bank Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cinere)*, Jakarta: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2010.

Syah, Jordy Rachmad. *Jual Beli Istishna' dalam Bisnis Kredit Pemilikan Rumah Syariah Griya Safa Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional*, Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2019.

### **Journal**

Hidayah, M. R., Nawawi, K., & Arif, S. Analisis Implementasi Akad Istishna' Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor). *Ekonomi Islam*, 9(1), (2018).  
<https://journal.uhamka.ac.id/index.php/jei/article/view/1288>

Sundari, S., & Zuana, M. Analisis Implementasi Akad Istishna' Pembiayaan Rumah. *Indonesian Interdisciplinary Journal of Sharia Economics (IIJSE)*, 1(1), (2018). <https://doi.org/10.31538/ijse.v1i1.72>

### **Website**

80 Orang Laporkan Penipuan Perumahan Syariah Fiktif Ke Polda Jatim.” Accessed July 9, 2022. <https://www.jawapos.com/surabaya/04/01/2022/80-orang-laporkan-penipuan-perumahan-syariah-fiktif-ke-polda-jatim/>.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah / Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani | OPAC Perpustakaan Nasional RI.” accessed October 6, 2022, <https://opac.perpusnas.go.id/DetailOpac.aspx?id=697830>.

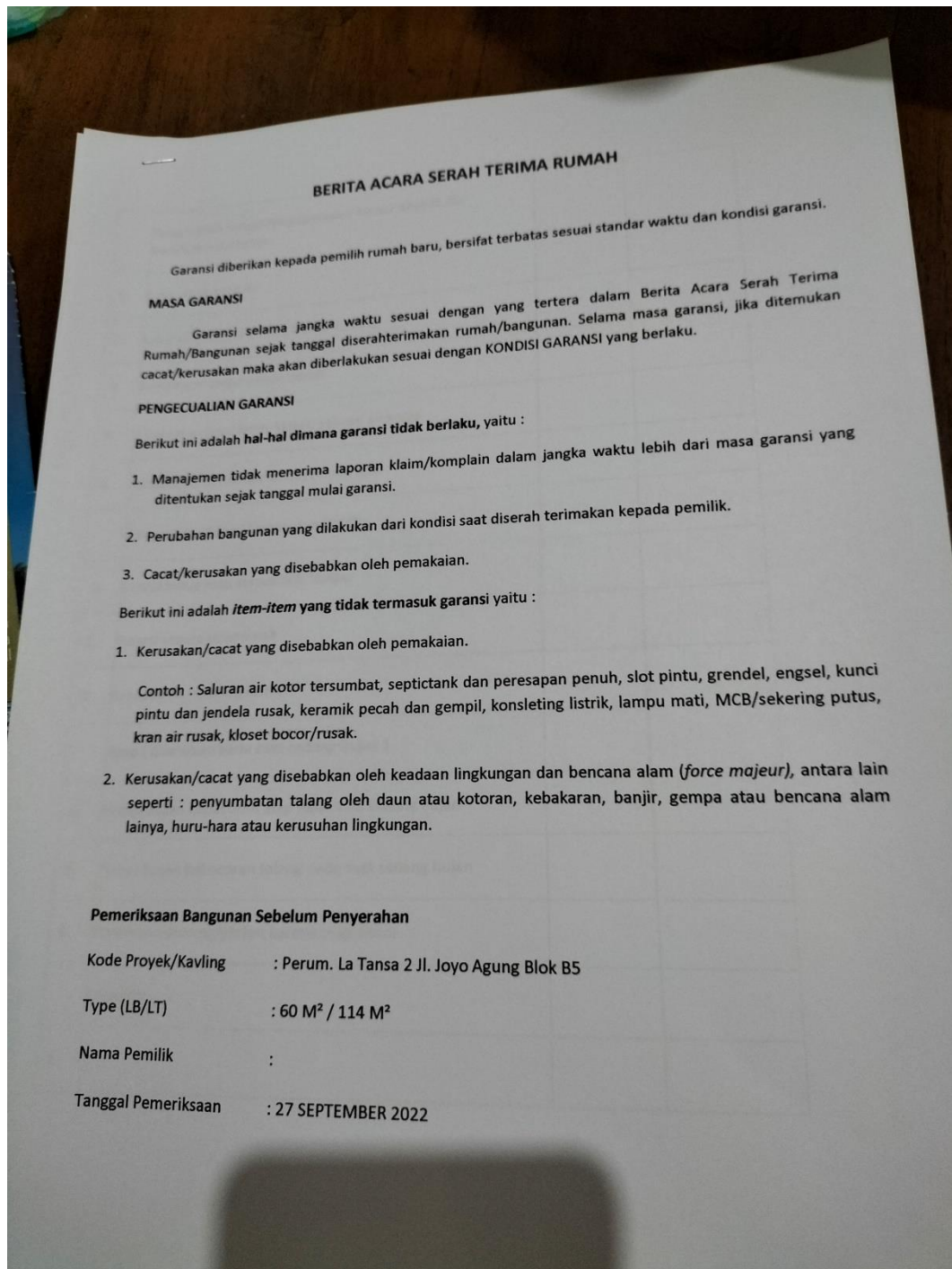
La Tansa Cluster Malang - Hunian Berkah Tanpa Riba,” accessed October 6, 2022, <https://www.latansaCluster.com/>.

Puluhan Orang Dilaporkan Jadi Korban Perumahan Syariah Bodong Di Bekasi, Depok, Dan Bogor.” Accessed July 9, 2022. <https://megapolitan.kompas.com/read/2022/03/23/11192291/puluhan-orang-dilaporkan-jadi-korban-perumahan-syariah-bodong-di-bekasi>.

## LAMPIRAN



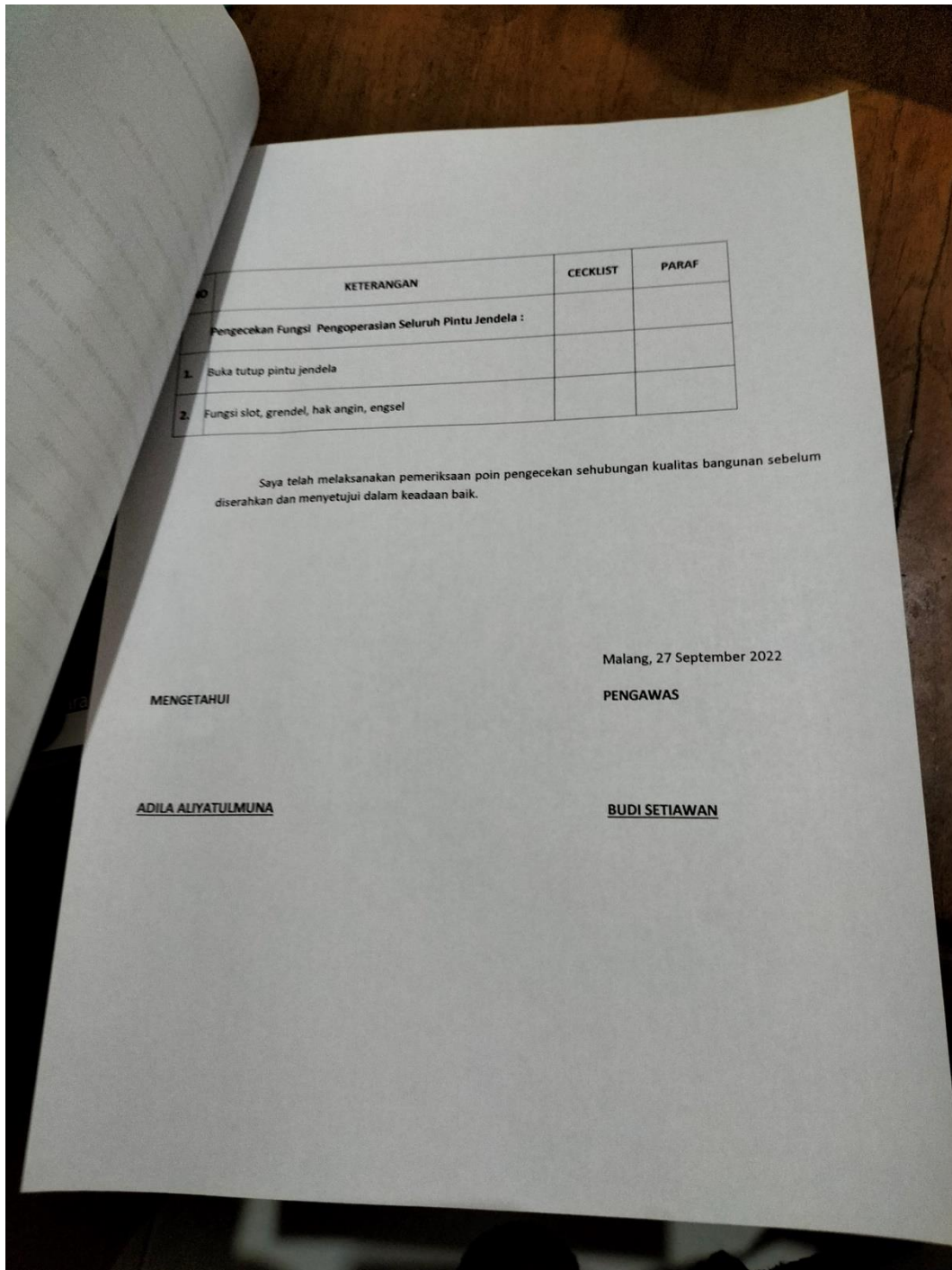
Keterangan : Saat proses wawancara dengan narasumber bapak Akhmad Wahyudi



Keterangan : Foto Berita Acara Serah Terima

Pengecekan Fungsi Pengoperasian Kamar Mandi, Air Bersih, dan Air Kotor		
1.	Kran air, tandon air	
2.	Kebocoran kloset duduk, bak cuci piring	
3.	Kemiringan lantai kamar mandi	
4.	Kelancaran <i>floor drain</i> , kloset, saluran air kotor	
5.	Kelancaran saluran air bersih semua kran	
Pengecekan Fungsi Lampu dan Listrik		
1.	Fungsi hidup mati semua titik lampu	
2.	Fungsi semua stopkontak	
3.	Kesesuaian rekening listrik	
Atap ( dilakukan pada saat sedang hujan )		
1.	Pemeriksaan kebocoran atap pada saat sedang hujan	
2.	Pemeriksaan kebocoran talang pada saat sedang hujan	
3.	Rembesan dinding/plafon karena atap bocor	
Lain-lain		
1.		

Keterangan : Lanjutan Serah Terima



Keterangan : Lanjutan Serah Terima

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ( PPJB ) RUMAH**

**PENJUAL**

Nama : Aang Fajar Syaff'i  
No. KTP : 3573050805750001  
Alamat : Jl. Joyo Utomo 504 RT/RW 004/004 Kel. Merjosari, Kec. Lowokwaru Kota Malang  
No. Telephone : 082136936920

**PEMBELI**

Nama : Nur Aini Fatima  
No. KTP : 3527034511800005  
Alamat : Jl. Salak 26 RT. 02 RW. 03 Kel. Gunung Sekar Kec. Sampang Kab. Sampang  
No. Telephone : 08179399520

Dengan ini setuju untuk membeli Rumah di Perum. La Tansa 2 Jl. Joyo Agung Blok D 3 Merjosari - Malang

**KETERANGAN PERSIL**

Luas Tanah : 66 m<sup>2</sup>  
Luas Bangunan : 58 m<sup>2</sup> + 10,4m<sup>2</sup> = 68,4m<sup>2</sup>

**KESEPAKATAN HARGA DAN RINCIAN PEMBAYARAN**

1. Harga Rumah yang disepakati adalah Rp. 545.000.000,-
2. DP yang sudah di bayarkan Rp. 200.000.000,- pada tanggal 15 September 2022.
3. Kemudian akan dibayarkan kembali sebesar Rp. 100.000.000,- pada saat serah terima kunci.
4. Sisa pembayaran sebesar Rp. 245.000.000 akan dibayarkan selama sisa dari jangka waktu yang telah disepakati ( 12 Bulan ).
5. Reques tambahan bangunan seluas 10,4m<sup>2</sup>. x Rp 3.000.000,- = Rp 31.200.000,- di bayarkan bulan Oktober Rp 16.000.000,- dan di bulan November dibayar Rp 15.000.000,-

Keterangan : Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli

• Rincian Tahapan Pembayaran Uang Muka dan Angsuran adalah sebagai berikut :

KETERANGAN	JUMLAH SETORAN	JUMLAH	TANGGAL	TANDA TANGAN
		SISA PEMBAYARAN		
HARGA		Rp. 545.000.000,-		
DP 1	Rp. 200.000.000,-	Rp. 345.000.000,-	15 September 2022	
DP 2				
CICILAN 1				
CICILAN 2				
CICILAN 3				
CICILAN 4				
CICILAN 5				
CICILAN 6				
CICILAN 7				
CICILAN 8				
CICILAN 9				
CICILAN 10				
CICILAN 11				
CICILAN 12				



## DAFTAR RIWAYAT HIDUP



### Data Pribadi

Nama : Amalia Nurfadhilah  
Tempat dan Tanggal Lahir : Denpasar, 29 Juli 1998  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Agama : Islam  
Nomor Telepon & WA : 0812-2430-6275  
Email : [amalianf100@gmail.com](mailto:amalianf100@gmail.com)  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Syariah  
Universitas : UIN Maulana Malik Ibrahim Malang

### Pendidikan Formal

No	Tahun	Lembaga / Instansi
1.	2005-2010	SDN 2 Tibubeneng
2.	2010-2013	Mts Al-Ma'ruf
3.	2013-2016	MAN 1 PROBOLINGGO