

**JUAL BELI RUMAH DI PERUMAHAN DE PRIMA  
TUNGGULWULUNG HUNIAN ISLAMI MALANG PERSPEKTIF  
FATWA NOMOR 06/DSN-MUI/IV/2000 TENTANG AKAD *ISTISHNA'***

**SKRIPSI**

Oleh:

Ainun Nadhifatul Machfudzoh

NIM: 13220080



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM**

**MALANG**

**2017**

**JUAL BELI RUMAH DI PERUMAHAN DE PRIMA  
TUNGGULWULUNG HUNIAN ISLAMI MALANG PERSPEKTIF  
FATWA NOMOR 06/DSN-MUI/IV/2000 TENTANG AKAD *ISTISHNA'***

**SKRIPSI**

Oleh:

Ainun Nadhifatul Machfudzoh

NIM: 13220080



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM**

**MALANG**

**2017**

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,

Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**JUAL BELI RUMAH DI PERUMAHAN DE PRIMA  
TUNGGULWULUNG HUNIAN ISLAMI MALANG PERSPEKIF  
FATWA NOMOR 6/DSN-MUI/IV/2000 TENTANG AKAD *ISTISHNA'***

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan atau duplikat atau memindah data milik orang lain, kecuali yang disebutkan referensinya secara benar. Jika di kemudian hari terbukti disusun orang lain, ada penjiplakan, duplikasi, atau memindah data orang lain, baik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang saya peroleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 01 Maret 2017

Penulis,



  
Ainun Nadhifatul Machfudzoh

NIM 13220080

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Ainun Nadhifatul Machfudzoh NIM: 13220080 Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**JUAL BELI RUMAH DI PERUMAHAN DE PRIMA  
TUNGGULWULUNG HUNIAN ISLAMI MALANG PERSPEKIF  
FATWA NOMOR 06/DSN-MUI/IV/2000 TENTANG AKAD *ISTISHNA'***

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

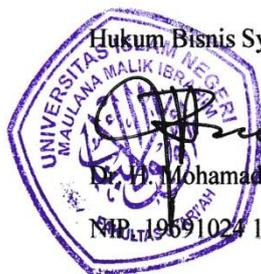
Malang, 01 Maret 2017

Mengetahui,

Dosen Pembimbing,

Ketua Jurusan

Hukum Bisnis Syariah



*Mohamad Nur Yasin*  
Mr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag

NIP. 19691024 199503 1 003

Burhanuddin Susanto, S.H.I.M.Hum

NIP. 19780130 200912 1 002



**KEMENTERIAN AGAMA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**  
**FAKULTAS SYARIAH**

Terakreditasi "A" SK BAN-PT Depdiknas Nomor : 157/BAN-PT/Ak-XVI/SN/II/2013 (Al Ahwal Al Syakhshiyah)  
 Terakreditasi "B" SK BAN-PT Nomor : 021/BAN-PT/Ak-XIV/S1/III/2011 (Hukum Bisnis Syariah)  
 Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399, Faksimile (0341) 559399  
 Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id/>

**BUKTI KONSULTASI**

Nama : Ainun Nadhifatul Machfudzoh  
 NIM : 13220080  
 Jurusan : Hukum Bisnis Syariah  
 Dosen Pembimbing : Burhanuddin Susanto, S.HI., M.Hum.  
 Judul Skripsi : Jual Beli Rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian  
 Islami Malang Perspektif Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000  
 tentang Jual Beli *Istishna'*

No.	Hari / Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1.	Selasa, 06 Desember 2016	Surat bimbingan skripsi	
2.	Selasa, 13 Desember 2016	BAB I, BAB II, BAB III	
3.	Rabu, 14 Desember 2016	Revisi BAB I, II, III dan acc proposal	
4.	Kamis, 29 Desember 2016	BAB IV dan tehnik kepenulisan	
5.	Senin, 13 Februari 2017	Revisi BAB IV	
6.	Selasa, 28 Februari 2017	BAB V	
7.	Rabu, 01 Maret 2017	ACC skripsi	

Malang, 14 Maret 2017

Mengetahui

a.n. Dekan

Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah



Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag

NIP 19691024 199503 1 003

## PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi saudari Ainun Nadhifatul Machfudzoh, NIM 13220080, mahasiswi Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

**JUAL BELI RUMAH DI PERUMAHAN DE PRIMA  
TUNGGULWULUNG HUNIAN ISLAMIC MALANG PERSPEKTIF  
FATWA NOMOR 06/DSN-MUI/IV/2000 TENTANG AKAD *ISTISHNA'***

Dengan Penguji:

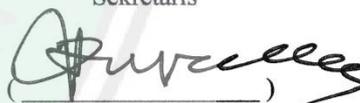
1. Dr. H. Moh. Thoriquddin, Lc., M.HI.  
NIP 19730306 200604 1 001

()  
Ketua

2. Burhanuddin Susamto, S.HI., M.Hum.  
NIP 19780130 200912 1 002

()  
Sekretaris

3. Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag.  
4. NIP 19691024 199503 1 003

()  
Penguji Utama

Malang, 18 April 2017



Dr. H. Robin, M.HI

NIP 19681218 199903 1 002

## MOTTO

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

*“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...”*

(Al-Qur'an Surat: an-Nisaa' ayat 29)



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah segala puji syukur kehadirat Allah SWT, karena dengan ridha dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul **JUAL BELI RUMAH DI PERUMAHAN DE PRIMA TUNGGULWULUNG HUNIAN ISLAMI MALANG PERSPEKTIF FATWA NOMOR 06/DSN-MUI/IV/2000 TENTANG AKAD *ISTISHNA***'.

Sholawat serta salam yang tetap tercurahkan kepada junjungan Nabi kita Muhammad SAW, yang dengan jiwa sucinya penuh pengorbanan dan keikhlasan telah membimbing dan menuntun umatnya ke jalan yang penuh dengan cahaya ilmu yang diridhai Allah SWT. Semoga kita semua tergolong orang-orang yang beriman dan mendapatkan syafaat dari beliau di akhirat kelak. Aamiin...

Atas terselesaikannya skripsi ini, penulis menyadari bahwa dalam menyelesaikan skripsi ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis sampaikan ucapan banyak terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Mudjia Rahardjo, M.Si., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

2. Dr. H. Roibin, M.H.I., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag., selaku Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Burhanuddin Susamto, S.H.I., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing penulis. Terima kasih banyak penulis haturkan atas waktu yang telah beliau limpahkan untuk membimbing, meberikan arahan, serta memberikan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
5. Dr. H. Noer Yasin, M.H.I., selaku Dosen Wali penulis selama menempuh kuliah di Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terima kasih banyak penulis haturkan atas waktu yang telah beliau limpahkan untuk membimbing, meberikan arahan, serta memberikan motivasi kepada penulis selama menempuh perkuliahan.
6. Kepada kedua orang tua penulis, Ayahanda Machfudz dan Ibunda Ummi Chasanah serta adik Achmad Ma'ruf Machfudz yang telah mencurahkan cinta dan kasih sayangnya; selalu memberikan motivasi dan bantuan doa yang selalu dipanjatkan selama masa menempuh studi di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang hingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.

7. Bapak Deny Sukardiono selaku Direktur Utama beserta seluruh keluarga besar Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian dengan tangan terbuka; memberikan informasi tentang pembelian perumahan syariah, penulis ucapkan banyak-banyak terima kasih atas segala bantuan yang telah diberikan. Terima kasih atas kerja sama dan partisipasinya.
8. Segenap dosen di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah menyampaikan pengajaran, mendidik, membimbing, serta mengamalkan ilmunya dengan ikhlas. Semoga Allah SWT memberikan pahala-Nya yang sepadan kepada beliau semua.
9. Tidak lupa staf dan karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terima kasih banyak atas partisipasinya dalam penyelesaian skripsi ini.
10. Terima kasih banyak penulis ucapkan kepada penyemangat Achmad Syaikh Nur Hillan, S.E., yang telah banyak memberikan semangat dan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
11. Terima kasih banyak kepada teman-teman Anita Anestia, Dita Fitri Kurniasari, Manzilatul Fajriyah, Masning Nur Azizah, dan seluruh teman-teman di Hukum Bisnis Syariah angkatan 2013.

12. Seluruh pihak yang telah banyak membantu dalam proses penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu. Namun, tidak mengurangi sedikitpun rasa terima kasih dari penulis.

Selanjutnya penulis menyadari dalam penyelesaian skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan dan tentu banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang dapat dijadikan acuan dalam perbaikan skripsi ini.

Semoga karya ilmiah yang berbentuk skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi kita semua. *Aamiin yaa rabbal 'alamiin...*

Malang, 14 Maret 2017  
Penulis,

Ainun Nadhifatul Machfudzoh  
NIM 13220080

## PEDOMAN TRANSLITERASI

### A. Umum

Transliterasi ialah pemindahalihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab 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 transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandar 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 transliterasi 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 Pedoman Transliterasi Bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992.

## B. Konsonan

ا = Tidak dilambangkan

ظ = dh

ب = b

ع = ‘(koma menghadap ke atas)

ت = t

غ = gh

ث = ts

ف = f

ج = j

ق = q

ح = h

ك = k

خ = kh

ل = l

د = d

م = m

ذ = dz

ن = n

ر = r

و = w

ز = z

ه = h

س = s

ي = y

ش = sy

ص = sh

ض = dl

ط = th

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

### C. Vokal, Panjang, dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal (a) panjang = â	misalnya	قال	menjadi qâla
Vokal (i) panjang = î	misalnya	قيل	menjadi qîla
Vokal (u) panjang = û	misalnya	دون	menjadi dûna

Khusus untuk bacaan ya’ 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 (aw) =	او	misalnya	قول	menjadi qawlun
Diftong (ay) =	اي	misalnya	خير	menjadi khayrun

#### D. Ta' marbûthah (ة)

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

#### E. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalâlah

Kata sandang berupa “*al*” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “*al*” dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan ...
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan ...
3. *Masyâ' Allâh kâna wa mâ lam yasya' lam yakun.*
4. *Billâh 'azza wa jalla.*

#### F. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang

sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Perhatikan contoh berikut:

“...Abdurrahman Wahid, mantan Presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan Ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi dan korupsi dari muka bumi Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintensifan salat di berbagai kantor pemerintahan, namun ...”

Perhatikan penulisan nama “Abdurrahman Wahid,” “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dari orang Indonesia dan terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “’Abd al-Rahmân Wahîd”, “Amîn Raîs”, dan bukan ditulis dengan “shalâṭ”.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>BUKTI KONSULTASI</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>viii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xvii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xx</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xxi</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>xxii</b>
<b>ملخص البحث</b> .....	<b>xxiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Sistematika Pembahasan .....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>12</b>
A. Penelitian Terdahulu .....	12
B. Kajian Pustaka.....	17
1. Jual Beli.....	17
a. Definisi Jual Beli.....	17
b. Dasar hukum jual beli .....	18

c. Rukun dan syarat jual beli.....	19
2. Jual Beli <i>Istishna'</i> .....	21
a. Definisi Akad <i>Istishna'</i> .....	21
b. Dasar Hukum <i>Istishna'</i> .....	24
c. Rukun dan Syarat <i>Istishna'</i> .....	25
d. Macam-Macam Akad Jual Beli <i>Istishna'</i> .....	30
e. Konsep <i>Istishna'</i> dalam Fatwa DSN-MUI.....	32
3. Perumahan.....	36
a. Definisi Perumahan.....	36
b. Macam-Macam Perumahan.....	37

### **BAB III METODE PENELITIAN.....39**

A. Jenis Penelitian.....	39
B. Pendekatan Penelitian.....	40
C. Lokasi Penelitian.....	40
D. Jenis dan Sumber Data.....	41
E. Metode Pengumpulan Data.....	41
F. Metode Pengolahan Data.....	42

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....44**

A. Paparan Data.....	44
1. Tentang Primaland Hunian Islami Malang.....	44
a. Sejarah Pembentukan.....	44
b. Visi De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.....	45
c. Misi De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.....	45
d. Budaya De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.....	46
e. Struktur Organisasi.....	46
f. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan.....	51
2. Deskripsi Terhadap Mekanisme Jual Beli Rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.....	58
3. Deskripsi Jual Beli Rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.....	

Perspektif Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad <i>Istishna'</i> .....	64
B. Analisis Data .....	71
1. Mekanisme Jual Beli Rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.....	71
2. Jual Beli Rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang Perspektif Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad <i>Istishna'</i> .....	78
<b>BAB V PENUTUP</b> .....	<b>92</b>
A. Kesimpulan.....	92
B. Saran.....	94
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>96</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>	

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna'*.
- Lampiran 2 Fatwa Nomor 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli *Istishna'*  
Paralel.
- Lampiran 3 Pedoman Wawancara.
- Lampiran 4 Foto-foto.
- Lampiran 5 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan
- Lampiran 6 Brosur Perumahan Syariah De Prima Tunggulwulung Hunian  
Islami Malang.
- Lampiran 7 Surat Pengantar Bimbingan.
- Lampiran 8 Surat Pengantar Penelitian.
- Lampiran 9 Surat Balasan Penelitian.

## ABSTRAK

Ainun Nadhifatul Machfudzoh, 13220080, **Jual Beli Rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang Perspektif Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna***'. Skripsi, Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, Dosen Pembimbing: Burhanuddin Susanto, S.HI., M.Hum.

**Kata Kunci:** Perumahan, *Istishna*', Fatwa DSN-MUI

Seiring dengan perkembangan zaman, saat ini simbol-simbol yang berbasis “syariah” diterapkan dalam berbagai hal untuk menjalankan berbagai usaha, hingga dalam dunia bisnis perumahan juga menerapkan sistem yang berbasis syariah salah satunya di dalam transaksi pembelian perumahan dengan menggunakan akad *istishna*'. Keunikan dari perumahan syariah ini yaitu dalam transaksi pembeliannya tanpa melalui perantara bank, tanpa bunga, tanpa denda, tanpa sita, serta 100% menggunakan prinsip-prinsip syariah. Akan tetapi, karena di setiap interaksi antar manusia pasti dapat menimbulkan permasalahan dan ketidaksepahaman seperti banyak calon pembeli rumah di perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami yang masih belum mengerti tentang akad *istishna*'. Oleh karena itulah perlu adanya pemahaman tentang akad *istishna*' kepada calon pembeli rumah di perumahan.

Dari permasalahan di atas penulis bertujuan ingin mengetahui bagaimana jual beli rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang perspektif fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*'. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris dengan pendekatan penelitian konseptual. Alasan digunakannya metode penelitian di atas adalah untuk mendapatkan data-data yang dibutuhkan melalui wawancara serta pengamatan langsung di lapangan mengenai akad yang dilaksanakan oleh pihak developer dengan pemesan rumah dilanjutkan dengan analisis yang mendalam dan peneliti ingin melakukan penelitian mengenai kosep hukum yang berasal dari sistem hukum tertentu yang tidak bersifat universal.

Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa dalam hal jual beli rumah di perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang perspektif fatwa nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*' masih ada point-point yang belum terimplementasikan, yaitu dalam hal ketentuan barang pada putusan ketiga pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang, tetapi di dalam pelaksanaannya pembayaran diperbolehkan dalam bentuk pembebasan hutang. Selain itu, dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* untuk melanjutkan atau membatalkan akad, tetapi di dalam pelaksanaannya pihak developer tidak memperbolehkan pembeli membatalkan akad karena terdapat cacat barang.

## ABSTRACT

Machfudzoh, Ainun Nadhifatul, 13220080, **Buying and Selling House in De Prima Tunggulwulung Islamic Housing in Malang Based on Fatwa Perspective Number 06/DSN-MUI/IV/2000 Concerning *Istishna*' Selling and Purchasing.** *Skripsi*, Islamic Business Law, Faculty of Sharia, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University, Malang. Advisor: Burhanuddin Susanto, S.HI., M.Hum.

---

**Keywords:** Housing, *Istishna*', DSN-MUI *Fatwa*

Along with the changing of era, Islamic symbols have been attached on various types of business. Housing business has also used Islamic system, which is applied in housing purchasing transaction by implementing *istishna'* akad (contract). The uniqueness of Islamic housing includes no bank mediator, no interest, no fine, no confiscation, and Islamic principles are totally implemented. However, human interaction may cause problems and misunderstanding as experienced by the future buyers of De Prima Islamic Housing in Tunggulwulung. They still do not understand about *istishna'* contract.

Based on the problems above, the researcher wants to know the process of De Prima Islamic Housing purchasing in Tunggulwulung, Malang, as in accordance with the *Fatwa* perspective number 06/DSN-MUI/IV/2000 concerning *istishna'* purchasing and selling. This research employs empirical law research type using conceptual research approach. This research method is employed because the required data are obtained through interview and direct observation concerning the contract conducted by the developer and the house buyer, and it is then continued with in-depth analysis and comparison of *fatwa* and practice conformity.

It can be concluded from the research result that *istishna'* contract implemented in purchasing transaction is a single *istishna'* contract since the buyer does direct transaction with the seller. Moreover, there are some unimplemented points regarding De Prima Tunggulwulung Islamic Housing purchasing based on *fatwa* perspective number 06/DSN-MUI/IV/2000 concerning *istishna'* purchasing and selling. One of the examples is the damaged or unsuited goods unlike the initial agreement. The buyer has the *khiyar* right to proceed or cancel the contract. However, the developer does not allow the buyer to cancel the contract if it is caused by damaged good.

## مستخلص البحث

عين النظيفة المحفوظة، ٢٠١٧. البيع و الشراء المسكن الإسلامي في مسكن "ديفريما" الإسلامي مالانق على منظور الفتوى رقم ٦/IV/DSN-MUI/٢٠٠٠ بشأن عقد الاستصناع. البحث الجامعي، قسم القانون التجاري الإسلامي، كلية الشريعة بجامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانق. المشرف: برهان الدين سوسمطو الماجستير.

الكلمات الرئيسية: المسكن، الاستصناع، فتوى الديوان الشرعي الوطني. مع مرور الزمن، أخذ عالم "الشرعي أو الإسلامي" في مختلف الأمور لإدارة الأعمال، حتى في المسكن الذي يعتمد أيضا على النظام الشرعي (الإسلامي)، منها في عملية شراء المسكن الذي يستخدم عقد الاستصناع. ميزة هذا المسكن الإسلامي هي لا يستخدم وسيطة البنك في عملية الشراء، دون فائدة، دون غرامة، دون الحيس، فضلا عن ١٠٠٪ في استخدام مبادئ الشريعة. ومع ذلك، كما أن لكل التفاعل البشري يمكن أن يسبب المشاكل والخلافات؛ مثل معظم مشتري المسكن في مسكن "ديفريما" الإسلامي تونغول ما زال لا يفهم عقد الاستصناع.

يهدف هذا البحث إلى معرفة كيف شراء المسكن الإسلامي في مسكن "ديفريما" الإسلامي تونغول مالانق على منظور الفتوى رقم ٦/IV/DSN-MUI/٢٠٠٠ بشأن عقد الاستصناع. يستخدم هذا البحث منهج البحث المقارن بنوع البحث القانوني التجريبي. والسبب في استخدامه هو الحصول على البيانات المطلوبة من خلال المقابلة، الملاحظة المباشرة في الميدان عن العقد الذي تمّ اجراءه من قبل صاحب المشروع السكني مع مشتري المسكن، ثم تقوم الباحثة بتحليل دقيق ومقارنة مدى التوافق بين الفتوى وواقع الحال.

تدل نتائج هذا البحث إلى أن عقد الاستصناع المستخدم في عملية الشراء هو عقد الاستصناع الفردي، لأن المشتري يتعامل مع البائع مباشرة. وعلاوة على ذلك، يوجد بعض النقاط التي لم تنفذ عند شراء المسكن الإسلامي في مسكن "ديفريما" الإسلامي تونغول مالانق على منظور الفتوى رقم ٦/IV/DSN-MUI/٢٠٠٠ بشأن عقد الاستصناع؛ منها إذا وجد المشتري عيبا أو سلعا لا يوافق مع العقد فله الخيار في القبض أو فسخه، ولكن في الواقع، لا يسمح صاحب المشروع السكني المشتري في فسخ العقد بسبب عيب السلع.



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan kebutuhan pokok bagi setiap manusia. Di dalam kamus hukum rumah diartikan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.<sup>1</sup> Rumah adalah salah satu bangunan yang dijadikan tempat tinggal selama jangka waktu tertentu. Dalam arti khusus, rumah mengacu pada konsep-konsep sosial kemasyarakatan yang terjalin di dalam tempat tinggal seperti keluarga, hidup, makan, tidur, beraktivitas, dan lain sebagainya.

Rumah juga berfungsi sebagai tempat untuk menikmati kehidupan yang

---

<sup>1</sup> Dzul kifli Umar dan Jimmy, *Kamus Hukum Dictionary of Law*, (Surabaya: Graha Media Press, 2012), h. 347.

nyaman, tempat untuk beristirahat, serta tempat untuk berkumpulnya keluarga.

Pada hakikatnya fungsi tempat tinggal bagi kehidupan manusia memang sangat vital. Tanpa tempat tinggal, manusia tidak akan dapat hidup dengan layak. Terpenuhinya kebutuhan akan pangan dan sandang saja tidaklah cukup. Ada peringkat dalam pemenuhan atas kebutuhan itu, dari kebutuhan yang minimum hingga yang tidak terbatas.<sup>2</sup>

Populasi manusia akan semakin bertambah dan berkembang. Bertambahnya jumlah populasi manusia tersebut juga akan menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan hidup, salah satu kebutuhan hidup tersebut adalah kebutuhan perumahan. Perkembangan perumahan dan permukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan manusia. Ada beberapa macam kebutuhan yang dibutuhkan oleh manusia, diantaranya adalah kebutuhan perumahan yang memiliki lingkungan asri, nyaman serta bernuansa Islami bagi orang-orang muslim.

Abraham Maslow menyebutkan bahwa sesudah manusia terpenuhi kebutuhan jasmaninya, yaitu sandang, pangan, dan kesehatan, kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu motivasi untuk pengembangan kehidupan yang lebih tinggi lagi.

Tempat tinggal pada dasarnya merupakan wadah bagi manusia atau

---

<sup>2</sup> Suparno Sastra dan Endy Marlina, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, (Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2006), h. 1.

keluarga dalam melangsungkan kehidupannya. Peran tempat tinggal bagi kelangsungan kehidupan yang dinamis sangatlah mutlak karena tempat tinggal bukan lagi sekedar tempat bernaung, tetapi juga merupakan tempat untuk melindungi diri dari kondisi alam yang tidak selamanya menguntungkan.<sup>3</sup>

Saat ini banyak sekali rumah yang ditawarkan penjual, baik yang berada di dalam perumahan maupun yang berada di luar perumahan. Melihat fungsi rumah sebagai tempat berlindung dan untuk tinggal dalam jangka panjang atau bahkan selamanya, manusia dalam memilih rumah juga memiliki banyak persoalan dan pertimbangan. Faktor utama yang dijadikan pertimbangan oleh calon pembeli rumah adalah lokasi. Setelah mendapatkan lokasinya calon pembeli juga memiliki kriteria yang berbeda dalam memilih rumah yang akan mereka beli, seperti harga rumah, luas bangunannya, luas tanahnya, dan sebagainya.

Untuk bisa memiliki rumah sebenarnya ada dua cara, yaitu dengan membangun rumah sendiri atau membeli rumah di perumahan. Kelebihan jika membangun rumah sendiri adalah tidak terikat dengan jadwal pembayaran kredit karena pembangunan rumah ditentukan oleh diri sendiri serta dapat mendesain rumah sesuai dengan keinginan, kekurangannya jika membangun rumah sendiri adalah harus membeli

---

<sup>3</sup> Suparno Sastra dan Endy Marlina, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, h. 1.

lahan terlebih dahulu dan harus mengumpulkan bahan-bahan bangunan serta harus menunggu rumah dibangun yang membutuhkan waktu tidak sedikit. Sedangkan kelebihan jika membeli rumah di perumahan adalah pembeli dapat mengajukan KPR di bank dan pembeli sudah bisa memiliki dan menempati rumah hanya dengan membayar beberapa persen dari harga rumah, kekurangannya jika membeli rumah terkadang desainnya tidak selalu sesuai dengan keinginan dan pembeli juga akan terikat oleh pembayaran angsuran pada setiap bulannya.

Seiring dengan perkembangan zaman, saat ini simbol-simbol yang berbasis “syariah” diterapkan dalam berbagai hal untuk menjalankan berbagai usaha seperti Perbankan Syariah, Asuransi Syariah, Pegadaian Syariah, Pasar Modal Syariah, Hotel Syariah, Kavling Syariah, hingga dalam dunia bisnis perumahan juga menerapkan sistem yang berbasis syariah. Dalam hal ini De Primaland Hunian Islami Malang sebagai perusahaan pengembang perumahan telah menghadirkan perumahan Islami, sebuah perumahan yang berbasis syariah pertama di Kota Malang, yaitu De Prima Tunggulwulung Hunian Islami.

Perumahan yang berbasis syariah ini berbeda dengan perumahan-perumahan pada umumnya (perumahan non-syariah). Perumahan syariah ini dalam transaksi jual belinya tanpa melalui perantara bank, jadi masih belum diketahui juga dari mana perusahaan

Primaland bisa mendapatkan dana pembiayaan untuk membangun rumah pesanan pembeli. Perbedaan mendasar lainnya antara perumahan yang berbasis syariah ini dengan perumahan non-syariah terletak pada akad transaksinya. Dalam perumahan syariah akad yang digunakan untuk transaksi jual beli perumahan adalah akad *istishna'*. Yang dimana pengertian akad sendiri adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.<sup>4</sup> Akad *istishna'* hampir sama dengan akad *salam*. Akad *istishna'* adalah akad jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dengan pihak penjual.<sup>5</sup> Sedangkan akad *salam* adalah jasa pembiayaan yang berkaitan dengan jual beli yang pembayarannya dilakukan bersamaan dengan pemesanan barang.<sup>6</sup>

Perusahaan Primaland mempunyai beberapa produk diantaranya adalah ruko, tempat kos, dan perumahan. Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami ini merupakan salah satu produk dari perusahaan Primaland. Pada awalnya, perumahan syariah produk dari Primaland ini konsepnya masih menggunakan konsep umum atau masih belum menggunakan konsep yang berbasis syariah. Setelah dirubah menjadi konsep syariah, semua yang berhubungan dengan perumahan

---

<sup>4</sup> Abbas Arfan, *99 Kaidah Fiqh Muamalah Kulliyah*, (Malang: UIN Maliki Press, 2013), h. 128.

<sup>5</sup> Abbas Arfan, *99 Kaidah Fiqh Muamalah Kulliyah*, h. 129.

<sup>6</sup> Abbas Arfan, *99 Kaidah Fiqh Muamalah Kulliyah*, h. 131.

maka juga harus menggunakan konsep yang Islami yaitu harus berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Seperti dalam transaksi pembayarannya tanpa melalui Bank dan tanpa adanya riba. Oleh karena itulah dalam transaksi pembayarannya dengan menggunakan akad *istishna'* dan akad *salam*, akan tetapi lebih tepatnya di sini dengan menggunakan akad *istishna'*. Akad *Istishna'* merupakan akad pemesanan dengan berbagai spesifikasi dan bentuk. Dalam pembayaran dengan menggunakan akad *Istishna'* ini ada dua pilihan, yaitu: (1) secara langsung cash; dan (2) Dengan mencicil paling lama adalah selama 60 (enam puluh) bulan atau 5 (lima) tahun.<sup>7</sup>

Dalam praktiknya di lapangan ternyata masih banyak calon-calon pembeli perumahan di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami ini yang masih belum mengerti (*awam*) apa itu akad *istishna'*. Dalam pembayarannya di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami ini langsung disetorkan kepada perusahaan. Adapun fasilitas yang diberikan dari perumahan yang berbasis syariah ini adalah masjid, kolam renang anak-anak, lapangan memanah, serta kelengkapan untuk keamanan pemilik rumah.<sup>8</sup>

De Prima Tunggulwulung Hunian Islami ini merupakan perumahan syariah terbaru dan pertama kali perumahan syariah yang ada di Malang yang terletak di Jalan Akordion Kelurahan

---

<sup>7</sup> Deny, *wawancara*, (Malang, 19 Oktober 2016).

<sup>8</sup> Deny, *wawancara*, (Malang, 19 Oktober 2016).

Tunggulwulung Kecamatan Lowokwaru Malang. Keunikan dari perumahan syariah ini yaitu mempunyai konsep bahwa dalam transaksi jual belinya tanpa melalui perantara bank, tanpa bunga, tanpa denda, tanpa sita, serta 100% menggunakan prinsip-prinsip syariah.<sup>9</sup>

Namun, karena di setiap interaksi antar manusia pasti dapat menimbulkan permasalahan dan ketidaksepahaman, seperti halnya yang telah diungkapkan oleh Bapak Direktur Utama bahwa masih banyak calon-calon pembeli perumahan yang masih belum mengerti apa itu akad *istishna*'. Maka dari itu, dalam kegiatan bermuamalah tersebut harus menggunakan ketentuan-ketentuan yang berlaku di bidang hukum Islam dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah serta harus ada patokan-patokan atau metode-metode untuk bermuamalah.

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 telah diatur oleh Majelis Ulama Indonesia dalam fatwanya, yaitu fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad *Istishna*'.

Oleh karena itu, peneliti merasa tertarik untuk melakukan penelitian di perumahan syariah tersebut mengenai kesesuaian antara ketentuan-ketentuan yang telah diatur di dalam fatwa DSN-MUI

---

<sup>9</sup> Diambil dari brosur De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.

tentang akad *istishna*' dengan fakta yang terjadi di lapangan saat ini. Di dalam proposal penelitian ini peneliti ingin melakukan penelitian dan mengkaji lebih mendalam mengenai akad jual beli yang digunakan dalam transaksi jual beli perumahan syariah di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang yaitu akad *istishna*' dengan judul skripsi: **Jual Beli Rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang Perspektif Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad *Istishna*'.**

#### **B. Rumusan Masalah**

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

1. Bagaimana mekanisme jual beli rumah di perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang?
2. Bagaimana jual beli rumah di perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang perspektif fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*'?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui mekanisme jual beli rumah di perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.
2. Untuk mengetahui jual beli rumah di perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang perspektif fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*'.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini memiliki dua manfaat, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat bermanfaat dalam pengembangan ilmu Hukum Bisnis Syariah yang berkaitan dengan fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*' dalam jual beli rumah di perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.

2. Manfaat Praktis

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

## **E. Sistematika Pembahasan**

Hasil penelitian akan dilaporkan dalam bentuk skripsi dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

**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.

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

1. Erdi Marduwira, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, tahun 2010 yang berjudul “*Akad Istishna’ dalam Pembiayaan Rumah pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cinere)*”. Skripsi ini membahas tentang mekanisme akad *istishna’* pada pembiayaan rumah pada Bank Syariah Mandiri, faktor-faktor yang menjadi penyebab pembiayaan bermasalah pada akad *istishna’*, serta penyelesaian pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitiannya adalah *deskriptif-analisis* dengan

pendekatan penelitian studi kasus pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cinere. Adapun sumber data dalam penyusunan skripsi menggunakan data primer yang diperoleh dari hasil wawancara dan data sekunder yang diperoleh dari catatan-catatan dan laporan pembiayaan *istishna'* pada Bank Syariah Mandiri serta literatur-literatur kepustakaan.<sup>10</sup>

Berdasarkan hasil penelitiannya, prosedur atau mekanisme pembiayaan akad *istishna'* di Bank Syariah Mandiri bagi calon nasabah / mitra / debitur adalah mengacu pada peraturan atau persyaratan baku yang berlaku mengenai pembiayaan *istishna'* di Bank Syariah Mandiri.

2. Abdul Azziz Herawanto, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, tahun 2009 yang berjudul "*Implementasi Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi Secara Syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta*". Skripsi ini membahas tentang implementasi akad *murabahah* dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta, problematika-problematika yang dihadapi oleh Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta dalam implementasi akad *murabahah* dalam pembiayaan pemilikan rumah

---

<sup>10</sup> Erdi Marduwira, *Akad Istihna' dalam Pembiayaan Rumah pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cinere)*, (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2010).

bersubsidi secara syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta, serta solusi yang digunakan oleh Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta untuk mengatasi problematika-problematika tersebut. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris dan bersifat deskriptif. Adapun sumber data yang digunakan adalah sumber data primer yang diperoleh secara langsung dari para pihak yang terkait langsung dengan permasalahan yang diteliti, dan sumber data sekunder yang diperoleh melalui buku-buku, undang-undang, dokumen, laporan, arsip, dan lain sebagainya.<sup>11</sup>

Berdasarkan hasil penelitiannya, dapat disimpulkan bahwa proses implementasi akad *murabahah* dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta sudah menerapkan prinsip-prinsip syariah Islam. Hal tersebut tercermin pada proses pembuatan akad antara pihak bank dengan pihak pemohon pembiayaan. Proses penyelesaian permasalahan yang digunakan pihak bank juga telah menggunakan prosedur hukum yang berlaku di Indonesia. Prosedur yang ditempuh telah didasarkan atau mengacu pada peraturan perundang-undangan yang sekarang diberlakukan di Indonesia.

---

<sup>11</sup> Abdul Azziz Herawanto, *Implementasi Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi Secara Syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta*, (Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2009).

3. Safira Khoirun Nisa', Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, tahun 2015 yang berjudul "*Implementasi Akad Istishna' Pada Produk Pembiayaan di PT. Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Malang Menurut Fatwa DSN-MUI*". Skripsi ini membahas tentang bagaimana implementasi akad *istishna'* dalam produk pembiayaan di PT BTN Syariah Kantor Cabang Malang dan implementasi fatwa DSN-MUI tentang *istishna'* pada produk pembiayaan di PT BTN Syariah Kantor Cabang Malang. Dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris (yuridis empiris) dengan metode pendekatan konseptual dan kualitatif yang bersifat deskriptif. Jenis dan sumber data yang digunakan adalah data primer yang diperoleh dari hasil wawancara langsung dengan *financing marketing staff* Bank BTN Syariah Kota Malang dan data sekunder berupa dokumen-dokumen atau yang diperoleh dari buku-buku yang mendukung pada permasalahan, undang-undang dan kitab suci Al-Qur'an.<sup>12</sup>

Berdasarkan hasil penelitiannya, dalam hal implementasi fatwa DSN-MUI tentang *istishna'* pada produk KPR Indensyah ada poin-poin dari fatwa DSN-MUI yang tidak terimplementasikan dalam hal ketentuan barang yang mana pada putusan pertama ketentuan

---

<sup>12</sup> Safira Khoirun Nisa', *Implementasi Akad Istishna' Pada Produk Pembiayaan di PT. Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Malang Menurut Fatwa DSN-MUI* (Malang: Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2015).

tentang pembayaran poin yang alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya baik berupa uang, barang, atau manfaat, akan tetapi di dalam implementasi di BTN Syariah hanya memperbolehkan menggunakan uang saja, tidak memperbolehkan dengan barang.

**Tabel 1:**

**PERSAMAAN DAN PERBEDAAN PENELITIAN TERDAHULU**

NO.	NAMA	JUDUL	PERSAMAAN	PERBEDAAN
1.	Erdi Marduwira Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2010.	Akad Istihna' dalam Pembiayaan Rumah pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cinere)	Sama-sama membahas tentang akad <i>istishna'</i> .	Dalam skripsi Erdi Marduwira pembahasannya tentang akad <i>istishna'</i> dalam pembiayaan rumah melalui Bank Syariah Mandiri.
2.	Abdul Azziz Herawanto, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2009.	Implementasi Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi Secara Syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta.	Sama-sama membahas tentang implementasi akad.	Dalam skripsi Abdul Azziz Herawanto membahas mengenai implementasi akad <i>murabahah</i> .
3.	Safira Khoirun Nisa', Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2015.	Implementasi Akad Istishna' Pada Produk Pembiayaan di PT. Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Malang Menurut Fatwa DSN-MUI	Sama-sama membahas tentang akad <i>istishna'</i> .	Dalam skripsi Safira Khoirun Nisa' pembahasannya mengenai implementasi <i>istishna'</i> produk pembiayaan di Bank BTN Syariah.

4.	Ainun Nadhifatul Machfudzoh, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2017.	Jual Beli Rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang Perspektif Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad <i>Istishna</i> '.	Membahas tentang akad <i>istishna</i> ' dalam jual beli rumah.	Dalam skripsi ini pembahasannya mengenai mekanisme jual beli rumah perspektif Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad <i>Istishna</i> '.
----	--	--	--	--

## B. Kajian Pustaka

### 1. Jual Beli

#### a. Definisi Jual Beli

Secara harfiah, istilah jual beli diartikan sebagai pertukaran sesuatu dengan sesuatu ( *مُقَابَلَةٌ الشَّيْءِ بِالشَّيْءِ* ).<sup>13</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 diperjanjikan.<sup>14</sup>

*Ba'i* / jual beli adalah jual beli antara benda dengan benda, atau pertukaran benda dengan uang.<sup>15</sup> Menurut istilah (terminologi)

<sup>13</sup> Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, (Yogyakarta: BPFE UGM, 2009), h. 67.

<sup>14</sup> Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, h. 68.

<sup>15</sup> Abbas Arfan, *99 Kaidah Fiqh Muamalah Kulliyah*, h. 128.

yang dimaksud 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>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 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 dan 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>17</sup>

<sup>16</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Press, 2013), h. 67.

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

عَمَلُ الْمَرْءِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٌ.

Artinya: “Seseorang yang bekerja dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang mabrur” (HR. Ahmad). Maksud mabrur dalam hadits tersebut ialah jual beli yang terhindar dari sesuatu yang dapat merusak keridhaan. Karena Rasulullah SAW bersabda: “Jual beli harus dipastikan saling meridhai” (HR. Baihaqi dan Ibnu Majah).<sup>18</sup>

### c. Rukun dan Syarat Jual Beli

Rukun *ba'i* terdiri atas:<sup>19</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, dan yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar.

<sup>17</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya Al-Jumanatul Ali*, (Bandung: CV Penerbit J-Art, 2005), h. 47.

<sup>18</sup> Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, h. 69.

<sup>19</sup> Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), h. 31.

3) Kesepakatan dapat dilakukan dengan tulisan, lisan, dan isyarat.

Adapun syarat-syarat yang menjadi sahnya suatu jual beli adalah sebagai berikut:<sup>20</sup>

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.

---

<sup>20</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, h. 71-74.

- 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.

## 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 (pemesan) memesan suatu produk industri atau produk kerajinan tangan, dan penjual menyediakan barang atau produk yang sesuai dengan spesifikasi pembeli (pemesan). Pembayaran bisa dilakukan di muka atau menggunakan akad kredit atau ditangguhkan sesuai kesepakatan kedua belah pihak.<sup>21</sup>

*Istishna'* menyerupai akad *salam* namun dalam pembayarannya dapat dilakukan dalam beberapa kali (termin) pembayaran. Spesifikasi barang harus jelas, seperti jenis, macam, ukuran, mutu, dan jumlah. Harga jual yang telah disepakati

---

<sup>21</sup> Sony Warsono bin Hardono dan Jufri, *Akuntansi Transaksi Syari'ah Akad Jual Beli di lembaga Bukan Bank*, (Yogyakarta: Asgard Chapter, 2011), h. 90.

dicantumkan dalam akad. Jika terjadi perubahan dari kriteria pesanan dan terjadi perubahan harga setelah akad ditandatangani maka seluruh biaya tambahan tetap ditanggung nasabah.<sup>22</sup>

*Istishna'* merupakan akad *salam* yang bersifat khusus atau setidak-tidaknya menyerupai akad *salam*, karena ia termasuk *ba'i ma'dum* (jual beli yang tidak ada), juga karena barang yang dibuat melekat pada waktu akad pada tanggungan pembuat (*shani'*) atau penjual. Akan tetapi, *istishna'* berbeda dengan *salam*, dalam hal tidak wajib pada *istishna'* untuk mempercepat pembayaran, tidak ada penjelasan jangka waktu pembuatan dan penyerahan, serta tidak adanya barang di pasaran.<sup>23</sup>

*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 dan penerima pesanan, di mana spesifikasi dan harga barang disepakati di awal sedangkan pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai dengan kesepakatan.<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011), h. 47.

<sup>23</sup> Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), h. 197.

<sup>24</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek Hukumnya*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014), h. 257.

Dalam fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *Istishna'* pengertian *ishtisna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*).<sup>25</sup>

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. Setelah akad jual beli pesanan mengikat, tidak satu pihak pun boleh tawar-menawar kembali terhadap isi akad yang sudah disepakati. Apabila objek dari barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasinya, maka pemesan dapat menggunakan hak pilihan (*khiyar*) untuk melanjutkan atau membatalkan pesanan.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna'*.

<sup>26</sup> Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Islam*, h. 43.

## b. Dasar Hukum *Istishna'*

Al-Qur'an:

Allah SWT berfirman di dalam surat Al-Baqarah ayat 275:<sup>27</sup>

..... وَ أَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَ حَرَّمَ الرِّبَاً.....

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

Al-Hadits:

Rasulullah Muhammad SAW bersabda:

عن انسٍ رضي الله عنه أن نبي الله صلى الله عليه وسلم كان أراد أن يكتب إلى العجم فقيل له إن العجم لا يقبلون إلا كتاباً عليه خاتم. فاصطنع خاتماً من فضة. قال كاتي أنظرني بياضه في يده. رواه مسلم

Artinya: *Diriwayatkan dari sahabat Annas radhiyallahu '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 yang tidak disetempel, maka beliaupun memesan agar ia dibuatkan cincin stempel dari bahan perak. Anas mengisahkan: Seakan-akan sekarang ini aku dapat menyaksikan kemilau putih di tangan beliau.*

<sup>27</sup> Sony Warsono bin Hardono dan Jufri, *Akuntansi Transaksi Syari'ah Akad Jual Beli di lembaga Bukan Bank*, h. 91.

(Riwayat Muslim).<sup>28</sup> Perbuatan Nabi ini menjadi bukti nyata bahwa akad *istishna'* adalah akad yang dibolehkan.

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

Terdapat 4 rukun dalam akad *istishna'*:

- (1) Adanya pemesan / pembeli (*mushtashni'*),
- (2) Adanya penjual / pembuat (*shani'*),
- (3) Adanya barang / objek (*mashnu'*), dan
- (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 dihalalkan dan ada jangka waktu kesepakatan.<sup>29</sup> Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam jual beli dengan menggunakan akad *istishna'* adalah sebagai berikut:

- 1) Tentang syarat para pihak

Tidak ubahnya dengan syarat-syarat bagi para pihak yang melakukan akad *ba'i*, para pihak pada akad *ba'i istishna'* juga harus terdiri atas orang-orang yang memenuhi syarat-syarat

<sup>28</sup> Sony Warsono bin Hardono dan Jufri, *Akuntansi Transaksi Syari'ah Akad Jual Beli di lembaga Bukan Bank*, h. 91.

<sup>29</sup> Sony Warsono bin Hardono dan Jufri, *Akuntansi Transaksi Syari'ah Akad Jual Beli di lembaga Bukan Bank*, h. 91-92.

untuk dapat melakukan transaksi muamalah.<sup>30</sup> Diantara syarat-syarat tentang para pihak yang terdapat di dalam syarat *ba'i* tersebut adalah sebagai berikut:

- a) Orang yang melakukan transaksi haruslah orang yang cakap bertindak hukum dan cakap diangkat sebagai wakil (Dewan Redaksi Ensiklopedi Hukum Islam, Jilid 4, 1994: 1197). Menurut al-Ghazali ada 4 (empat) golongan yang tidak sepatutnya melakukan muamalah, yaitu anak kecil, orang gila, hamba, dan orang buta.<sup>31</sup>
- b) Syarat yang terkait dengan orang atau pihak yang membuat akad adalah bahwa orang itu harus cakap bertindak hukum. Kecakapan bertindak hukum, menurut jumhur ulama adalah orang yang telah baligh dan berakal.<sup>32</sup> Sementara itu menurut ulama madzhab Hanafi, kedua belah pihak yang berakad tidak disyariatkan baligh, tetapi 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 dari walinya.<sup>33</sup>

<sup>30</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek Hukumnya*, h. 260.

<sup>31</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek Hukumnya*, h. 186.

<sup>32</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek Hukumnya*, h. 186.

<sup>33</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek Hukumnya*, h. 133.

- 2) Tentang syarat akad *istishna*<sup>34</sup>
  - a) Dalam akad *istishna*, seperti akad-akad muamalah lainnya, tidak boleh mengandung syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berisi 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>35</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.
  - b) Apabila barang yang dipesan tersebut mengandung cacat atau salah ketika diserahkan kepada pemesan, maka pihak produsen atau penjual bertanggung jawab atas kelalaiannya.

<sup>34</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek Hukumnya*, h. 260.

<sup>35</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek Hukumnya*, h. 261.

c) Pembeli berhak untuk tidak menerima barang pesanan jika barang tersebut tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah ditetapkan di akad.<sup>36</sup>

4) Syarat pembayaran dalam akad *istishna'*

Dalam transaksi *istishna'*, pembeli dapat membayar di muka, pada saat barang diterima, maupun secara tangguh.<sup>37</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*).

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'*) atas pemesanan barang sejak akad ditandatangani atau dengan cara pembayaran lain yang disepakati bersama.<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup> Sony Warsono bin Hardono dan Jufri, *Akuntansi Transaksi Syari'ah Akad Jual Beli di lembaga Bukan Bank*, h. 89.

<sup>37</sup> Sony Warsono bin Hardono dan Jufri, *Akuntansi Transaksi Syari'ah Akad Jual Beli di lembaga Bukan Bank*, h. 89.

<sup>38</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Penerapan Prinsip Syariah dalam Lembaga Keuangan Lembaga Pembiayaan dan Perusahaan Pembiayaan*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), h. 178-179.

Terkait dengan cara pembayarannya, transaksi *istishna'* lazimnya dilakukan dengan menggunakan salah satu dari beberapa metode pembayaran berikut ini:<sup>39</sup>

- a) Pembayaran tunai;
- b) Pembayaran ditangguhkan tanpa agunan dengan pelunasan sekaligus;
- c) Pembayaran ditangguhkan tanpa agunan dengan pelunasan angsuran;
- d) Pembayaran ditangguhkan disertai agunan dengan pelunasan sekaligus;
- e) Pembayaran ditangguhkan disertai agunan dengan pelunasan angsuran; dan
- 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>40</sup>

#### 5) Kesepakatan para pihak

Perjanjian di antara para pihak harus berdasarkan suka sama suka atau kesepakatan. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang ada

<sup>39</sup> Sony Warsono bin Hardono dan Jufri, *Akuntansi Transaksi Syari'ah Akad Jual Beli di lembaga Bukan Bank*, h. 95.

<sup>40</sup> Sony Warsono bin Hardono dan Jufri, *Akuntansi Transaksi Syari'ah Akad Jual Beli di lembaga Bukan Bank*, h. 95.

di dalam Al-Qur'an surat An-Nisaa' ayat 29 sebagaimana berbunyi:

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>41</sup>

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

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

*Istishna'* tunggal yaitu jual beli *istishna'* dengan cara pembeli bertransaksi langsung dengan penjual yang sekaligus sebagai pembuat atau pemegang kendali utama atas ketersediaan barang yang dipesan.<sup>42</sup>

##### 2) *Istishna'* Paralel

*Istishna'* paralel yaitu jual beli *istishna'* dengan cara pembeli bertransaksi dengan penjual yang mana selanjutnya penjual tersebut

<sup>41</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya Al-Jumanatul Ali*, h. 83.

<sup>42</sup> Sony Warsono bin Hardono dan Jufri, *Akuntansi Transaksi Syari'ah Akad Jual Beli di lembaga Bukan Bank*, h. 94.

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>43</sup>

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>44</sup>

---

<sup>43</sup> Sony Warsono bin Hardono dan Jufri, *Akuntansi Transaksi Syari'ah Akad Jual Beli di lembaga Bukan Bank*, h. 94.

<sup>44</sup> Rizal Yaya, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer*, (Jakarta: Salemba Empat, 2009), h. 256.

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

### 1) Dewan Syariah Nasional

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.<sup>45</sup>

### 2) Tugas dan Wewenang

Dewan Syariah Nasional berperan secara pro-aktif dalam menanggapi perkembangan masyarakat Indonesia yang dinamis dalam bidang ekonomi dan keuangan.

Tugas Dewan Syariah Nasional:<sup>46</sup>

- a) Menumbuh-kembangkan penerapan nilai-nilai syariah dalam kegiatan perekonomian pada umumnya dan keuangan pada khususnya,

---

<sup>45</sup> Abbas Arfan, 99 *Kaidah Fiqh Muamalah Kulliyah*, h. 117.

<sup>46</sup> Abbas Arfan, 99 *Kaidah Fiqh Muamalah Kulliyah*, h. 117-118.

- b) Mengeluarkan fatwa atas jenis-jenis kegiatan keuangan,
- c) Mengeluarkan fatwa atas produk dan jasa keuangan syariah, dan
- d) Mengawasi penerapan fatwa yang telah dikeluarkan.

Wewenang DSN-MUI:<sup>47</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 dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional, dan
- f) Mengusulkan kepada instansi yang berwenang untuk mengambil tindakan apabila peringatan tidak diindahkan.

---

<sup>47</sup>Abbas Arfan, *99 Kaidah Fiqh Muamalah Kulliyah*, h. 118.

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

Ketentuan tentang pembayaran:<sup>48</sup>

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

Ketentuan tentang barang:<sup>49</sup>

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

<sup>48</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna'*.

<sup>49</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna'*.

Ketentuan lain:<sup>50</sup>

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

#### 4) Putusan Fatwa Nomor 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Akad *Istishna'* Paralel

Ketentuan umum:<sup>51</sup>

- a) Jika LKS melakukan transaksi *istishna'*, untuk memenuhi kewajibannya kepada nasabah ia dapat melakukan *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 prinsip syariah.

<sup>50</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna'*.

<sup>51</sup> Fatwa Nomor 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Akad *Istishna'* Paralel.

- c) Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *istishna'* (Fatwa DSN nomor 06/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula pada *istishna'* paralel.

Ketentuan lain:<sup>52</sup>

- a) 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.
- b) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

### 3. Perumahan

#### a. Definisi Perumahan

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.<sup>53</sup> Bila dikaji melalui pengertian yang tertuang di dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud dengan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang

<sup>52</sup> Fatwa Nomor 22/DSN-MUI/III/2002 tentang Akad *Istishna'* Paralel.

<sup>53</sup> Dzul kifli Umar dan Jimmy, *Kamus Hukum Dictionary of Law*, h. 347.

dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.<sup>54</sup>

Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.<sup>55</sup>

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

Di dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman 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.

---

<sup>54</sup> Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

<sup>55</sup> Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Adapun bentuk-bentuk rumah dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antarbangunan, meliputi sebagai berikut:

- 1) Rumah tunggal;
- 2) Rumah deret; dan
- 3) Rumah susun.





### BAB III

#### METODE PENELITIAN

##### A. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan jenis penelitian hukum empiris (*empirical legal research*). 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>56</sup> Yang menjadi objek penelitian ini adalah pembelian perumahan syariah di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang kemudian peneliti mengkajinya dengan peraturan yang telah ada, yaitu fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna'*.

---

<sup>56</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), h. 52.

## B. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti akan menggunakan pendekatan konseptual. Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada.<sup>57</sup> Dalam penelitian ini peneliti ingin melakukan penelitian mengenai kosep hukum yang berasal dari sistem hukum tertentu yang tidak bersifat universal, misalnya fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*'. Peneliti mencoba memberikan informasi yang bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis dan akurat mengenai jual beli rumah di perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang perspektif fatwa nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*'.

## C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dipilih oleh peneliti bertempat di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang. Perumahan ini berlokasi di Jalan Akordeon Kelurahan Tunggulwulung Kecamatan Lowokwaru Kota Malang. Alasan peneliti memilih tempat ini karena De Prima Tunggulwulung Hunian Islami merupakan perumahan syariah pertama dan satu-satunya perumahan syariah yang berada di Malang.

---

<sup>57</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), h. 115.

#### 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.<sup>58</sup> Di dalam penelitian ini peneliti melakukan wawancara dan observasi kepada pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang guna memperoleh data yang akurat.

Adapun data sekunder yang dapat digunakan adalah informasi yang diperoleh dari buku-buku atau dokumen tertulis.<sup>59</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 untuk mendukung pembahasan dalam penelitian ini.

#### E. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data primer dalam penelitian empirik dengan pendekatan kualitatif adalah wawancara, observasi, dan dokumentasi.<sup>60</sup> Metode wawancara digunakan untuk memperoleh informasi tentang hal-hal yang tidak dapat diperoleh lewat pengamatan. Ada tiga cara untuk melakukan *interview*:<sup>61</sup> (a) Melalui percakapan informal (*interview bebas*); (b) Menggunakan pedoman wawancara;

<sup>58</sup> Fakultas Syariah UIN Malang, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, (Malang: Fakultas Syariah, 2012), h. 28.

<sup>59</sup> Fakultas Syariah UIN Malang, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, h. 29.

<sup>60</sup> Fakultas Syariah UIN Malang, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, h. 29.

<sup>61</sup> Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, h. 59.

dan (c) Menggunakan pedoman baku. Data lapangan yang diperlukan sebagai data penunjang diperoleh melalui informasi dan pendapat-pendapat dari responden yang ditentukan secara *purposive sampling* (ditentukan oleh peneliti berdasarkan kemauannya).<sup>62</sup>

Di dalam penelitian ini peneliti akan menggunakan salah satu cara untuk melakukan *interview*, yaitu dengan menggunakan pedoman wawancara. Adapun yang akan menjadi respondennya adalah Direktur Utama dari De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang dan Marketing Hunian Islami Malang.

#### **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: pemeriksaan data (*editing*), klasifikasi (*classifying*), verifikasi (*verifying*), analisis (*analysing*) dan pembuatan kesimpulan (*concluding*).<sup>63</sup>

Di dalam penelitian ini langkah-langkah peneliti dalam mengolah dan menganalisis data adalah:

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

---

<sup>62</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Cet: III, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), h. 107.

<sup>63</sup> Fakultas Syariah UIN Malang, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, h. 29.

- 2) Klasifikasi data (*classifying*), peneliti mengelompokkan dan memilah 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 dipeoleh.
- 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.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Paparan Data

##### 1. Tentang Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang

###### a. Sejarah Pembentukan<sup>64</sup>

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

---

<sup>64</sup> <http://primaland.id/tentang-primaland>, diakses pada tanggal 14 Januari 2017 pukul 17.28.

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

**b. Visi De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang<sup>65</sup>**

Satu-satunya yang menjadi visi dari De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang adalah menjadi developer Islami terbesar di Indonesia.

**c. Misi De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang<sup>66</sup>**

Diantara misi yang dimiliki oleh De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang adalah sebagai berikut:

- 1) Menjadi developer yang amanah.
- 2) Membentuk kawasan hunian Islami.
- 3) Memberikan manfaat dunia dan akhirat
- 4) Melahirkan pemimpin umat dari masjid.

<sup>65</sup> <http://primaland.id/tentang-primaland>, diakses pada tanggal 14 Januari 2017 pukul 17.28.

<sup>66</sup> <http://primaland.id/tentang-primaland>, diakses pada tanggal 14 Januari 2017 pukul 17.28.

#### **d. Budaya De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang<sup>67</sup>**

Selain mempunyai visi dan misi De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang ini juga mempunyai budaya, diantara budaya-budaya itu adalah:

- 1) Menjaga sholat lima waktu.
- 2) Kekeluargaan.
- 3) Jujur dan bertanggungjawab.
- 4) Profesional.
- 5) Cepat, tuntas, berkah, dan amanah.
- 6) Teamwork.

#### **e. Struktur Organisasi De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang**

Dalam suatu perusahaan tentunya mempunyai bagian-bagian dalam menyelesaikan suatu tahapan pekerjaan. Bagian atau departmen pada tiap perusahaan berbeda-beda, sesuai dengan kebutuhan dan luas usaha. Semua departmen dalam perusahaan itu harus bekerja sama dengan baik supaya tujuan dan target perusahaan yang telah ditetapkan dapat tercapai dengan baik. Selain itu, juga harus ada pembagian kerja yang tepat,

---

<sup>67</sup> <http://primaland.id/tentang-primaland>, diakses pada tanggal 14 Januari 2017 pukul 17.28.

tanggungjawab serta wewenang sesuai dengan kemampuan atau keahlian masing-masing karyawan.

Adapun *job description* di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang adalah sebagai berikut.<sup>68</sup>

1) Direktur Utama

Direktur utama merupakan fungsi jabatan tertinggi dalam sebuah perusahaan yang secara garis besar bertanggung jawab mengatur perusahaan secara keseluruhan. Tugas direktur utama sebuah perusahaan adalah sebagai koordinator, komunikator, pengambil keputusan, pemimpin, pengelola dan eksekutor dalam menjalankan dan memimpin perusahaan.

2) Pimpinan Proyek

Pimpinan proyek adalah orang yang ditunjuk untuk menggerakkan organisasi proyek dan memimpinya dalam mencapai *objective project*. Tanggung jawab dari pimpinan proyek adalah untuk memenuhi kebutuhan yang berupa kebutuhan tugas, kebutuhan team, dan kebutuhan individual.

3) Direktur Operasional

Direktur operasional merupakan suatu fungsi kerja di sebuah perusahaan atau instansi yang bertanggung jawab pada semua aktivitas operasional perusahaan yang di bawahinya,

---

<sup>68</sup> Dikirim via email oleh administrator De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang pada tanggal 24 Januari 2017, pukul 18.44.

mulai dari perencanaan proses hingga bertanggung jawab pada hasil akhir proses. Berikut ini tugas dan tanggung jawab direktur operasional:

- a) Merencanakan, melaksanakan dan mengawasi seluruh pelaksanaan operasional perusahaan.
- b) Membuat standar perusahaan mengenai semua proses operasional, produksi, proyek, dan kualitas hasil produksi.
- c) Membuat strategi dalam pemenuhan target perusahaan dan cara mencapai target tersebut.
- d) Membantu tugas-tugas direktur utama.
- e) Mengecek, mengawasi dan menentukan semua kebutuhan dalam proses operasional perusahaan.
- f) Merencanakan, menentukan, mengawasi, mengambil keputusan dan mengkoordinasi dalam hal keuangan untuk kebutuhan operasional perusahaan.
- g) Mengawasi seluruh karyawan apakah tugas yang dilakukan sesuai dengan standar operasional perusahaan.
- h) Bertanggung jawab pada pengembangan kualitas produk ataupun karyawan.
- i) Membuat laporan kegiatan untuk diberikan kepada direktur utama.

- j) Bertanggung jawab pada proses operasional, produksi, proyek dan kualitas hasil produksi.

#### 4) *Accounting* dan Administrasi

Berikut ini adalah tugas dan tanggung jawab dari *accounting*:

- a) Merencanakan strategi akunting perusahaan secara tepat sesuai strategi bisnis perusahaan.
- b) Mengatur dan mengarahkan pencatatan neraca perusahaan sesuai aktivitas perusahaan dan menjaga keseimbangan antara neraca laba rugi.
- c) Mengontrol dan mengevaluasi pencatatan neraca laba rugi dan aktivitas keuangan lainnya agar dapat berjalan secara tepat dan akurat.
- d) Mengevaluasi dan menganalisa implementasi sistem akunting untuk memberi masukan terhadap sistem keuangan dan strategi bisnis.
- e) Menjalankan tugas-tugas lainnya dalam upaya pencapaian target perusahaan.

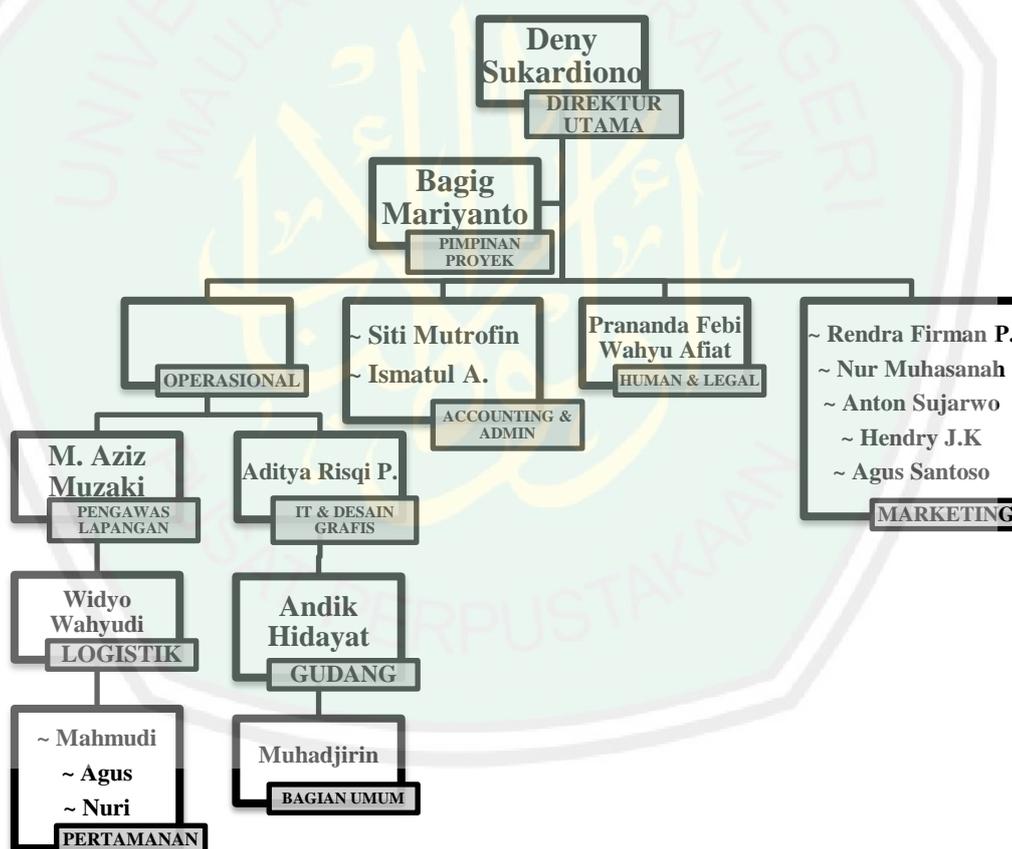
#### 5) Marketing

Marketing merupakan ujung tombak yang menjadikan suatu perusahaan akan meraih kesuksesan atau kemunduran. Marketing mempunyai tugas utama, yaitu menjual produk dan

jasa dari suatu perusahaan yang mempunyai target pasar sesuai dengan yang telah ditentukan oleh perusahaan.

Berikut ini adalah susunan struktur organisasi staff dan karyawan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang:

**STRUKTUR ORGANISASI DI PERUMAHAN DE PRIMA  
TUNGGULWULUNG HUNIAN ISLAMI MALANG:<sup>69</sup>**



<sup>69</sup> Dikirim via email oleh administrator De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang pada tanggal 24 Januari 2017, pukul 18.44.

**f. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di De Prima Tunggulwulung 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 adalah 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 “De Prima Tunggulwulung”. 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 De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang adalah sebagai berikut yang akan diuraikan dalam bentuk pasal-pasal sesuai dengan yang ada di dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli.<sup>70</sup>

1. Pasal 1 tentang Obyek Pengikatan
  - 1) PIHAK PERTAMA dengan ini mengikatkan diri sekarang untuk kemudian pada waktunya menjual dan menyerahkan kepada pihak kedua dan pihak kedua dengan ini berjanji dan mengikatkan diri sekarang untuk kemudian pada waktunya membeli dan menerima penyerahan dari pihak kedua sebidang tanah kavling dan atau tanah beserta bangunan di atasnya.

<sup>70</sup> Lihat di Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan.

- 2) PIHAK KEDUA telah mengetahui lokasi kavling dan denah rumah/bangunan yang sedang atau nantinya akan dibangun di atasnya dan telah disetujui oleh pihak pertama dan nantinya akan diserahkan oleh pihak pertama ke pihak kedua.
2. Pasal 2 tentang Harga Pengikatan dan Cara Pembayaran  
  - 1) Kedua belah pihak telah setuju dan sepakat bahwa harga kavling tanah dan atau tanah beserta bangunan di atasnya adalah harga yang telah disepakati sesuai dengan type rumah.
  - 2) Pembayaran harga kavling tanah dan atau tanah beserta bangunannya akan dilunasi oleh pihak kedua kepada pihak pertama dengan cara mengangsur dengan rincian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.
  - 3) Seluruh pembayaran oleh pihak kedua berdasarkan Surat Perjanjian harus dilakukan di kantor pihak pertama, yaitu di Jalan Candi Panggung 66 A Malang untuk penerimaan pembayaran pihak kedua akan diberikan kuitansi oleh pihak pertama melalui wakil / kuasanya yang dianggap sah.
  - 4) Untuk pembayaran yang dilakukan dengan menggunakan cek atau bilyet giro, baru dianggap sah setelah cek atau bilyet giro tersebut dapat diuangkan atau dipindah bukukan ke rekening bank pihak pertama.
  - 5) Pembayaran dapat dilakukan transfer ke rekening bank pihak pertama.
  - 6) Harga pengikatan tersebut sudah termasuk biaya-biaya sebagai berikut:
    - a) Pemecahan sertifikat per unit a/an pihak pertama
    - b) Ijin mendirikan bangunan
    - c) Jasa notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
    - d) Pajak Pertambahan Nilai (PPN)
    - e) Penyediaan jaringan air bersih (PDAM)
    - f) Penyediaan jaringan listrik PLN di rumah
    - g) Furniture set (ruang tamu sofa saja dan dapur)
    - h) Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
    - i) Bea Balik Nama (BBN)
  - 7) Sedangkan biaya-biaya yang menjadi beban pihak kedua termasuk tetapi tidak terbatas pada:
    - a) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
    - b) Iuran bulanan untuk kebersihan, keamanan lingkungan, yang besarnya akan ditentukan tersendiri dalam perjanjian pengelolaan lingkungan (Management Estate).

Apabila dikemudian hari atas transaksi ini dikenakan biaya-biaya, pajak-pajak, peningkatan nilai pajak, retribusi atau pungutan lainnya oleh pemerintah dalam bentuk apapun, maka biaya tersebut menjadi tanggungan pihak kedua dan harus dibayarkan dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah diminta oleh pihak pertama. Pihak kedua dengan ini melepaskan haknya untuk menuntut pihak pertama apabila terjadi peningkatan dan/atau penambahan biaya pajak maupun pungutan tersebut di atas.

3. Pasal 3 tentang Keterlambatan Pembayaran  
Bilamana pihak kedua dengan alasan apapun tidak melaksanakan pembayaran kepada pihak pertama pada waktu yang ditetapkan dalam Pasal 2 PPJB, maka dalam waktu 30 hari dari tanggal jatuh tempo pembayaran para pihak sepakat menyelesaikannya secara musyawarah dan mufakat.
4. Pasal 4 tentang Penandatanganan Akta Jual Beli
  - 1) Para pihak dengan ini setuju dan sepakat untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli atas rumah di hadapan PPAT dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:
    - a) PIHAK KEDUA telah melunasi harga pengikatan sebagaimana dirinci dalam Pasal 2 ayat 2 PPJB, biaya-biaya administrasi, biaya-biaya lainnya sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat 7 PPJB.
    - 2) Bilamana pihak kedua tidak bersedia menandatangani dan/atau tidak melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan untuk penandatanganan Akta Jual Beli tersebut di atas dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak diberitahukan secara tertulis dan/atau via telepon oleh pihak pertama atau yang mewakilinya, maka segala resiko karena tertundanya penandatanganan Akta Jual Beli tersebut menjadi beban pihak kedua, termasuk bilamana terjadi perubahan atas Undang-Undang / Peraturan yang ditetapkan oleh Pemerintah berkenaan dengan hal tersebut.
    - 3) PIHAK KEDUA dengan ini menyatakan bahwa dirinya memenuhi syarat untuk memiliki rumah berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia, dan bilamana pihak kedua ternyata tidak memenuhi syarat untuk memiliki rumah maka segala akibat yang timbul menjadi tanggungan pihak kedua sendiri yang dengan ini membebaskan pihak pertama dari tanggung jawab

tersebut, dan bilamana karena hal tersebut timbul kerugian di pihak pertama maka kerugian tersebut diganti oleh pihak kedua.

5. Pasal 5 tentang Penyerahan Rumah

- 1) PIHAK PERTAMA akan menyerahkan rumah kepada pihak kedua selambat-lambatnya 6 (enam) bulan untuk rumah 1 lantai dan 10 (sepuluh) bulan untuk rumah 2 lantai dengan syarat pihak kedua telah melunasi seluruh kewajiban pembayaran harga pengikatan kepada pihak pertama.
- 2) Bilamana pihak kedua tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak diberitahukan oleh pihak pertama, maka pihak kedua dianggap menyetujui bahwa penyerahan rumah telah dilakukan dalam hal demikian bukti pengiriman surat pemberitahuan dari pihak pertama kepada pihak pertama mengenai penyerahan rumah tersebut merupakan cukup bukti untuk menganggap bahwa penyerahan rumah telah dilakukan pada hari ke-14 (empat belas) setelah pemberitahuan tersebut dilakukan.
- 3) Penyerahan rumah tidak bersamaan dengan penyerahan fasilitas listrik PLN dan air PDAM, sedangkan waktu penyambungan kedua fasilitas tersebut tergantung kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal ini PT. PLN (listrik) dan PDAM.
- 4) Bilamana oleh karena sebab apapun, kecuali oleh sebab-sebab sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 perjanjian ini, pihak pertama tidak dapat menyerahkan rumah dengan tepat waktu, maka pihak pertama dikenakan denda sebesar Rp. 50.000,- untuk setiap hari keterlambatan. Denda tersebut akan dibayarkan pada serah terima rumah dengan ketentuan pihak kedua tidak pernah melalaikan kewajiban-kewajibannya seperti yang tercantum dalam PPJB dan tidak membatalkan perjanjian.
- 5) Sejak serah terima rumah oleh pihak pertama ke pihak kedua maka:
  - a) Segala resiko atas rumah beralih kepada pihak kedua.
  - b) Segala beban yang timbul berkenaan dengan kepemilikan dan penggunaan rumah, termasuk tetapi tidak terbatas pada listrik (PLN), air PAM, keamanan dan kebersihan, Pajak Bumi dan

- Bangunan, pajak/iuran/pungutan lainnya menjadi tanggungan dan wajib dibayarkan oleh pihak kedua.
- c) Pihak penjual tidak lagi bertanggung jawab atas rumah dan tidak mempunyai kewajiban apapun lagi terhadap pihak pembeli, kecuali penyelesaian complain.
6. Pasal 6 tentang Jaminan Pihak Pertama  
PIHAK PERTAMA menjamin pihak kedua bahwa rumah yang dijual sesuai dengan Pasal 1 ayat 1 PPJB adalah milik pihak pertama sepenuhnya, tidak tersangkut sengketa dan bebas dari sitaan, untuk itu pihak pertama dengan ini membebaskan pihak kedua dari segala tuntutan, gugatan atau tagihan dari pihak manapun sepanjang menyangkut hak pihak pertama atas rumah tersebut.
7. Pasal 7 tentang Pembatalan
- 1) PIHAK KEDUA dapat mengajukan permohonan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:
    - a) PIHAK KEDUA menyampaikan kepada pihak pertama alasan-alasan pembatalan PPJB dalam bentuk pernyataan tertulis.
    - b) Permohonan KPR yang telah diajukan oleh pihak kedua dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari kalender sejak pengajuan kredit tidak disetujui / ditolak oleh Bank Pemberi Kredit, maka uang muka yang telah disetor akan dikembalikan 100%.
  - 2) Pengembalian uang muka akibat pembatalan perjanjian, akan diserahkan 2 (dua) bulan setelah ditandatanganinya pernyataan pembatalan.
  - 3) Sehubungan dengan pembatalan perjanjian, para pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang suatu perjanjian.
8. Pasal 8 tentang Force Majeure  
Kedua belah pihak setuju untuk melakukan perubahan / tambahan perjanjian, apabila dikemudian hari terjadi Force Majeure, yaitu hal-hal yang terjadi di luar kekuasaan pihak pertama untuk mencegahnya termasuk akan tetapi tidak terbatas pada bencana alam, huru hara, epidemik, kebakaran, banjir, ledakan, pemogokan massal, perang, perubahan peraturan perundang-undangan, perubahan kebijakan Pemerintah dan peristiwa lain apapun di luar kekuasaan pihak pertama yang menyebabkan pihak pertama tidak dapat melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian dan /

- atau apabila prestasi tersebut dijalankan akan terjadi kerugian yang sangat besar bagi pihak pertama.
9. Pasal 9 tentang Pengalihan Hak dan Kewajiban
    - 1) Sebelum melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pihak kedua tidak diperkenankan untuk mengalihkan atau memindahkan sebagian atau seluruh hak dan kewajibannya dalam bentuk apapun dalam perjanjian kecuali mendapat persetujuan tertulis dari pihak pertama.
    - 2) Bilamana terjadi pengalihan dan kewajiban pihak kedua kepada pihak ketiga atas persetujuan pihak pertama maka pihak kedua dikenakan biaya administrasi sebesar 10% dari harga pengikatan yang tercantum dalam Pasal 2 ayat 1 dalam perjanjian dan biaya tersebut harus dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama sepenuhnya sebelum dilakukan pengalihan hak tersebut serta semua biaya dan pajak yang timbul akibat pengalihan hak tersebut menjadi tanggungan pihak kedua sepenuhnya.
  10. Pasal 10 tentang Penyelesaian Masalah  
Bilamana terjadi perselisihan yang timbul dalam perjanjian, maka para pihak akan menyelesaikannya secara musyawarah dan bila tidak mencapai mufakat, maka para pihak sepakat memilih domisili hukum yang tetap di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang.
  11. Pasal 11 tentang Pemberitahuan
    - 1) Setiap pemberitahuan, surat menyurat, tawaran, permintaan, persetujuan dan lain sebagainya sehubungan dengan perjanjian (selanjutnya disebut “pemberitahuan”) harus dilakukan secara tertulis dan dikirimkan secara langsung dengan melalui email atau dengan pos. Tercatat dan/atau lewat telepon ke alamat dan nomor telepon yang tercantum.
    - 2) Setiap perpindahan alamat wajib diberitahukan secara tertulis selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sejak saat kepindahan tersebut. Segala resiko yang timbul akibat perpindahan alamat yang tidak diberitahukan secara tertulis menjadi tanggung jawab pihak yang pindah.
  12. Pasal 12 tentang Ketentuan-Ketentuan Lain
    - 1) PPJB menggantikan seluruh kesepakatan para pihak baik yang dibuat secara tertulis maupun lisan yang telah

- ada sebelumnya dan memuat seluruh kesepakatan tertulis oleh antara para pihak.
- 2) PPJB tidak berakhir karena telah ditandatanganinya Akta Jual Beli di hadapan PPAT.
  - 3) Ayat 3 menjelaskan tentang:
    - a. PPJB tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia atau bubar tetapi mengikat (para) ahli waris atau pengganti hak masing-masing pihak. Dalam hal ini pihak kedua meninggal maka dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari kalender sejak meninggalnya pihak kedua, ahli waris atau pengganti hak pihak kedua yang sah menurut Undang-Undang wajib memberi bukti keterangan waris yang menunjukkan sebagai ahli waris yang sah kepada pihak pertama.
    - b. Bilamana terjadi pengalihan hak dan kewajiban kepada ahli waris yang sah dari pihak kedua, maka seluruh ahli waris tersebut harus membuat surat pernyataan tertulis kepada pihak pertama yang menyatakan bahwa mereka setuju untuk menggantikan seluruh hak dan kewajiban pihak kedua berdasarkan perjanjian.
    - c. Segala beban dan biaya yang mungkin timbul berkenaan dengan pengalihan hak tersebut di atas menjadi beban dan dipikul oleh ahli waris atau pengganti pihak kedua.
  - 4) PIHAK PERTAMA hanya mengakui pihak kedua sebagai pihak dalam perjanjian dan tidak mengakui pihak lain yang mengaku sebagai yang turut berhak atas pembelian rumah dalam perjanjian meskipun hal tersebut diakui oleh pihak kedua.
  - 5) Dalam hal penyambungan listrik PLN dan air PAM, pihak pertama bertanggung jawab sebatas pada pemenuhan administrasi kepada instansi-instansi yang terkait. Bilamana terjadi keterlambatan penyambungan yang dikarenakan di luar dari pemenuhan administrasi di atas, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab instansi-instansi terkait sepenuhnya dan bukan tanggung jawab pihak pertama.
  - 6) Bilamana pihak kedua berkeinginan melakukan perubahan terhadap bentuk denah ruangan dan/atau penambahan spesifikasi yang telah ada, maka harus mendapatkan persetujuan dari pihak pertama dan segala biaya yang timbul sepenuhnya harus dibayarkan oleh

pihak kedua sebelum rumah dibangun serta apabila terjadi pembatalan atas sebab apapun maka biaya tersebut tidak dapat dikembalikan kepada pihak kedua.

- 7) PPJB juga memberlakukan ketentuan-ketentuan yang ada dalam buku ketentuan dan pedoman untuk pemilik/penghuni (Management Estate) dan pihak kedua harus tunduk terhadap peraturan Management Estate tersebut.
  - 8) Segala sesuatu yang belum diatur dalam perjanjian akan diatur kemudian dalam bentuk addendum dan/atau amandemen.
  - 9) Semua lampiran, addendum dan/atau amandemen pada perjanjian (bila ada) adalah merupakan satu kesatuan yang tidak bisa terpisahkan dengan perjanjian.
  - 10) Apabila dalam jangka waktu 5 (lima) hari sejak tanggal diterbitkannya surat perjanjian, tetapi pihak kedua belum juga menandatangani maka dianggap pihak kedua telah menyetujui seluruh pasal yang tercantum dalam surat perjanjian.
13. Pasal 13 tentang Penutup  
Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat rangkap 2 (dua), masing-masing bermaterai cukup dan memiliki kekuatan hukum yang sama, 1 (satu) rangkap untuk pihak pertama dan 1 (satu) rangkap untuk pihak kedua, masing-masing ditandatangani oleh kedua belah pihak pada hari dan tanggal tersebut di atas dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

## **2. Deskripsi Terhadap Mekanisme Jual Beli Rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.**

Kebutuhan setiap orang dalam pembiayaan pembangunan rumah selama ini masih belum teraplikasikan sesuai dengan pola transaksi dan kesyariahnya. Oleh karena itu diperlukan adanya alternatif baru dalam hal pengembangan produk yang mampu memenuhi kebutuhan tersebut.

Berdasarkan kebutuhan tersebut, diperlukan adanya produk pembiayaan pembangunan rumah yang berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Dalam hal ini De Primaland Malang sebagai perusahaan pengembang perumahan telah menghadirkan perumahan Islami, sebuah perumahan berbasis syariah pertama di Kota Malang yang menggunakan akad *istishna'* dalam transaksi jual belinya, yaitu De Prima Tunggulwulung Hunian Islami.

Dalam praktik implementasi akad *istishna'* yang digunakan dalam transaksi jual beli rumah di perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang, peneliti telah memperoleh jawaban dari salah satu pegawai di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang yang bernama Bapak Yanto sebagai *marketing staff*. Berikut ini adalah hasil wawancara 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, dan sisanya yang 70% bisa diangsur oleh konsumen selama 5 (lima) tahun mbak atau 60 (enam puluh) bulan.”<sup>71</sup>

---

<sup>71</sup> Yanto, *wawancara*, (Malang, 4 Januari 2017).

Selanjutnya peneliti menanyakan bagaimana proses atau mekanisme pelaksanaan akad atau permintaan permohonan pembeli yang akan membeli rumah di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang. Berikut ini penjelasannya berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber:

“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>72</sup>

Mengenai alur dari pembeli memesan rumah hingga rumah tersebut menjadi milik pembeli adalah sebagai berikut:

“Jadi awalnya calon pembeli datang untuk melihat-lihat tanah kavling, kalau misalnya cocok nanti pembeli memberikan tanda jadi Mbak. Tanda jadi itu Rp. 5.000.000,- itu berlaku selama 7 (tujuh) hari. Jadi artinya dalam 7 (tujuh) hari itu pembeli masih mempunyai opsi, apakah melanjutkan ke tahap selanjutnya kan pemberian DP ataukah opsi pembatalan. Jadi setelah 7 (tujuh) hari itu nanti akan ada 2 (dua) opsi. Yang pertama melanjutkan ke pemberian DP dan juga nanti di perjanjian PPJB itu kita ada akadnya istishna’ itu seperti apa. Nah opsi yang kedua itu pembeli akan membatalkan. Kalaupun nanti dibatalkan akan kita kembalikan Rp. 5.000.000,- nya tadi. Jadi kalau opsi lanjut nanti setelah ada perjanjian PPJB itu nanti pembeli akan membayarkan cicilan sesuai dengan kesepakatan. Setelah itu selesai, akan ada proses pembangunan kan. Setelah pembangunan selesai misalkan di bulan ke 10 (sepuluh) atau di bulan ke 11 (sebelas). Setelah selesai nanti akan ada serah terima. Jadi serah terima dari developer kepada pembeli. Nanti ada retensi selama 3

<sup>72</sup> Yanto, wawancara, (Malang, 4 Januari 2017).

(tiga) bulan, jadi kalau ada komplain atau kerusakan dari rumah itu dalam waktu tiga bulan itu nanti kita langsung perbaiki tanpa menambah biaya.”<sup>73</sup>

Kemudian dalam hal pemenuhan permohonan pembeli yang akan membeli rumah di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang terdapat syarat-syarat tertentu, adapun syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

“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>74</sup>

Karena di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang ini transaksinya tanpa melalui perantara perbankan, maka peneliti juga menanyakan darimanakah pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang mendapatkan dana atau *cashflow* untuk pembangunan rumah jika tanpa adanya perantara dari bank. Berikut penjelasan dari narasumber:

<sup>73</sup> Denny, wawancara , (Malang, 12 Januari 2017).

<sup>74</sup> Yanto, wawancara , (Malang, 4 Januari 2017).

“Jadi memang kalau mengenai *cashflow* itu kalau kita melihat dari 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 untungnya dari mana? Ya kalau untungnya 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. Kalau untungnya ndak, untungnya 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. 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>75</sup>

<sup>75</sup> Yanto, wawancara , (Malang, 4 Januari 2017).

Sementara itu menurut Direktur Utama menjelaskan mengenai sumber dana sebagai berikut:

“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>76</sup>

Mengenai jatuh tempo pembayaran angsuran, peneliti juga sempat menanyakan. Berikut jawaban dari 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>77</sup>

Menurut penjelasan dari Bapak Direktur Utama mengenai jatuh tempo:

“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>78</sup>

<sup>76</sup> Deny, *wawancara*, (Malang, 12 Januari 2017).

<sup>77</sup> Yanto, *wawancara*, (Malang, 4 Januari 2017).

<sup>78</sup> Deny, *wawancara*, (Malang, 12 Januari 2017).

Dan pertanyaan terakhir yang peneliti ajukan kepada narasumber mengenai rumusan masalah yang pertama ini adalah apakah ada sanksi atau denda jika pembeli rumah di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang telat membayar angsuran, berikut ini adalah jawaban dari Bapak Yanto selaku 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”<sup>79</sup>.

### **3. Deskripsi Jual Beli Rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang Perspektif Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/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

<sup>79</sup> Yanto, wawancara , (Malang, 4 Januari 2017).

telah diatur oleh Majelis Ulama Indonesia dalam fatwanya, yaitu 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*':

a. Putusan pertama ketentuan tentang pembayaran, adalah sebagai berikut:

- 1) Alat pembayaran harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.<sup>80</sup>

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>81</sup>

- 2) Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.<sup>82</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

<sup>80</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*'.

<sup>81</sup> Deny, wawancara, (Malang, 12 Januari 2017).

<sup>82</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*'.

angsuran sekian. Itu juga disepakati oleh pihak pembeli dengan pihak developer.”<sup>83</sup>

3) Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.

Peneliti menanyakan: apakah dalam pembayaran ada yang tanpa hutang atau tanpa mengangsur?, narasumber menjawab:<sup>84</sup>

“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>85</sup>

b. Putusan kedua ketentuan tentang barang, adalah sebagai berikut:

1) Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.<sup>86</sup>

“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>87</sup>

<sup>83</sup> Deny, *wawancara*, (Malang, 12 Januari 2017).

<sup>84</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*’.

<sup>85</sup> Deny, *wawancara*, (Malang, 12 Januari 2017).

<sup>86</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*’.

<sup>87</sup> Deny, *wawancara*, (Malang, 12 Januari 2017).

2) Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.<sup>88</sup>

“Spesifikasi bangunan:<sup>89</sup>

Pondasi: batu kali.

Dinding: pasangan btau merah, diplester, aci, dan cat, kamar mandi finishing keramik.

Lantai: ruang utama granite tile 60x60.

Atap: rangka light steel frame, penutup genteng beton flat.

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.”

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>90</sup>

3) Penyerahan dilakukan kemudian.<sup>91</sup>

<sup>88</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*’.

<sup>89</sup> Melihat di brosur Hunian Islami.

<sup>90</sup> Deny, *wawancara* , (Malang, 12 Januari 2017).

<sup>91</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*’.

“Iya Mbak, penyerahan rumah kepada pembeli memang baru akan dilakukan pada saat proses pembangunan telah selesai karena kita menggunakan akad *istishna*”<sup>92</sup>

- 4) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.<sup>93</sup>

“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>94</sup>

- 5) Pembeli (*mustashni*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.<sup>95</sup>

“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 diserahkan terimakan baru boleh dipindah tangankan ke pihak lain.”<sup>96</sup>

- 6) Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai dengan kesepakatan.<sup>97</sup>

“Selama ini masih belum ada yang terjadi seperti itu (menukar barang jika ada ketidakcocokan dari pembeli). Jadi biasanya kan

<sup>92</sup> Deny, *wawancara*, (Malang, 12 Januari 2017).

<sup>93</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*’.

<sup>94</sup> Melihat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Pasal 5 tentang Penyerahan Rumah.

<sup>95</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*’.

<sup>96</sup> Deny, *wawancara*, (Malang, 12 Januari 2017).

<sup>97</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*’.

dari proses pembangunanpun pembeli juga sudah sering datang kan untuk *controlling*, jadi ndak ada masalah.”<sup>98</sup>

- 7) Dalam hal ini terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.<sup>99</sup>

“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>100</sup>

c. Putusan ketiga tentang ketentuan lain:

- 1) Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan hukumnya mengikat.<sup>101</sup>

“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 terempel materai 6000 dan memiliki kekuatan hukum yang sama.”<sup>102</sup>

- 2) Semua ketentuan dalam jual beli *salam* yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli *istishna*’.<sup>103</sup>

<sup>98</sup> Deny, *wawancara* , (Malang, 12 Januari 2017).

<sup>99</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*’.

<sup>100</sup> Deny, *wawancara* , (Malang, 12 Januari 2017).

<sup>101</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*’.

<sup>102</sup> Deny, *wawancara* , (Malang, 12 Januari 2017).

<sup>103</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*’.

“Ya. Ketentuan-ketentuan lain yang ada di *salam* kami terapkan juga di *istishna*’, karena antara jual beli *salam* dengan *istishna*’ juga hampir sama kan Mbak.”<sup>104</sup>

- 3) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.<sup>105</sup>

“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 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>106</sup>

Di dalam Pasal 10 Perjanjian Pengikatan Jual Beli juga mnejelaskan 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>104</sup> Deny, *wawancara* , (Malang, 12 Januari 2017).

<sup>105</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*’.

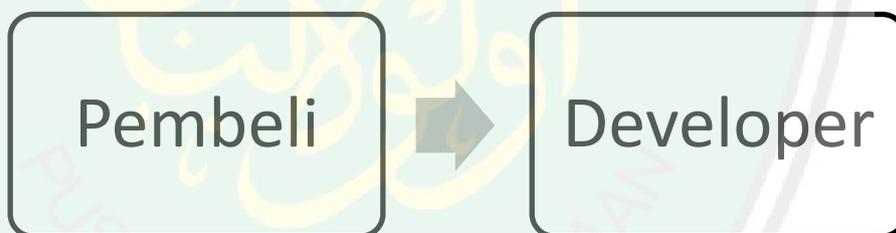
<sup>106</sup> Yanto, *wawancara* , (Malang, 4 Januari 2017).

sepakat memilih domisili hukum yang teap di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang”.<sup>107</sup>

## B. Analisis Data

### 1. Mekanisme Jual Beli Rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.

Berdasarkan temuan data yang diperoleh peneliti dari hasil wawancara kepada beberapa narasumber mengenai mekanisme akad dalam pembelian perumahan syariah di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang, peneliti mendapatkan informasi dengan jelas. Dari hasil wawancara peneliti mendapatkan jawaban dari narasumber yang dapat digambarkan seperti berikut ini:



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 De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang sebagai developer.

<sup>107</sup> Pasal 10 Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Dari hasil penelitian, peneliti dapat menganalisis sebagai berikut:

Yang pertama, dapat disimpulkan bahwa akad yang digunakan dalam pembelian perumahan di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang adalah akad *istishna'* tunggal bukan *istishna'* paralel. 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.

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.<sup>108</sup> Dalam arti lain tanpa melalui perantara seperti perusahaan pembiayaan dan lain sebagainya. Hal ini sesuai dengan yang terjadi dalam pembelian perumahan syariah di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.

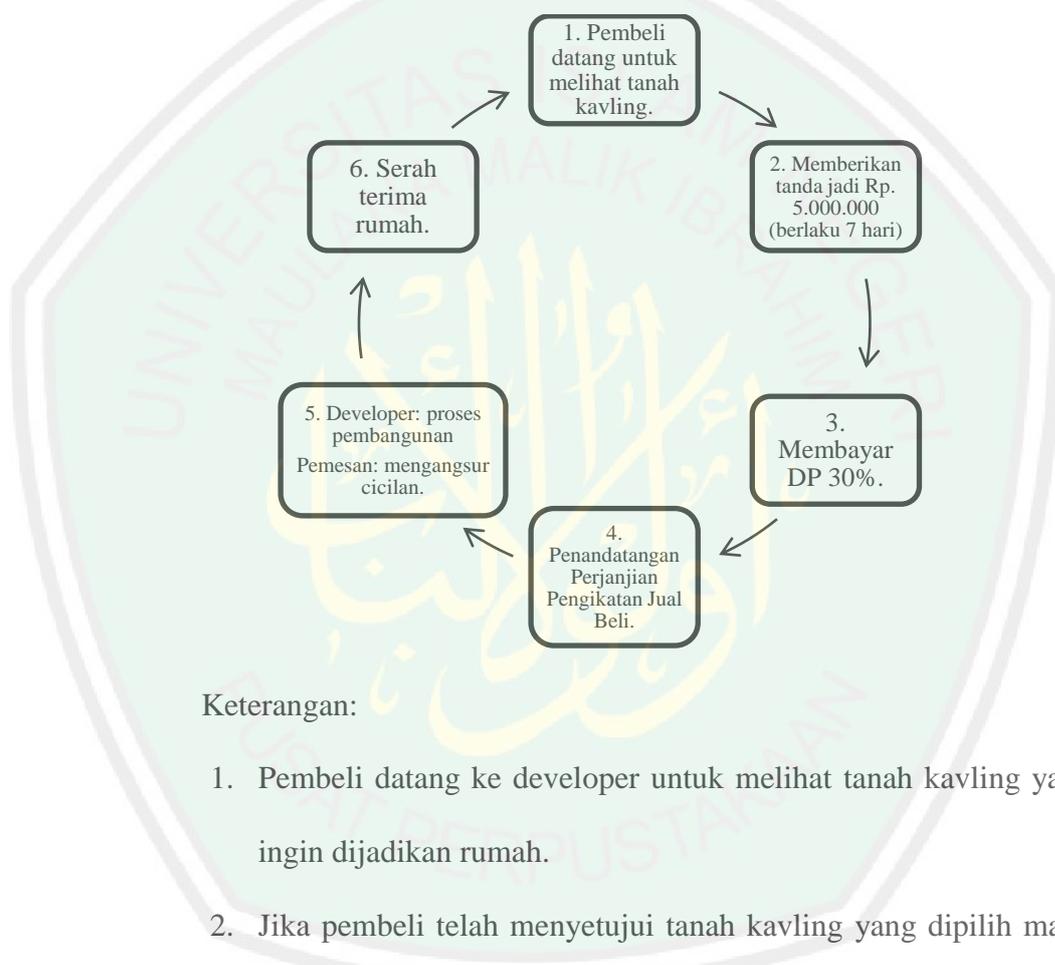
Sedangkan pembelian perumahan syariah di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang dapat dikatakan tidak menggunakan akad *istishna'* paralel karena di dalam akad *istishna'*

---

<sup>108</sup> Sony Warsono bin Hardono dan Jufri, *Akuntansi Transaksi Syari'ah Akad Jual Beli di lembaga Bukan Bank*, h. 94.

paralel itu minimal harus terjadi dua akad transaksi *istishna'* yaitu 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:



Keterangan:

1. Pembeli datang ke developer untuk melihat tanah kavling yang ingin dijadikan rumah.
2. Jika pembeli telah menyetujui tanah kavling yang dipilih maka pembeli memberikan uang kepada developer sebagai tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000,00 dan tanda jadi tersebut berlaku selama 7 (tujuh) hari.

3. 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.
4. 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.
5. Setelah terjadi penandatanganan kesepakatan oleh kedua belah pihak developer memulai proses pembangunan rumah yang dipesan pembeli, disamping itu pembeli mengangsur cicilan.
6. Setelah rumah yang dipesan jadi akan ada serah terima rumah dari developer kepada pembeli.

Yang kedua, dalam hal mengenai ketentuan tentang pelaksanaan akad *istishna'* pada mekanisme pembelian perumahan syariah, menurut analisis peneliti dalam hal ini pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami 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. Dalam Pasal 105 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

menjelaskan bahwa *ba'i istishna'* dapat dilakukan pada barang yang dapat dipesan. Selain itu *Istishna'* adalah akad jual beli pemesanan (*mustashni'*) barang dengan spesifikasi tertentu (*mashnu'*) sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.<sup>109</sup>

Yang 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 De Prima Tunggulwulung Hunian Islami 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.

Yang 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 De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang telah sesuai dengan

---

<sup>109</sup> Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Islam*, h. 43.

teori dan juga sesuai dengan firman Allah SWT dalam Al-Qur'an Surat an-Nisaa' ayat 29 sebagai berikut ini:

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>110</sup>

Selain itu perjanjian tertulis dalam akad antara developer dengan pemesan juga telah tercantum di dalam surat Al-Baqarah ayat 282 sebagai berikut ini:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ 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>111</sup>

<sup>110</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya Al-Jumanatul Ali*, h. 83.

<sup>111</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya Al-Jumanatul Ali*, h. 83.

Di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang ini juga tidak memberlakukan denda kepada pembeli apabila pembeli telat 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:

...وَتَعَا وَتُؤَا عَلَى الْبِرِّ وَ التَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَا وَ تُوَا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۚ

وَاتَّقُوا اللَّهَ...<sup>112</sup>

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>112</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya Al-Jumanatul Ali*, h. 106.

## 2. Jual Beli Rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang 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 Dewan Syariah Nasional yang dibentuk oleh para Majelis Ulama Indonesia. 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 De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang adalah sebagai berikut:

- a. Ketentuan tentang pembayaran
  - 1) Alat pembayaran harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.<sup>113</sup>

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

---

<sup>113</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*'.

dan atau dipindah bukukan ke rekening bank pihak pertama. Dalam hal ini De Primaland Tunggulwulung Hunian Islami Malang sudah sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam fatwa yang memperbolehkan melakukan pembayaran dengan barang berharga seperti giro atau cek.

2) Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan<sup>114</sup>

Berdasarkan hasil penelitian, peneliti menyimpulkan bahwa pembayaram dilakukan sesuai dengan kesepakatan yang ada di Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Dalam hal ini De Primaland Tunggulwulung Hunian Islami Malang sudah sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam fatwa.

3) Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang<sup>115</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

---

<sup>114</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*'.

<sup>115</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*'.

yang ada di dalam fatwa bahwa pembayaran tidak 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'*, karena dalam point terakhir menjelaskan tentang pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang akan tetapi di De Primaland Tunggulwulung Hunian Islami 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.

b. Ketentuan tentang barang

1) Harus jelas ciri-cirinya dan diakui sebagai hutang<sup>116</sup>

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* De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang. Dan barang dapat diakui sebagai hutang karena pembeli dalam pembayarannya

---

<sup>116</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna'*.

mengangsur. Akan tetapi, terkadang juga ada pembeli yang 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 De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang sudah sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam fatwa.

2) Harus dapat dijelaskan spesifikasinya<sup>117</sup>

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 De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang sudah sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam fatwa.

3) Penyerahan dilakukan kemudian<sup>118</sup>

---

<sup>117</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna'*.

Karena menggunakan akad *istishna'* maka penyerahan rumah kepada pembeli di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang ini dilakukan pada saat proses pembangunan telah selesai. Dalam hal ini peneliti menyimpulkan bahwa pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang sudah sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam fatwa.

- 4) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan<sup>119</sup>

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.

- 5) Pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya<sup>120</sup>

Pada point ini peneliti menyimpulkan telah sesuai dengan fatwa karena pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami

---

<sup>118</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna'*.

<sup>119</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna'*.

<sup>120</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna'*.

Malang juga tidak memperbolehkan pembeli menjual barang sebelum adanya serah terima. Jika pembeli ingin memindahkan tangankan barang kepada pihak lain maka harus setelah serah terima dari pihak pertama dan harus telah lunas pembayarannya.

- 6) Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai dengan kesepakatan<sup>121</sup>

Peneliti menyimpulkan bahwa pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang tidak memperbolehkan menukar barang dikarenakan sejak proses pembangunan pembeli juga sudah sering datang ke lokasi pembangunan untuk melakukan *controlling* terhadap pembangunan rumahnya.

- 7) Dalam hal ini terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad<sup>122</sup>

Pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami 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

<sup>121</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*'.

<sup>122</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*'.

rumah. Akan tetapi, pembeli dapat *complain* kepada developer dalam jangka waktu tiga bulan setelah penyerahan rumah.

Dengan demikian dalam ketentuan tentang barang ini peneliti menyimpulkan bahwa De Prima Tunggulwulung Hunian Islami 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 De Prima Tunggulwulung Hunian Islami 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 rumah. Pembeli hanya diperbolehkan *complain* kepada developer dalam jangka waktu tiga bulan setelah penyerahan rumah.

c. Tentang ketentuan lain:

1) Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan hukumnya mengikat<sup>123</sup>

Dalam point ini menurut peneliti sudah sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam fatwa karena pihak De Prima

---

<sup>123</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna'*.

Tunggulwulung Hunian Islami Malang menjelaskan bahwa pesanan pembeli yang sudah dalam proses pengerjaan 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 terlampir materai 6000 yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

- 2) 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.<sup>124</sup>

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. Menurut peneliti point ini sudah sesuai dengan yang ada di dalam fatwa.

Dari hasil penjelasan pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang dan hasil analisis peneliti, bisa disimpulkan bahwa mengenai ketentuan lain De Prima Hunian

---

<sup>124</sup> Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna*'.

Islami Malang dapat dianggap sudah sesuai dengan fatwa 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 De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang di atas dapat ditarik kesimpulan yang tertuang dalam bentuk tabel sebagai berikut ini:

NO.	Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad <i>Istishna'</i>	Implementasi dalam Jual Beli Rumah	Kesimpulan
1.	Ketentuan tentang barang: 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 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.	Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan	(√)

		yang ada di Perjanjian Pengikatan Jual Beli.	
	Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.	Pembayaran diperbolehkan dalam bentuk pembebasan hutang, akan tetapi harus tetap sesuai dengan perhitungan yang telah tertera sejak awal akad pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli.	( X )
2.	Ketentuan tentang barang: Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.	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.	( √ )
	Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.	Spesifikasi barang dijelaskan terlebih dahulu kepada pembeli secara menyeluruh dan	( √ )

		detail sebelum pembeli menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli.	
	Penyerahan dilakukan kemudian.	Penyerahan rumah kepada pembeli di De Prima Hunian Islami ini dilakukan pada saat proses pembangunan telah selesai.	(√)
	Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.	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.	(√)
	Pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.	Pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang juga tidak	(√)

		<p>memperbolehkan pembeli menjual barang 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.</p>	
	<p>Tidak boleh menukar barang kecuali dengan barang yang sejenis sesuai kesepakatan.</p>	<p>Pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang tidak memperbolehkan menukar barang dikarenakan sejak proses pembangunan pembeli juga sudah sering datang ke lokasi pembangunan untuk melakukan <i>controlling</i> terhadap pembangunan rumahnya.</p>	(√)
	<p>Dalam hal terdapat cacat atau</p>	<p>Pihak De Prima</p>	(X)

	barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak <i>khiyar</i> untuk melanjutkan atau membatalkan akad.	Tunggulwulung Hunian Islami Malang tidak memperbolehkan pembeli membatalkan akad karena terdapat cacat barang.	
3.	Ketentuan lain: Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.	Pesanan pembeli yang sudah dalam proses pengerjaan hukumnya mengikat. Karena ada surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan di dalam surat perjanjian tersebut sudah ditandatangani oleh pihak pembeli dan pihak developer serta di surat perjanjian tersebut sudah tertempel materai 6000 yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat.	(√)
	Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya	Apabila terjadi perselisihan di antara	(√)

	<p>maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak ercapai kesepakatan melalui musyawarah.</p>	<p>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.</p>	
--	--	--	--



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Setelah peneliti menganalisis terhadap praktik jual beli rumah di perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang perspektif Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna'*, peneliti dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Mekanisme jual beli rumah di perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang mencakup beberapa tahapan. *Pertama*, pembeli datang ke developer untuk melihat tanah kavling yang ingin dijadikan rumah. *Kedua*, jika pembeli telah menyetujui tanah kavling yang dipilih maka pembeli memberikan uang kepada developer sebagai tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000,00 dan tanda jadi tersebut

berlaku selama 7 (tujuh) hari. *Ketiga*, setelah 7 (tujuh) hari pembeli diberikan dua opsi oleh developer untuk melanjutkan ke tahap pemberian uang muka atau pembatalan. *Keempat*, jika pembeli memilih opsi melanjutkan ke tahap pemberian uang muka, maka berlaku juga pembuatan kesepakatan tertulis di Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan. *Kelima*, setelah adanya kesepakatan oleh kedua belah pihak developer memulai proses pembangunan rumah yang dipesan pembeli. *Keenam*, setelah rumah yang dipesan jadi akan ada serah terima rumah dari developer kepada pembeli.

2. Dalam hal jual beli rumah di perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang perspektif fatwa nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna'* masih ada point-point yang belum terimplementasikan, yaitu dalam hal ketentuan barang yang mana pada putusan ketiga pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang, akan tetapi di dalam pelaksanaannya pembayaran diperbolehkan dalam bentuk pembebasan hutang dengan syarat harus tetap sesuai dengan perhitungan yang telah tertera sejak awal akad; dalam hal ketentuan tentang barang yang mana pada putusan ketujuh dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* untuk melanjutkan atau membatalkan akad, akan tetapi di dalam

pelaksanaannya pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang tidak memperbolehkan pembeli membatalkan akad karena terdapat cacat barang akan tetapi pembeli diperbolehkan untuk *complain* dan nantinya akan diperbaiki sesuai dengan pesanan yang ada dalam kesepakatan; dalam hal ketentuan lain semua point-point telah terimplementasikan sepenuhnya dan tidak ada yang keluar dari ketentuan fatwa.

## **B. Saran**

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

1. Perlu adanya Dewan Pengawas di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang untuk mengawasi kegiatan yang ada di lapangan agar fatwa-fatwa DSN-MUI benar-benar diterapkan di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.
2. Hendaknya De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang menerapkan sepenuhnya ketentuan-ketentuan yang tertulis di dalam fatwa DSN-MUI.
3. Pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang berupaya memberikan pemahaman terhadap masyarakat yang belum memahami prinsip-prinsip syariah yang diterapkan dalam pembelian perumahan syariah.

4. Pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang berupaya untuk membuka cabang perumahan syariah seluas-luasnya.
5. Perlu adanya kontak saran atau keluhan dari konsumen terhadap mekanisme ataupun pelayanan agar pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami 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: CV Penerbit J-Art, 2005.

### **Peraturan Perundang-undangan:**

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

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Fatwa Nomor 05/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Salam*.

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

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

Fakultas Syariah UIN Malang. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Malang: Fakultas Syariah, 2012.

### **Buku-Buku:**

Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Cet: III. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

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

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

Ashshofa, Burhan. *Metode Penelian Hukum*. Cet. VI. Jakarta: Rineka Cipta, 2010.

Hardono, Sony Warsono dan Jufri. *Akuntansi Transaksi Syari'ah Akad Jual Beli di Lembaga Bukan Bank*. Yogyakarta: Asgard Chapter, 2011.

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

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

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

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

Soemitro, Ronny Hanitijo. *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998.

Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Peress, 2013.

Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*. Cet: 14. Jakarta: Rajawali Press, 2013.

Susanti, Dyah Ochtorina dan A'an Efendi. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.

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

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

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

**Skripsi:**

Herawanto, Abdul Azziz. *Implementasi Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi Secara Syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta*. Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2009.

Marduwira, Erdi. *Akad Istishna' dalam Pembiayaan Rumah pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cinere)*. Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2010.

Nisa' Safira Khoirun. *Implementasi Akad Istishna' Pada Produk Pembiayaan di PT. Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Malang Menurut Fatwa DSN-MUI*. Malang: Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2015.

**Website:**

*Akad Istishna'*, <http://pengusahamuslim.com/1156-akad-istishna.html>, diakses pada tanggal 05 Oktober 2016 pukul 07.01 WIB.

*Ba'i Istishna'*, <https://syafaatmuhari.wordpress.com/2011/bai-istishna>, diakses pada tanggal 03 Oktober 2016 pukul 17.00 WIB.

*Tentang Primaland*, <http://primaland.id/tentang-primaland>, diakses pada tanggal 14 Januari 2017 pukul 17.28 WIB.



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Masjid Istiqlal Kamar 12 Taman Wijaya Kusuma, Jakarta Pusat 10710

Telp (021) 3450932 Fax (021) 3440889

### FATWA

DEWAN SYARIAH NASIONAL

NO: 06/DSN-MUI/IV/2000

Tentang

### JUAL BELI ISTISHNA'

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional, setelah

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

Mengingat :

- Hadis Nabi riwayat Tirmizi:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَ حَرَامًا  
وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَ حَرَامًا  
(رواه الترمذي عن عمرو بن عوف).

"Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram" (HR. Tirmizi dari 'Amr bin 'Auf).

2. Hadis Nabi:

لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ (رواه ابن ماجه والدارقطني وغيرهما عن أبي سعيد الخدري)

"Tidak boleh membahayakan diri sendiri maupun orang lain" (HR, Ibnu Majah, Daraquthni, dan yang lain dari Abu Sa'id al-Khudri).

3. Kaidah fiqh:

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها.

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

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

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

#### MEMUTUSKAN

Menetapkan : FATWA TENTANG JUAL BELI ISTISHNA'

Pertama : Ketentuan tentang Pembayaran:

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

Kedua : Ketentuan tentang Barang:

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

Ketiga : Ketentuan Lain:

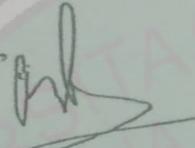
1. Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.
2. Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli istishna'.
3. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah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

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 29 Dzulhijjah 1420 H.  
4 April 2000 M

DEWAN SYARI'AH NASIONAL  
MAJELIS ULAMA INDONESIA

Ketua,



**Prof. KH. Ali Yafie**

Sekretaris,



**Drs. H.A. Nazri Adlani**



مجلس الشريعة الإسلامية

## DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Masjid Istiqlal Kamar 12 Taman Wijaya Kusuma, Jakarta Pusat 10710

Telp (021) 3430932 Fax (021) 3440889

FATWA

DEWAN SYARI'AH NASIONAL

Nomor: 22/DSN-MUI/III/2002

Tentang

### JUAL BELI ISTISHNA' PARALEL

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional, setelah

- Menimbang :
- bahwa akad jual beli *Istishna'* yang dilakukan oleh Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) pada umumnya secara paralel (الاستصناع الموازي), yaitu sebuah bentuk akad *Istishna'* antara nasabah dengan LKS, kemudian untuk memenuhi kewajibannya kepada nasabah, LKS memerlukan pihak lain sebagai *Shani'*;
  - bahwa agar praktek tersebut sesuai dengan syari'ah Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang *istishna' paralel* untuk menjadi pedoman.

Menimbang

- Hadist Nabi riwayat Tirmizi dari 'Amr bin 'Auf:  
 الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

"Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."

- Hadist Nabi:

لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ (رواه ابن ماجه والدارقطني وغيرهما عن أبي سعيد الخدري)

"Tidak boleh membahayakan (merugikan) diri sendiri maupun orang lain" (HR, Ibnu Majah, Al-Daraquthni, dan yang lain dari Abu Sa'id al-Khudri).

- Kaidah fiqh:

أَلْأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى

تَحْرِيمَهَا

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

## 4. Kaidah Fiqih

الْمَشَقَّةُ تَجْلِبُ التَّيْسِيرَ

Kesulitan itu dapat menarik kemudahan

## 5. Kaidah Fiqih

الْحَاجَةُ قَدْ تُنْزِلُ مَنْزِلَةَ الضَّرُورَةِ

Keperluan itu dapat menduduki posisi darurat

## 6. Kaidah Fiqih

الْثَّابِتُ بِالْعُرْفِ كَالثَّابِتِ بِالشَّرْعِ

Sesuatu yang berlaku berdasarkan adat kebiasaan sama dengan sesuatu yang berlaku berdasarkan syara' (selama tidak bertentangan dengan syariat)

- Memperhatikan :
1. Surat dari Dewan Standar Akuntansi Keuangan No. 2293/DSAK/IAI/II/2002 tertanggal 17 Januari 2002 perihal Permohonan Fatwa Istishna' Paralel.
  2. Pendapat dan saran peserta Rapat Pleno Dewan Syari'ah Nasional pada hari Kamis, tanggal 14 Muharram 1423 H./ 28 Maret 2002

## MEMUTUSKAN

Menetapkan : **FATWA TENTANG JUAL BELI ISTISHNA' PARALEL**  
 Pertama

## Ketentuan Umum

1. Jika LKS melakukan transaksi Istishna', untuk memenuhi kewajibannya kepada nasabah ia dapat melakukan istishna' lagi dengan pihak lain pada obyek yang sama, dengan syarat istishna' pertama tidak bergantung (*mu'allaq*) pada istishna' kedua.
2. LKS selaku *mustashni'* tidak diperkenankan untuk memungut MDC (*margin during construction*) dari nasabah (*shani'*) karena hal ini tidak sesuai dengan prinsip syariah.
3. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Istishna' (Fatwa DSN nomor 06/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam Istishna' Paralel.

## Ketentuan Lain

Kedua

Dewan Syariah Nasional MUI

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta  
Tanggal : 14 Muharram 1423 H.  
28 Maret 2002 M

DEWAN SYARI'AH NASIONAL  
MAJELIS ULAMA INDONESIA

Ketua,

  
K.H.M.A. Sahal Mahfudh

Sekretaris,



  
Prof. Dr. H.M. Din Syamsuddin

## PEDOMAN WAWANCARA

### A. Mekanisme akad *istishna'* dalam pembelian perumahan syariah di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang.

1. Bagaimana praktik atau implementasi akad *istishna'* pada transaksi pembelian perumahan di Hunian Islami Malang.?
2. Bagaimana proses / mekanisme pelaksanaan akad atau permintaan permohonan pembeli yang akan membeli rumah di Hunian Islami Malang.?
3. Apakah ada syarat-syarat tertentu dari pihak Hunian Islami Malang dalam memenuhi permohonan pembeli yang akan membeli rumah di Hunian Islami Malang.?
4. Apakah ada karakteristik tertentu dari produk pembiayaan pembelian rumah di Hunian Islami Malang yang menggunakan akad *istishna'*.?
5. Apakah nasabah diperbolehkan membatalkan akad di tengah-tengah proses pengerjaan barang pesanan.?
6. Apakah ada jangka waktu tertentu dalam proses pemenuhan pemesanan pembeli.?
7. Darimanakah pihak perusahaan mendapatkan dana untuk melakukan pembangunan rumah pesanan pembeli, jika tanpa adanya perantara dari Bank.?
8. Apakah ada jatuh temponya bagi pembeli dalam membayar cicilan rumah yang telah dibeli.?
9. Apakah ada sanksi atau denda jika pembeli rumah di Hunian Islami Malang telat membayar cicilan.?

**B. Implementasi akad *istishna'* dalam pembelian perumahan syariah di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang menurut fatwa Nomor 6/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *Istishna'*.**

Menanyakan point-point yang ada di dalam Fatwa Nomor 6/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Istishna'*.

1. Mengenai ketentuan tentang pembayaran:
  - a. Apakah alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.?
  - b. Apakah pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.?
  - c. Apakah dalam hal pembayaran diperbolehkan dalam pembebasan hutang.?
2. Ketentuan tentang barang:
  - a. Apakah pada saat pembeli melakukan pembelian / pesanan sudah dijelaskan ciri-cirinya oleh pihak Hunian Islami dan dapat diakui sebagai hutang.?
  - b. Dalam hal spesifikasi, apakah nasabah diperbolehkan meminta spesifikasi sendiri.?
  - c. Dalam penyerahan barang, dilakukan kapan.?
  - d. Apakah ada kesepakatan waktu dan tempat dalam penyerahan barang.?
  - e. Apakah pembeli diperbolehkan menjual barang yang dipesan sebelum ia menerima dari pihak perumahan.?
  - f. Apabila ada ketidakcocokan, apakah pembeli diperbolehkan menukarkan barang yang dipesannya.?
  - g. Apabila ada barang yang tidak sesuai dengan pesanan, apakah pembeli boleh melakukan khiyar untuk melanjutkan atau membatalkan akad.?
3. Ketentuan lain:
  - a. Dalam hal pesanan yang sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, apakah hukumnya mengikat.?

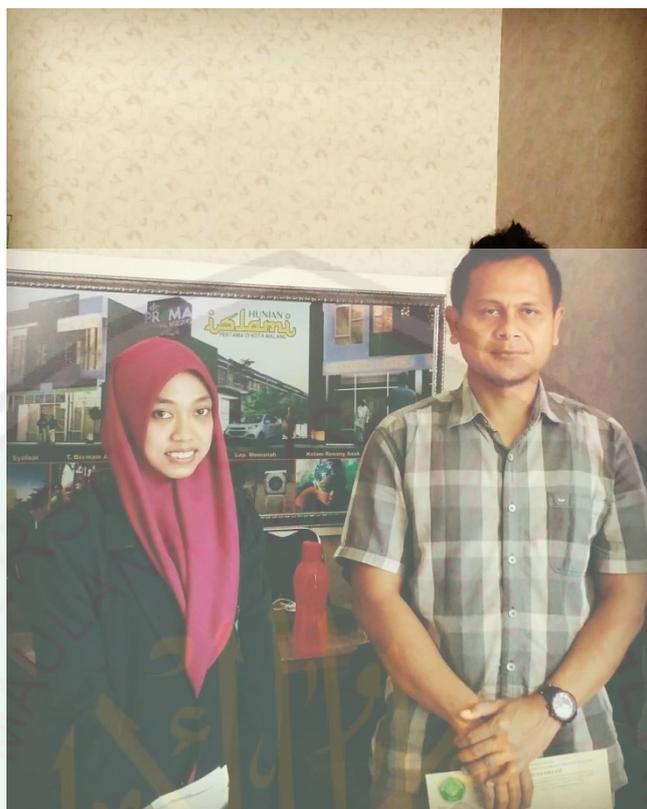
- b. Apakah semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas berlaku pula dalam jual beli istishna'?
- c. Apakah jika ada salah satu pihak yang tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.?



## FOTO-FOTO



*Foto bersama Bapak Yanto (Marketing) dan staff perusahaan.*



*Foto bersama Bapak Yanto (Marketing).*



*Foto bersama Bapak Deny Sukardino (Direktur Utama).*



*Struktur Organisasi De Prima Tunggalwulung Hunian Islami Malang.*

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
TANAH DAN BANGUNAN  
( TUNAI BERTAHAP )**

**Nomor : 013/PRIMALAND/DEPRIMA/PPJB/IV/2016**

*Bismillaahirrahmaanirrahiim*

**Assalaamu'alaikum Warahmatullaahi Wabarakaatuh**

Pada hari ini Rabu, tanggal 06 ( enam ) bulan April tahun 2016 ( dua ribu enam belas ) yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : DENY SUKARDIONO  
Alamat : Jalan Candi Panggung 66 A Malang  
Jabatan : Direktur PRIMALAND

Dalam hal ini bertindak dalam menjalankan jabatannya tersebut di atas dengan demikian sah mewakili serta untuk dan atas PRIMALAND, yang berkedudukan di Malang dan berkantor pusat di Jalan Candi Panggung 66 A Malang, sebagai penjual yang selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA

Nama : NURDIANA  
No. KTP : 3573055510550005  
Alamat (sesuai KTP) : Jl. Saturnus 3 RT: 004 RW: 004 Kel. Tlogomas, Kec Lowokwaru, Kota Malang  
Alamat (Tinggal) : Jl. Saturnus 3 RT: 004 RW: 004 Kel. Tlogomas, Kec Lowokwaru, Kota Malang  
Alamat Kantor : Universitas Brawijaya Jl. Veteran Malang  
No. Telepon : 0341-582110 / 08123388428

Dalam hal ini bertindak untuk atas namanya sendiri, Sebagai pembeli dan selanjutnya disebut PIHAK KEDUA

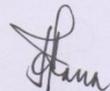
Para pihak dengan ini menerangkan terlebih dahulu :

- Bahwa PIHAK PERTAMA adalah sebuah Perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan (pengembang). Memiliki beberapa kavling tanah dan atau kavling beserta bangunan diatasnya, setempat dikenal dengan Proyek Perumahan "De Prima Tunggulwulung".
- Bahwa PIHAK KEDUA telah menyatakan keinginannya untuk membeli dari PIHAK PERTAMA sebagian Kavling Tanah dan atau Kavling berikut bangunannya yang sedang atau akan dibangun diatas kavling tersebut, yang letak, luas dan kondisi-kondisi lainnya terhadap Kavling Tanah dan atau Kavling berikut Bangunannya akan diuraikan lebih lanjut dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini.
- Bahwa para pihak telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut "Surat Perjanjian"), dengan syarat-syarat sebagai berikut:

Paraf Pihak I \_\_\_\_\_



Paraf Pihak II \_\_\_\_\_



**Pasal 1**  
**OBJEK PENGIKATAN**

1. PIHAK PERTAMA dengan ini mengikatkan diri sekarang untuk kemudian pada waktunya menjual dan menyerahkan kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA dengan ini berjanji dan mengikatkan diri sekarang untuk kemudian pada waktunya membeli dan menerima penyerahan dari PIHAK PERTAMA sebidang tanah kavling dan atau tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di :

Lokasi : Perumahan De Prima Tunggulwulung  
 Blok dan No. Kavling : B-11  
 Type : 70  
 Luas Tanah : 84 m<sup>2</sup>

2. PIHAK KEDUA telah mengetahui lokasi kavling dan denah Rumah/Bangunan yang sedang atau nantinya akan dibangun di atasnya dan telah disetujui oleh PIHAK PERTAMA dan nantinya akan diserahkan oleh PIHAK PERTAMA ke PIHAK KEDUA.

**Pasal 2**  
**HARGA PENGIKATAN DAN CARA PEMBAYARANNYA**

1. Kedua Belah pihak telah setuju dan sepakat bahwa harga kavling tanah dan atau tanah beserta bangunan di atasnya adalah :

Harga	: Rp	577.000.000,-
Discount	: Rp	42.000.000,- -
Harga Pengikatan	: Rp	535.000.000,-
Biaya BPHTB dan BBN	: Rp	20.000.000,- +
Harga Akhir	: Rp	555.000.000,-

Terbilang ( **Lima Ratus Lima Puluh Lima Juta Rupiah** )

2. Pembayaran harga kavling tanah dan atau tanah beserta bangunannya akan dilunasi oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dengan cara mengangsur dengan rincian sebagai berikut:

I. Booking Fee	Tgl. 25 Maret 2016	Rp.	5.000.000,-
II. Uang Muka	Tgl. 05 April 2016	Rp.	300.000.000,-
III. Angsuran ke-1	Tgl. 05 Mei 2016	Rp.	50.000.000,-
IV. Angsuran ke-2	Tgl. 05 Juni 2016	Rp.	50.000.000,-
V. Angsuran ke-3	Tgl. 05 Juli 2016	Rp.	50.000.000,-
VI. Angsuran ke-4	Tgl. 05 Agustus 2016	Rp.	50.000.000,-
VII. Angsuran ke-5	Tgl. 05 September 2016	Rp.	50.000.000,- +
	<b>Total</b>	<b>Rp.</b>	<b>555.000.000,-</b>

Terbilang ( **Lima Ratus Lima Puluh Lima Juta Rupiah** )

3. Seluruh pembayaran oleh PIHAK KEDUA berdasarkan Surat Perjanjian ini harus di lakukan di Kantor PIHAK PERTAMA Jalan Candi Panggung 66 A Malang untuk penerimaan pembayaran PIHAK KEDUA akan di berikan Kuitansi oleh PIHAK PERTAMA melalui wakil/kuasanya yang dianggap sah.

4. Untuk pembayaran yang dilakukan dengan menggunakan Cek atau Bilyet Giro, baru dianggap sah setelah Cek atau Bilyet Giro tersebut dapat diuangkan dan atau dipindah bukukan ke rekening Bank PIHAK PERTAMA.

5. Pembayaran dapat dilakukan transfer ke rekening Bank PIHAK PERTAMA:

Nomor Rekening/AC : 4480195413  
 Atas Nama : CANDRA ANATA  
 Bank : BCA Cab. Sukun Malang

Paraf Pihak I \_\_\_\_\_

Paraf Pihak II \_\_\_\_\_

6. Harga Pengikatan tersebut sudah termasuk biaya-biaya sebagai berikut :
  - a) Pemecahan sertifikat per-unit a/n PIHAK PERTAMA
  - b) Ijin Mendirikan Bangunan
  - c) Jasa Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
  - d) Pajak pertambahan Nilai (PPN)
  - e) Penyediaan Jaringan Air Bersih (PDAM)
  - f) Penyediaan Jaringan Listrik PLN di Rumah
  - g) Furniture set (Ruang tamu Sofa saja dan dapur)
  - h) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
  - i) Bea Balik Nama (BBN)
7. Sedangkan biaya-biaya yang menjadi beban PIHAK KEDUA termasuk tetapi tidak terbatas pada :
  - a) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
  - b) Iuran bulanan untuk kebersihan, keamanan lingkungan, yang besarnya akan ditentukan tersendiri dalam perjanjian pengelolaan lingkungan ( Management Estate).

Apabila dikemudian hari atas transaksi ini dikenakan biaya-biaya, pajak-pajak, peningkatan nilai pajak, redistribusi atau pungutan lainnya oleh pemerintah dalam bentuk apapun, maka biaya tersebut menjadi tanggungan PIHAK KEDUA dan harus dibayarkan dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah diminta oleh PIHAK PERTAMA. PIHAK KEDUA dengan ini melepaskan haknya untuk menuntut PIHAK PERTAMA apabila terjadi peningkatan dan/atau penambahan biaya pajak maupun pungutan tersebut diatas.

### **Pasal 3 KETERLAMBATAN PEMBAYARAN**

Bilamana PIHAK KEDUA dengan alasan apapun tidak melaksanakan pembayaran kepada PIHAK PERTAMA pada waktu yang ditetapkan dalam pasal 2 perjanjian ini, maka dalam waktu 30 hari dari tanggal jatuh tempo pembayaran para pihak sepakat menyelesaikannya secara musyawarah dan mufakat.

### **Pasal 4 PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI**

1. Para pihak dengan ini setuju dan sepakat untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli atas rumah dihadapan PPAT dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:
  - a) PIHAK KEDUA telah melunasi Harga Pengikatan sebagaimana dirinci dalam Pasal 2 ayat 2 Perjanjian ini, biaya-biaya administrasi, biaya-biaya lainnya sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat 7 Perjanjian ini.
2. Bilamana PIHAK KEDUA tidak bersedia menandatangani dan/atau tidak melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan untuk penandatanganan Akta Jual Beli tersebut diatas dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak diberitahukan secara tertulis dan/atau via Telepon oleh PIHAK PERTAMA atau yang mewakilinya, maka segala resiko karena tertundanya penandatanganan Akta Jual Beli tersebut menjadi beban PIHAK KEDUA, termasuk bilamana terjadi perubahan atas Undang-Undang/Peraturan yang ditetapkan oleh Pemerintah berkenaan dengan hal tersebut.
3. PIHAK KEDUA dengan ini menyatakan bahwa dirinya memenuhi syarat untuk memiliki rumah berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia, dan bilamana PIHAK KEDUA ternyata tidak memenuhi syarat untuk memiliki rumah maka segala akibat yang timbul menjadi tanggungan PIHAK KEDUA sendiri yang dengan ini membebaskan PIHAK PERTAMA dari

Paraf Pihak I \_\_\_\_\_ *Aliy* \_\_\_\_\_

Paraf Pihak II \_\_\_\_\_ *Harma* \_\_\_\_\_ 3

tanggung jawab tersebut, dan bilamana karena hal tersebut timbul kerugian di PIHAK PERTAMA maka kerugian tersebut diganti oleh PIHAK KEDUA.

### **Pasal 5 PENYERAHAN RUMAH**

1. PIHAK PERTAMA akan menyerahkan rumah kepada PIHAK KEDUA selambat-lambatnya 6 (enam) bulan untuk rumah 1 lantai dan 10 (sepuluh) bulan untuk rumah 2 lantai dengan syarat PIHAK KEDUA telah melunasi seluruh kewajiban pembayaran Harga Pengikatan kepada PIHAK PERTAMA.
2. Bilamana PIHAK KEDUA tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak diberitahukan oleh PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA dianggap menyetujui bahwa penyerahan Rumah telah dilakukan dalam hal demikian bukti pengiriman surat pemberitahuan dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA mengenai penyerahan rumah tersebut merupakan cukup bukti untuk menganggap bahwa penyerahan rumah telah dilakukan pada hari ke-14 (keempat belas) setelah pemberitahuan tersebut dilakukan.
3. Penyerahan rumah tidak bersamaan dengan penyerahan fasilitas listrik PLN dan air PAM, sedangkan waktu penyambungan kedua fasilitas tersebut tergantung kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal ini PT. PLN (listrik) dan PDAM.
4. Bilamana oleh karena sebab apapun, kecuali oleh sebab-sebab sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 Perjanjian ini, PIHAK PERTAMA tidak dapat menyerahkan rumah dengan tepat waktu, maka PIHAK PERTAMA dikenakan denda sebesar RP. 50.000,- untuk setiap hari keterlambatan. Denda tersebut akan dibayarkan pada serah terima rumah dengan ketentuan PIHAK KEDUA tidak pernah melalaikan kewajiban-kewajibannya seperti yang tercantum dalam Perjanjian ini dan tidak membatalkan Perjanjian ini.
5. Sejak serah terima rumah oleh PIHAK PERTAMA ke PIHAK KEDUA maka :
  - a) Segala resiko atas rumah beralih kepada PIHAK KEDUA
  - b) Segala beban yang timbul berkenaan dengan kepemilikan dan penggunaan Rumah, termasuk tetapi tidak terbatas pada listrik (PLN), air PAM, keamanan dan kebersihan, Pajak Bumi dan Bangunan, pajak/iuran/pungutan lainnya menjadi tanggungan dan wajib dibayarkan oleh PIHAK KEDUA
  - c) Pihak penjual tidak lagi bertanggung jawab atas rumah dan tidak mempunyai kewajiban apapun lagi terhadap pihak pembeli, kecuali penyelesaian complain.

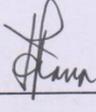
### **Pasal 6 JAMINAN PIHAK PERTAMA**

PIHAK PERTAMA menjamin PIHAK KEDUA bahwa rumah yang dijual sesuai Pasal 1 Ayat 1 Perjanjian ini adalah milik PIHAK PERTAMA sepenuhnya, tidak tersangkut sengketa dan bebas dari sitaan, untuk itu PIHAK PERTAMA dengan ini membebaskan PIHAK KEDUA dari segala tuntutan, gugatan atau tagihan dari pihak manapun sepanjang menyangkut hak PIHAK PERTAMA atas rumah tersebut.

### **Pasal 7 PEMBATALAN**

1. PIHAK KEDUA dapat mengajukan permohonan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:
  - 1.1 PIHAK KEDUA menyampaikan kepada PIHAK PERTAMA alasan-alasan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam bentuk pernyataan tertulis.

Paraf Pihak I \_\_\_\_\_ 

Paraf Pihak II \_\_\_\_\_ 

- 1.2 Permohonan KPR yang telah diajukan oleh PIHAK KEDUA dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari kalender sejak pengajuan kredit tidak disetujui/ditolak oleh Bank Pemberi Kredit, maka uang muka yang telah disetor akan dikembalikan 100%.
2. Pengembalian uang muka akibat pembatalan perjanjian ini, akan diserahkan 2 (dua) bulan setelah ditandatanganinya pernyataan pembatalan.
3. Sehubungan dengan pembatalan perjanjian ini, Para pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Undang-undang Hukum Perdata yang mengatur tentang suatu perjanjian.

**Pasal 8  
FORCE MAJEURE**

Kedua belah pihak setuju untuk melakukan perubahan/tambahan perjanjian ini, apabila dikemudian hari terjadi Force Majeure, yaitu hal-hal yang terjadi di luar kekuasaan PIHAK PERTAMA untuk mencegahnya termasuk akan tetapi tidak terbatas pada Bencana Alam, huru hara, epidemic, kebakaran, banjir, ledakan, pemogokan massal, perang, perubahan peraturan perundang-undangan, perubahan kebijakan Pemerintah dan peristiwa lain apapun diluar kekuasaan PIHAK PERTAMA yang menyebabkan PIHAK PERTAMA tidak dapat melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian ini dan/atau apabila prestasi tersebut dijalankan akan terjadi kerugian yang sangat besar bagi PIHAK PERTAMA.

**Pasal 9  
PENGALIHAN HAK DAN KEWAJIBAN**

1. Sebelum, melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), PIHAK KEDUA tidak diperkenankan untuk mengalihkan atau memindahkan sebagian atau seluruh hak dan kewajibannya dalam bentuk apapun dalam perjanjian ini kecuali mendapat persetujuan tertulis dari pihak pertama.
2. Bilamana terjadi pengalihan dan kewajiban PIHAK KEDUA kepada pihak ketiga atas persetujuan PIHAK PERTAMA maka PIHAK KEDUA dikenakan biaya administrasi sebesar 10% dari harga Pengikatan yang tercantum dalam Pasal 2 ayat 1 dalam Perjanjian ini dan biaya tersebut harus dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sepenuhnya sebelum dilakukan pengalihan hak tersebut serta semua biaya dan pajak yang timbul akibat pengalihan hak tersebut menjadi tanggungan PIHAK KEDUA sepenuhnya.

**Pasal 10  
PENYELESAIAN MASALAH**

Bilamana terjadi perselisihan yang timbul dalam melaksanakan Perjanjian ini, maka para pihak akan menyelesaikannya secara musyawarah dan bila tidak mencapai mufakat maka para pihak sepakat memilih domisili hukum yang tetap di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang.

**Pasal 11  
PEMBERITAHUAN**

1. Setiap pemberitahuan, surat menyurat, tawaran, permintaan, persetujuan dan lain sebagainya sehubungan dengan Perjanjian ini (selanjutnya disebut "pemberitahuan") harus dilakukan secara tertulis dan dikirimkan secara langsung dengan melalui Email atau dengan Pos. Tercatat dan/atau lewat telepon ke alamat dan Nomor Telepon yang tercantum dibawah ini:

Paraf Pihak I \_\_\_\_\_

*Dia*

Paraf Pihak II \_\_\_\_\_

*Hand*

**PIHAK PERTAMA**  
**PRIMALAND**

Alamat : Jalan Candi Panggung 66A  
Telepon : (0341) 4359999  
Email : [deprimatunggulwulung@gmail.com](mailto:deprimatunggulwulung@gmail.com)

**PIHAK KEDUA**

Alamat sebagaimana yang tercantum dalam halaman pertama Perjanjian ini.  
Pemberitahuan dianggap telah diterima apabila:

- a. Pada saat diterima, bilamana dikirim secara langsung
  - b. Pada hari ke-3 setelah surat diposkan, bilamana dikirim melalui Pos tercatat.
  - c. Pada saat diterima, bilamana melalui email
  - d. Pada saat dinformasika, bilamana melalui Telepon
2. Setiap perpindahan alamat wajib diberitahukan secara tertulis selambat-lambatnya (tujuh) hari kalender sejak saat kepindahan tersebut. Segala resiko yang timbul akibat perpindahan alamat yang tidak diberitahukan secara tertulis menjadi tanggung jawab pihak yang pindah.

**Pasal 12**  
**KETENTUAN-KETENTUAN LAIN**

1. Perjanjian ini menggantikan seluruh kesepakatan Para Pihak baik yang dibuat secara tertulis maupun lisan yang telah ada sebelumnya dan memuat seluruh kesepakatan tertulis oleh dan antara Para Pihak.
2. Perjanjian ini tidak berakhir karena telah ditandatanganinya Akta Jual Beli di hadapan PPAT.
3. a. Perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia atau bubar tetapi mengikat (para) ahli waris atau pengganti hak masing-masing pihak. Dalam hal ini PIHAK KEDUA meninggal maka dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari kalender sejak meninggalnya PIHAK KEDUA, ahli waris atau pengganti hak PIHAK KEDUA yang sah menurut undang-undang wajib memberi bukti keterangan waris yang menunjukkan sebagai ahli waris yang sah kepada PIHAK PERTAMA.  
b. Bilamana terjadi pengalihan hak dan kewajiban kepada ahli waris yang sah Dari PIHAK KEDUA, maka seluruh ahli waris tersebut harus membuat surat pernyataan tertulis kepada PIHAK PERTAMA yang menyatakan bahwa mereka setuju untuk menggantikan seluruh hak dan kewajiban PIHAK KEDUA berdasarkan Perjanjian ini.  
c. Segala beban dan biaya yang mungkin timbul berkenaan dengan pengalihan hak tersebut diatas menjadi beban dan dipikul oleh ahli waris atau pengganti PIHAK KEDUA.
4. PIHAK PERTAMA hanya mengakui PIHAK KEDUA sebagai pihak dalam perjanjian ini dan tidak mengakui pihak lain yang mengaku sebagai yang turut berhak atas pembelian Rumah dalam Perjanjian ini meskipun hal tersebut diakui oleh PIHAK KEDUA.
5. Dalam hal penyambungan Listrik PLN dan Air PAM, PIHAK PERTAMA bertanggung jawab sebatas pada pemenuhan administrasi kepada instansi-instansi yang terkait. Bilamana terjadi keterlambatan penyambungan yang dikarenakan diluar dari pemenuhan administrasi diatas, maka hal hal tersebut menjadi tanggung jawab instansi-instansi terkait sepenuhnya dan bukan tanggung jawab PIHAK PERTAMA.
6. Bilamana PIHAK KEDUA berkeinginan melakukan perubahan terhadap bentuk denah ruangan dan/atau penambahan spesifikasi yang telah ada, maka harus mendapatkan persetujuan dari PIHAK PERTAMA dan segala biaya yang timbul sepenuhnya harus dibayarkan oleh PIHAK KEDUA sebelum Rumah dibangun serta apabila terjadi pembatalan atas sebab apapun maka biaya tersebut tidak dapat dikembalikan kepada PIHAK KEDUA.

Paraf Pihak I \_\_\_\_\_ 

Paraf Pihak II \_\_\_\_\_ 

7. Perjanjian ini juga memberlakukan ketentuan-ketentuan yang ada dalam buku ketentuan dan pedoman untuk Pemilik/Penghuni (Management Estate) dan PIHAK KEDUA harus tunduk terhadap peraturan Management Estate tersebut.
8. Segala sesuatu yang belum diatur dalam perjanjian ini akan diatur kemudian dalam bentuk addendum dan/atau amandemen.
9. Semua lampiran, addendum dan/atau amandemen pada Perjanjian ini (bila ada) adalah merupakan satu kesatuan yang tidak bisa terpisahkan dengan Perjanjian ini.
10. Apabila dalam jangka waktu 5 (lima) hari sejak tanggal diterbitkannya surat perjanjian ini, tetapi PIHAK KEDUA belum juga menandatangani maka dianggap PIHAK KEDUA telah menyetujui seluruh pasal yang tercantum dalam surat perjanjian ini.

**Pasal 13  
PENUTUP**

Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini dibuat rangkap 2 (dua), masing-masing bermaterai cukup dan memiliki kekuatan hukum yang sama, 1 (satu) rangkap untuk PIHAK PERTAMA dan 1 (satu) rangkap untuk PIHAK KEDUA, masing-masing ditandatangani oleh kedua belah pihak pada hari dan tanggal tersebut diatas dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

**Wassalaamu'alaikum Warahmatullaahi Wabarakaatuh**

PIHAK PERTAMA  
PRIMALAND



**DENY SUKARDIONO**  
Direktur Utama

PIHAK KEDUA

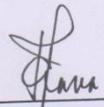


**NURDIANA**

Paraf Pihak I \_\_\_\_\_



Paraf Pihak II \_\_\_\_\_





**PRIMALANI**  
We Build Islamic Land

# SPEKIFIKASI BANGUNAN

- Pondasi : Batu Kali.
- Dinding : Pasangan Batu Merah, Diplester, Aci, dan Cat, Kamar Mandi Finishing Keramik.
- Lantai : Ruang Utama Granite Tile 60 x 60.
- Atap : Rangka Light Steel Frame, Penutup Genteng beton Flat.
- Plafon : Rangka Hollow Galvanis, Penutup Gypsum board Finishing dicat.
- Kusen, Pintu & Jendela : Pintu Utama Panil, Kusen Jendela Aluminium.
- Sanitair : Monoblok, Kran/Shower.
- Dapur : meja & Kitchen Sink.
- Air Bersih : PDAM

## PETA LOKASI



Contact Person

Kantor Pemasaran :  
**Jl. Candi Panggung 66A Malang**

**CENTRAL LIBRARY 081 137999999**

**TANPA BANK TANPA DENDA  
TANPA RIBA TANPA SITA**

# HUNIAN ISLAM

**PERTAMA, TERBESAR, TERLENGKAP  
DI KOTA MALANG**

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
Informasi Selengkapnya : [www.Primaland.id](http://www.Primaland.id)

ALANG



**TIPE 80/75**

**TIPE 80/88**

**FREE INDIEHOME**  
FURNITURE Ruang Tamu, Kamar Tidur dan Dapur

**UNTUK SEMUA TIPE RUMAH**

**8** Menit DARI KAMPUS UB, UMM & POLINEM

**5** Menit DARI SUHA

Ranullah bersabda,  
"Ajarilah anak-anak kalian  
berkudo, berenang  
dan memanah"  
(Riwayat Sahih Bukhari/Muslim)





KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
FAKULTAS SYARIAH

Terakreditasi "A" SK BAN-PT Depdiknas Nomor : 157/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/III/2013 (Al Ahwal Al Syakhshiyah)  
Terakreditasi "B" SK BAN-PT Nomor : 021/BAN-PT/Ak-XIV/S1/III/2011 (Hukum Bisnis Syariah)  
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399, Faksimile (0341) 559399  
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id/>

Nomor : Un.03.2/TL.01/ /2016  
Lampiran : 1 eks  
Perihal : Pra-Penelitian

05 OCT 2016

Kepada Yth.

Supervisor Marketing De Prima Hunian Islami Malang

Jl. Candi Panggung Bar. No. 66a, Mojolangu, Kec. Lowokwaru, Kota Malang 65142.

*Assalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh*

Dengan hormat, kami mohon agar :

Nama : Ainun Nadhifatul Machfudzoh

NIM : 13220080

Fakultas : Syariah

Jurusan : Hukum Bisnis Syariah

diperkenankan mengadakan pra-penelitian (*pra research*) di daerah/lingkungan wewenang De Prima Hunian Islami Malang, guna menyelesaikan tugas akhir/skripsi, yang berjudul: **Implementasi Akad Istisna' Terhadap Jual Beli Perumahan Syariah Menurut Fatwa DSN-MUI No 6/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna' (Studi Di De Prima Hunian Islami Malang)**, sebagaimana proposal skripsi terlampir. Demikian, atas perhatian dan perkenan Bapak/Ibu, kami mengucapkan terima kasih.

*Wassalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh*

a.n. Dekan

Wakil Dekan Bidang Akademik



Dr. Suwandi, M.H.

NIP 19610415 200003 1 001

Tembusan:

1. Dekan
2. Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah
3. Kabag. Tata Usaha



DE PRIMA TUNGGULWULUNG HUNIAN ISLAMI MALANG

Kepada Yth:

Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah

Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

Di Tempat

*Assalaamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh*

Sesuai dengan surat permohonan surat pra-penelitian dari Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, bahwa mahasiswa yang datanya sebagai berikut:

Nama : Ainun Nadhifatul Machfudzoh

NIM : 13220080

Jurusan : Hukum Bisnis Syariah

Jenjang : S-1

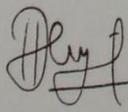
Judul Penelitian : Implementasi Akad Istishna' Terhadap Jual Beli Perumahan Syariah Menurut Fatwa DSN-MUI No 6/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna' (Studi di De Prima Hunian Islami Malang).

Telah melakukan pra-penelitian dan kami setuju untuk mengadakan penelitian di De Prima Hunian Islami Malang dengan judul tersebut di atas.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan seperlunya oleh pihak-pihak yang terkait dengan kegiatan penelitian tersebut.

*Wassalaamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh*

Malang, 29 Oktober 2016

  
**PRIMALAND**  
BUILDING WITH HEART  
DEVELOPER - REAL ESTATE - GENERAL CONTRACTOR

Deny Sukardiono (Direktur Utama)



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
**FAKULTAS SYARIAH**

Terakreditasi "A" SK BAN-PT Depdiknas Nomor : 157/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/III/2013 (Al Ahwal Al Syakhshiyah)  
Terakreditasi "B" SK BAN-PT Nomor : 021/BAN-PT/Ak-XIV/S1/III/2011 (Hukum Bisnis Syariah)  
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399, Faksimile (0341) 559399  
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id/>

Nomor : Un.03.2/TL.01/42/2017  
Lampiran : 1 eks  
Perihal : **Penelitian**

04 JAN 2017

**Kepada Yth.**  
**Direktur Utama De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang**  
Jl. Candi Panggung Bar. No. 66a, Mojolangu, Kec. Lowokwaru, Kota Malang 65142.

*Assalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh*

Dengan hormat, kami mohon agar :

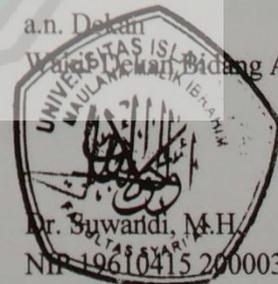
Nama : Ainun Nadhifatul Machfudzoh  
NIM : 13220080  
Fakultas : Syariah  
Jurusan : Hukum Bisnis Syariah

diperkenankan mengadakan penelitian (*research*) di daerah/lingkungan wewenang De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang, guna menyelesaikan tugas akhir/skripsi, yang berjudul: **Implementasi Akad *Istishna'* Terhadap Pembelian Perumahan Syariah di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang Menurut Fatwa Nomor 6/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna'***.

Demikian, atas perhatian dan perkenan Bapak/Ibu, kami mengucapkan terima kasih.

*Wassalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh*

a.n. Dekan  
Wakil Dekan Bidang Akademik



Dr. Suwandi, M.H.  
NIP. 19610415 200003 1 001

Tembusan :

1. Dekan
2. Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah
3. Kabag. Tata Usaha.

## SURAT KETERANGAN PENELITIAN

*Assalaamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh*

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

Nama : Ainun Nadhifatul Machfudzoh  
NIM : 13220080  
Jurusan : Hukum Bisnis Syariah  
Jenjang : S1  
Judul skripsi : Implementasi Akad *Istishna'* dalam Pembelian Perumahan Syariah di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang Menurut Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna'*  
Revisi judul skripsi : Pembelian Perumahan Syariah di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang Perspektif Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna'*

TELAH SELESAI melaksanakan penelitian tentang akad *istishna'* dalam pembelian perumahan syariah di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang, dengan judul tersebut di atas.

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

*Wassalaamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh*

Malang, 20 Maret 2017

**PRIMALAND**  
BUILDING WITH HEART  
DEVELOPER - REAL ESTATE - GENERAL CONTRACTOR

Deny Sukardiono (Direktur Utama)

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### IDENTITAS DIRI

Nama : Ainun Nadhifatul Machfudzoh

Tempat, Tanggal Lahir : Malang, 16 Mei 1995

Jenis Kelamin : Perempuan

Agama : Islam

Kewarganegaraan : Indonesia

Alamat : Jalan Perusahaan Jajar Tunjungtirto RT 001  
RW 010 Singosari Malang

Telepon : 0852-3322-2283

E-mail : [nadhifatul.machfudzoh@gmail.com](mailto:nadhifatul.machfudzoh@gmail.com)

### RIWAYAT PENDIDIKAN

No.	Jenjang Pendidikan	Nama Instansi	Tempat	Keterangan
1.	TK / RA	TK Sunan Ampel	Malang	1999 – 2001
2.	SD	SDN Wiyurejo II	Malang	2001 – 2007
3.	SMP	SMP Islam Al-Ma'arif Singosari	Malang	2007 – 2010
4.	SMA	Madrasah Aliyah Al-Ma'arif	Malang	2010 – 2013
5.	S1	UIN Maliki Malang	Malang	2013 – 2017