

**JUAL BELI ISTISHNA PERSPEKTIF FATWA DEWAN SYARIAH  
NASIONAL MAJELIS ULAMA INDONESIA**

**(Studi PT. HUQY Properti Syariah) SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Syarat Guna  
Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S.1) Dalam Progam  
Studi Hukum Ekonomi Syariah Pada Fakultas Syariah**



**Disusun Oleh:**

**MOCH. UBAIDILLAH**

**NIM: 104170298**

**DOSEN PEMBIMBING:**

**Pembimbing I : Dra. Masnidar, M.EI**

**Pembimbing II : Dr. Fauzi Muhammad, S.Ag., M.Ag.**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**

**SULTHAN THAHA SAIFUDDIN JAMBI**

**2021-2022**

## PERNYATAAN ORISINALITAS TUGAS AKHIR

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Moch Ubaidillah  
Nim : 104170298  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Syariah  
Alamat : Jl. Abdul Muis rt.001 Kel.Mekar Jaya Kec.Sungai Gelam  
Kab.Muaro Jambi

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa skripsi yang berjudul: **“JUAL BELI ISTISHNA PERSPEKTIF FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL MAJELIS ULAMA INDONESIA (Studi PT. HUQY Properti Syariah)”**

adalah hasil karya pribadi yang tidak mengnadung plagiarisme dan tidak berisi materi yang dipublikasikan atau ditulis orang lain, kecuali kutipan yang telah di sesuaikan dengan ketentuan yang dibenarkan secara ilmiah.

Apabila pernyataan ini tidak benar, maka penulis siap mempertanggung jawabkan sesuai hukum yang berlaku dan ketentuan UIN sultan thaha Saifuddin jambi, termasuk pencautan gelar yang saya peroleh dari skripsi ini.

Jambi, September 2022

Yang Menyatakan



Moch Ubaidillah  
104170298

- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang:
1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan da menyebutkan sumber asli:
    - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
    - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Sutha Jambi
  2. Dilarang memperbanyak sebagian dan atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Sutha Jambi

- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang:
1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber asli:
    - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
    - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Sutha Jambi.
  2. Dilarang memperbanyak sebagai dan atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Sutha Jambi

**Pembimbing I : Dra. Masnidar, M.E.sy**  
**Pembimbing II : Dr. Fauzi Muhammad, S.Ag., M.Ag.**  
**Alamat : Fakultas Syariah UIN STS JAMBI**  
**Jl. Jambi-Muara Bulian KM. 16 Simp. Sei Duren**  
**Jaluko Kab. Muaro Jambi 31346 Telp. (0741)582021**

Jambi, September 2022

Kepada Yth  
Bapak Dekan Syariah  
Uin Sultan Thaha Saifuddin Jambi  
Di-  
Jambi

### PERSETUJUAN PEMBIMBING


*Assalamu 'alaikum Wr.Wb.*

Setelah membaca dan mengadakan perbaikan sepenuhnya maka skripsi saudara **Moch Ubaidillah** NIM: 104170298 yang berjudul: **“JUAL BELI ISTISHNA PERSPEKTIF FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL MAJELISULAMA INDONESIA (Studi PT. HUQY Properti Syariah)”** telah disetujui dan dapat diajukan untuk dimunaqasahkan guna melengkapi syarat-syarat memperoleh gelar sarjana program strata satu (S.1) dalam Hukum Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Thaha Syaifuddin Jambi.

Demikian, kami ucapkan terimakasih semoga bermanfaat bagi kepentingan agama, nusa dan bangsa.


*Wassalamu 'alaikum Wr.Wb.*

**Pembimbing I**



**Dra. Masnidar, M.EI.**  
NIP.195909071988022001

**Pembimbing II**



**Dr. Fauzi Muhammad, S.Ag., M.Ag.**  
NIP.197410232003121003


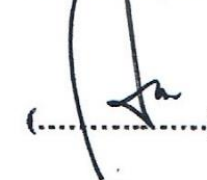

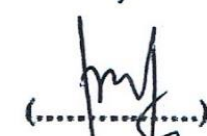


## PENGESAHAN PANITIA UJIAN

Skripsi berjudul, **JUAL BELI ISTISHNA PERSPEKTIF FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL MAJELISULAMA INDONESIA (Studi PT. HUQY Properti Syariah)**, telah diujikan pada Sidang Munaqasah Fakultas Syariah UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi pada tanggal 20 Oktober 2022. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S.1) dalam Hukum Ekonomi Syariah.

Jambi, 20 Oktober 2022



### Panitia Ujian:

- |                      |   |  |
|----------------------|---|--|
| 1. Ketua Sidang      | : <u>Dr. Siti Marlina, S.Ag., M.HI.</u><br>NIP. 19750212007012015   | <br>(.....) |
| 2. Sekretaris Sidang | : <u>Awaludin, S.Ag</u><br>NIP. 196911202003121002                  | <br>(.....) |
| 3. Penguji I         | : <u>Dr. Dr. Marvani, S.Ag., M.HI.</u><br>NIP.197609072005012004    | <br>(.....) |
| 4. Penguji II        | : <u>Pidayan Sasnifa, SH., M.Sy</u><br>NIP. 197004202000032002      | <br>(.....) |
| 5. Pembimbing I      | : <u>Dra. Masnidar, M.EI</u><br>NIP. 195909071988022001             | <br>(.....) |
| 6. Pembimbing II     | : <u>Dr. Fauzi Muhammad, S.Ag., M.Ag.</u><br>NIP.197410232003121003 | <br>(.....) |

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang:  
1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber asli:  
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.  
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Sultha Jambi  
2. Dilarang memperbanyak sebagian dan atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Sultha Jambi

## MOTTO

من اسلف في شيء فليسلف في كيل معلوم ووزن معلوم الى أجل معلوم  
(رواه البخارى ومسلم وابوداود والنسائ ولترمذى وابن ما جه عن ابن  
عباس)

*Artinya: "Jika kamu melakukan jual beli salam, maka lakukanlah dalam ukuran tertentu, timbangan tertentu, dan waktu tertentu." (HR. Bukhari & Muslim).*

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang:

1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber asli:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Sutha Jambi
2. Dilarang memperbanyak sebagian dan atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Sutha Jambi

## PERSEMBAHAN

*Saya persembahkan skripsi ini untuk kedua orang tua saya yaitu Ayahanda Abdul Aziz dan Ibunda Mistun Rahayu, terimakasih selanjutnya untuk adik-adikku merekalah yang senantiasa membantu saya untuk cepat menyelesaikan perkuliahan ini.*

*Teruntuk orang special (SL) kuucapkan terima kasih banyak utukmu yang selama ini sudah menemani dan selalu memberikan support untuk menyelesaikan skripsi ini.*

*Tak lupa pula saya ucapkan terima kasih untuk  
Dosen Pembimbing Bapak Dr. Fauzi Muhammad, S.Ag., M.Ag. dan Ibu  
Dra. Masnidar, M.El.*

*Terima kasih juga saya ucapkan kepada Sahabat seperjuangan khususnya kelas  
HES B Angkatan 2017. Serta seluruh pihak  
yang terlibat dalam terselesainya skripsi ini, dan mohon maaf tidak dapat saya  
sebutkan satupersatu. Semoga Allah SWT. selalu membalas kebaikan  
Aamiin yaa Rabbal 'Alamiin.*

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang:

1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan da menyebutkan sumber asli:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Sutha Jambi
2. Dilarang memperbanyak sebagai dan atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Sutha Jambi

## ABSTRAK

Skripsi ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan akad istishna' dengan kesesuaian Fatwa DSN MUI NO.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang jual beli istishna'. Hal ini berkaitan dengan penggunaan label syariah yang diterapkan dalam berbagai hal di bidang usaha di masyarakat, salah satunya yakni bisnis properti syariah tanpa melalui pihak perbankan syariah. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus dengan melakukan penelitian dan penyelidikan empiris yang dilakukan untuk menyelidiki sebuah organisasi dalam konteks kehidupan nyata. Penulis melakukan beberapa observasi serta wawancara bersama para pihak terkait untuk mendapatkan informasi sebanyak-banyaknya dan dapat menyajikan seluruh data yang akurat dan dapat di pertanggungjawabkan. Pendekatan ini diharapkan dapat menggali secara mendalam penerapan akad istishna' tanpa melalui lembaga perbankan syariah. Dari penelitian ini juga dapat disimpulkan bahwa dalam hal jual beli rumah di perumahan Huqy Properti Syariah Jambi tanpa perantara pihak ketiga. Penerapan akad istishna' yang digunakan tidak sama dengan skema yang ada di lembaga perbankan syariah. Akad yang digunakan PT. Huqy properti syariah yaitu akad istishna' tunggal bukan paralel dimana dalam hal ini hanya ada dua pihak yang terlibat yakni pihak konsumen dan developer. Dalam penerapan akad istishna' yang digunakan oleh PT. Huqy properti syariah belum seluruhnya dijalankan dengan sesuai pada ketentuan Fatwa DSN NO.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang jual beli istishna' seperti kebebasan pembeli dalam memilih lokasi yang diinginkan, dan juga belum optimalnya aturan memperbolehkan pembeli membatalkan akad karena cacat barang, sehingga hal ini tidak memaksimalkan konsep syariah yang menjadi tema dari PT. Huqy properti syariah Jambi.

**Kata Kunci :** Jual beli Istishna, Property Syariah, Fatwa DSN MUI

## KATA PENGANTAR

### *Bismillahirrahmanirrahim.*

Segala puji serta rasa syukur yang sedalam-dalamnya penulis haturkan khadirat Allah SWT. Yang telah melimpahkan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Shalawat beserta salam senantiasa tercurah kepada junjungan kita semua Nabi Muhammad SAW yang mengantarkan manusia dari kegelapan ke zaman yang terang benderang. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar strata satu (S1) di Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifuddin Jambi.

Penulis menyadari mengenai penulisan ini tidak bisa terselesaikan tanpa pihak-pihak yang mendukung baik secara moril dan juga materil. Maka, Penulis menyempatkan banyak-banyak terima kasih kepada pihak-pihak yang membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini terutama kepada:

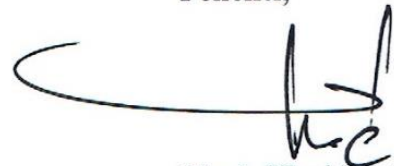
1. Bapak Prof. Dr. H. Su'aidi Asy'ari MA., ph.D., selaku Rektor UIN STS Jambi.
2. Bapak Dr. Sayuti Una, S.Ag., M.H selaku Dekan Fakultas Syariah UIN STS Jambi.
3. Bapak Agus Salim, M.A, M.I.R., Ph.D Bapak Dr.Ruslan Abdul Gani, S.H., M.H dan Bapak Dr. Ishak, SH, M.A. Selaku Wakil Dekan I, II, Dan III di lingkungan Fakultas Syariah UIN STS Jambi
4. Bapak Dr. Rasito, SH, M.Hum dan Ibu Pidayan Sasnifa, SH., M.Sy, selaku Ketua dan Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah UIN STS Jambi.
5. Ibu Dra. Masnidar, M.EI dan Bapak Dr. Fauzi Muhammad, S.Ag., M.ag selaku pembimbing I dan II yang telah banyak meluangkan waktu dalam memberikan bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
6. Bapak dan ibu dosen di lingkungan fakultas hukum ekonomi syariah yang telah mengajarkan dan memberikan ilmunya kepada peneliti sehingga peneliti menjadi lebih dewasa dalam bersikap, berpikir, dan bertindak.



7. Bapak / ibu pejabat dan para staf akademik fakultas hukum ekonomi syariah universitas islam sulthan thaha saifuddin jambi. yang telah memberikan pelayanan administrasi secara professional sehingga lancarnya proses penyelesaian studi peneliti.
8. Pejabat dan para pustakawan fakultas hukum ekonomi syariah UIN sultan thaha saifuddin jambi, perpustakaan wilayah provinsi jambi, dan perpustakaan kota jambi yang telah memberikan pelayanan professional sehingga memudahkan peneliti dalam memperoleh beberapa literatul.
9. Sahabat seperjuangan jurusan hukum ekonomi syariah kelas B angkatan 2017 dan semua pihak yang terlibat dalam penyusunan skripsi ini, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Dalam penyusunan skripsi ini, jika terdapat banyak kekurangan dan kesalahan baik dalam penulisan ataupun penyebutan nama, instansi, dan lain sebagainya mohon untuk dimaafkan. Selain itu penulis juga menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun masih sangat diperlukan agar bias menjadi cacatan yang lebih baik untuk kedepan. Semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi penelitian selanjutnya dan pembaca.

Jambi, September 2022  
Peneliti,



**Moch Ubaidillah**  
NIM: 104170298

## DAFTAR TABEL

Tabel I Jadwal Penelitian .....	19
Tabel II Produk PT. Huqy Property Syariah Jambi .....	42
Tabel III Hasil Penelitian .....	61

State Islamic University of Sulthhan Thaha Saifuddin Jam

@ Hak cipta milik UIN Sulthha Jambi



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SULTHAN THAHA SAIFUDDIN  
J A M B I

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang:

1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan da menyebutkan sumber asli:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masa
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Sulthha Jambi
2. Dilarang memperbanyak sebagian sebagai dan atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Sulthha Jambi

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>iv</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Batasan Masalah.....	5
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	5
E. Tinjauan Pustaka.....	6
F. Metodologi Penelitian.....	8
G. Sistematika Penulisan.....	18
H. Jadwal Penelitian.....	19
<b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>	<b>20</b>
A. Identifikasi Akad Bai' Al-Istishna .....	20
B. Dalil Hukum Akad Istishna.....	22
C. Akad Jual Beli Istishna.....	29
D. Syarat dan Rukun Jual Beli Istishna.....	32
E. Mekanisme Akad Istishna.....	34
F. Prinsip-Prinsip yang Melandasi Jual Beli Istishna .....	36

<b>BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN .....</b>	<b>41</b>
A. Profil PT. Huqy Properti Syariah Jambi .....	41
B. Produk yang Ditawarkan PT. Huqy Properti Syariag Jambi .....	42
C. Visi dan Misi PT. Huqy Properti Syariah Jambi.....	43
D. Struktur Organisasi PT. Huqy Properti Syariah Jambi .....	45
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>49</b>
A. Jual-Beli <i>Istishna</i> ’ di PT. Huqy Properti Syariah Jambi.....	49
B. Jual-Beli <i>Istishna</i> ’ di PT. Huqy Properti Syariah Jambi Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional.....	57
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>65</b>
A. Kesimpulan.....	65
B. Saran.....	66
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>xii</b>
<b>RIWAYAT HIDUP PENELITI.....</b>	<b>xv</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>xvi</b>
<b>DOKUMENTASI LAPANGAN .....</b>	<b>xix</b>

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Properti merupakan harta berupa tanah, bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan. Properti yang menjadi kebutuhan primer bagi manusia adalah tanah serta bangunan sebagai papan atau tempat tinggal. Bahkan terkadang sebagai tempat usaha untuk memenuhi kebutuhan sandang pangan. Disamping itu, selain memiliki fungsi ekonomi, rumah juga berfungsi untuk pembelajaran keluarga, fungsi rekreasi, fungsi ibadah, fungsi sosial, pengobatan, dan kegiatan lainnya yang terkait dengan manusia sebagai makhluk individu maupun sosial ditengah kehidupan bermasyarakat.<sup>1</sup>

Untuk memenuhi kebutuhan premier tersebut, masyarakat juga mulai disadarkan untuk memilah dan memilih melakukan transaksi properti secara syariah dari pada menggunakan cara konvensional. Hal ini tidak lain mulai tumbuhnya kesadaran masyarakat akan bahaya riba serta untuk menjauhi aset properti dari mudarat. karena dalam transaksinya tidak dikaitkan langsung ke pihak bank, melainkan hanya dilakukan oleh kedua belah pihak saja, yaitu antara penjual dan pembeli. Adapun perbedaan kedua transaksi tersebut adalah sebagai berikut:<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, ed.3, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta, Balai Pustaka, 2008), hlm.898.

<sup>2</sup> Puspitasari dan Novi. *Sejarah dan perkembangan asuransi Islam serta perbedaannya dengan asuransi konvensional*. Jurnal Ekonomi Akuntansi dan Manajemen, edidisi ke 2. 2011, hlm. 10.

*Pertama*, pihak yang terlibat. Secara garis besar, proses kontrak properti konvensional harus melibatkan tiga pihak, yaitu konsumen, pengembang, dan bank. Sedangkan properti syariah dalam proses jual belinya hanya melibatkan konsumen dan pengembang.

*Kedua*, Proses Transaksi. Berbeda dengan jual beli properti konvensional yang mengenakan bunga dan denda, transaksi properti jenis syariah sama sekali tidak menggunakan keduanya. Pasalnya, baik bunga maupun denda adalah riba dalam jual beli yang diharamkan.

*Ketiga*, Mitigasi kerusakan pada rumah. Umumnya, properti konvensional menggunakan asuransi rumah untuk menutupi risiko kerusakan rumah akibat kecelakaan atau bencana alam. Sedangkan pengembang syariah tidak menggunakan asuransi. Pasalnya, akad yang terjadi dalam asuransi mengandung ambiguitas yang tidak sesuai dengan syariat Islam.

*Keempat*, Kebijakan bagi konsumen yang gagal bayar. Sanksi bagi konsumen yang lalai membayar properti konvensional dapat berupa denda dan penyitaan. Namun, program syariah tidak menggunakan langkah-langkah tersebut. Ketika konsumen dihadapkan pada kondisi default, pengembang perumahan syariah akan memberikan pilihan terbaik, sesuai dengan syariah Islam. Misalnya, ketika seorang konsumen meninggal, hutangnya akan ditanggung oleh ahli waris.<sup>3</sup>

Selain keuntungan diatas, juga terdapat beberapa kekurangan dari Pembelian Property syariah seperti tidak ada asuransi yang menanggung kerusakan rumah,

<sup>3</sup> Puspitasari dan Novi. *Sejarah dan perkembangan asuransi Islam*, hlm. 10.

umumnya pembangunan serta serah terima unit rumah relatif lebih lama, biaya perawatan juga besar.

Hal tersebut kemudian menjadikan peluang bagi para pelaku bisnis properti yang banyak bermunculan menganut prinsip syariah atau disebut dengan developer syariah untuk membuka sebuah layanan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang sesuai dengan syariat Islam. KPR merupakan salah satu jenis layanan yang diberikan kepada konsumen untuk mendapatkan pembiayaan dalam pembelian rumah secara kredit. Untuk bersaing dengan developer konvensional dalam melawan *ribawi* serta berharap dapat terlepas dari kecondongan sistem keuangan kapitalisme supaya dapat beralih menjadi sistem keuangan ekonomi syariah.<sup>4</sup>

Kegiatan muamalah seperti ini tidak lepas dari kebutuhan setiap individu manusia, baik kebutuhan primer maupun sekunder. Dalam perkembangannya manusia akan selalu bertransaksi dengan manusia-manusia lain, katakanlah dalam hal ini transaksi jual-beli. Jual-beli ini biasanya terjadi antara dua belah pihak yang saling membutuhkan, baik yang menjual membutuhkan uang ataupun pembeli yang membutuhkan barang. Kaitannya dengan transaksi yang dilakukan oleh manusia ini dalam Islam sudah diatur secara terperinci, semisal setiap transaksi yang dilakukan haruslah terhindar dari *maysir*, *gharar*, maupun *riba* dan *kebatilan*.<sup>5</sup>

<sup>4</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009), hlm. 75.

<sup>5</sup>Ika Yulia Fauzia dan Abdul Kadir Riyadi, *Prinsip Dasar Ekonomi Islam, Perspektif Maqashid Syariah* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014), hlm. 12-13.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang:

1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber asli:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Sutha Jambi
2. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Sutha Jambi

Perusahaan developer properti yang akan penulis jadikan sebuah rujukan pada penelitian ini adalah perusahaan developer kavlingan yang berbasis syariah. Perusahaan syariah yang berbasis kavlingan ini adalah suatu perusahaan yang bergerak di bidang property yang mana penggunaan akad dalam setiap transaksi jual-beli rumah menggunakan akad *Istishna'*, yang juga telah diatur dalam Fatwa DSN-MUI No.06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *Istishna*. Yang dimaksud developer yang berbasis syariah ini adalah PT. Huqy Property Syariah Jambi. Dalam kegiatannya PT. Huqy Property Syariah Jambi ini menjual tanah kavlingan beserta bangunan rumah dengan cara pesanan dan dengan prosedur yang sesuai dengan syariah Islam. Yang dimaksudkan berbasis syariah di sini adalah jual-beli tanpa riba, tanpa denda, tanpa sita<sup>6</sup>.

Namun permasalahan yang muncul kemudian adalah banyaknya pembeli yang masih belum memahami tata cara menjalankan akad *istishna* yang sesuai dengan ketentuan prinsip syariah yang berlaku dan telah ditetapkan oleh fatwa DSN-MUI tentang jual beli *istishna*. Tentu hal ini yang kemudian menjadi tujuan penulis dalam melakukan penelitian untuk mengetahui sejauh mana penerapan akad jual beli *istishna* yang dijalankan oleh PT. Huqy Properti Syariah dalam menyelesaikan permasalahan pada konsumen yang melakukan penunggakan pembayaran serta konsumen menjual barang yang belum dimiliki atau yang belum diserahkan berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk mengangkat pembahasan dengan judul: **“JUAL BELI *ISTISHNA* PERSPEKTIF FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL**

<sup>6</sup><https://huqyps.com/Huqy-Properti-Syariah-Jambi>, akses 10 November 2021.





Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang:  
 1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan da menyebutkan sumber asli:  
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah,  
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Sutha Jambi  
 2. Dilarang memperbanyak sebagian dan atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Sutha Jambi

@ Hak cipta milik UIN Sutha Jambi  
 State Islamic University of Suthan Thaha Saifuddin Jambi

**MAJELIS ULAMA INDONESIA (Studi Kasus PT. HUQY Properti Syariah).”**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pemaparan latar belakang masalah tersebut diatas. Maka perumusan masalah yang akan penulis angkat dalam pembahasan skripsi ini adalah:

1. Bagaimana praktek jual beli istishna di PT. Huqy Properti Syariah Jambi?
2. Bagaimana praktek jual beli istishna di PT. Huqy Properti Syariah perspektif fatwa Dewan Syariah Nasional?

### **C. Batasan Masalah**

Agar penelitian ini tidak melenceng dan juga agar tidak meluas serta cakupan penelitian ini jelas dan lebih mendalam maka penulis memberikan batasan-batasan masalah penelitian.

Adapun fokus dalam penelitian ini adalah mengenai bagaimana jual beli istishna pada properti syariah tanpa bank yang terjadi di PT. Huqy Properti Syariah Jambi serta bagaimana kesesuaiannya dalam sudut pandang fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.

### **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### **1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan diatas. Adapun tujuan dari penelitian yang penulis lakukan adalah:

- a. Menjelaskan bagaimana implementasi jual beli istishna yang terjadi di PT. Huqy Properti Syariah Jambi.

b. Memaparkan bagaimana kesesuaian praktik yang dijalankan oleh PT. Huqy Properti Syariah berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional.

## 2. Manfaat Penelitian

a. Sebagai literatur dan acuan bagi penelitian lebih lanjut; secara khusus bermanfaat bagi khasanah keilmuan penyusun dalam melakukan muamalah secara syar'i.

b. Untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar sarjana strata satu dalam program studi Hukum Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Thaha Saifudin Jambi.

## E. Tinjauan Pustaka

Penelitian ini pada dasarnya tidak mengangkat tema yang baru, namun penulis mencoba menyajikan permasalahan dengan cara yang berbeda dibanding penelitian sebelumnya. Pada paparan berikut, penulis akan menguraikan penelitian sebelumnya yang mempunyai kedekatan tema serta kaitannya dengan skripsi ini.

*Pertama*, karya tulis ilmiah oleh Maulidar M. Jakfar, Sistem Penyitaan Objek Properti pada Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh 2019, penelitian ini ditujukan untuk mengetahui bagaimana penetapan dan perhitungan hak bank pada objek properti yang disita oleh Bank Syariah Mandiri dari nasabah debitur yang melakukan wanprestasi. Sedangkan perbedaannya dengan penelitian penulis disini adalah objek masalah dalam penelitian. Penulis memfokuskan penelitian pada akad jual beli yang dijalankan

oleh PT. Huqy Properti Syariah dan bagaimana penerapannya berdasarkan perspektif fatwa Dewan Syariah Nasional.<sup>7</sup>

*Kedua*, karya tulis ilmiah oleh Yulinar, Praktik Akad Istishna' Bisnis Properti Syariah, Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten 2020, penelitian ini membahas tentang bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap skema pembiayaan KPR menggunakan akad istishna dalam bisnis properti syariah. Disini memiliki kecenderungan yang sama namun objek masalah dalam penelitian penulis tetaplah berbeda. Fokus penelitian penulis membahas tentang bagaimana jual beli kredit menggunakan akad istishna yang dijalankan oleh PT. Huqy Properti Syariah dan bagaimana pula penerapannya dalam perspektif fatwa Dewan Syariah Nasional.<sup>8</sup>

*Ketiga*, karya tulis ilmiah oleh Ahmad Habibi, Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Kepemilikan Rumah yang Belum dibangun di PT. Depro Syariah, Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung 2019, penelitian ini meninjau akad kepemilikan rumah yang belum dibangun dalam perspektif hukum ekonomi syariah oleh PT. Depro Syariah Bandung. Sedangkan kajian yang penulis teliti dalam karya tulis ini adalah mengenai bagaimana penerapan akad

<sup>7</sup> Azka Amalia Jihad & Maulidar M. Jakfar, *Sistem Penyitaan Objek Properti Pada Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh (Suatu Penelitian Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi)*, Jurnal Al-Mudharabah Volume 1 Edisi 1 (2020), hlm. 80

<sup>8</sup> Yuniar, *Praktik Akad Istishna' Bisnis Properti Syariah: Studi di Perumahan Muntir Permai Kota Serang*, (Skripsi UIN Banten 2020), hlm. 72

jual beli istishna yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku menurut fatwa Dewan Syariah Nasional.<sup>9</sup>

## F. Metodologi Penelitian

### 1. Waktu dan Tempat Penelitian

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Berdasarkan hal tersebut terdapat empat kata kunci yang perlu diperhatikan yaitu, *cara ilmiah, data, tujuan dan kegunaan*.<sup>10</sup> Penelitian ini dilakukan selama 3 bulan yaitu pada bulan Agustus 2021 sampai Novemver 2021. Namun jika data belum maksimal (jenuh), maka dapat berlanjut hingga Januari-Februari 2022. Tempat yang menjadi objek penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pemasaran PT. Huqy Properti Syariah Jambi, Kenali Asam Bawah, Kecamatan Kota Baru.

### 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah kualitatif deskriptif Bogdan dan Taylor mendefenisikan metodologi kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data dan deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.<sup>11</sup> Metode ini hanya memaparkan situasi atau peristiwa.<sup>12</sup>

<sup>9</sup> Habibi, Ahmad, *Tinjauan hukum ekonomi Syariah terhadap kepemilikan rumah yang belum dibangun di PT Depro Syariah Ujungberung Bandung*. (Diploma Thesis, UIN Sunan Gunung Djati Bandung 2019), hlm. 22

<sup>10</sup> Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. (Bandung: Alfabeta Cetakan ke Dua Puluh Dua 2015), hlm.2

<sup>11</sup> Basrowi & Suwadi. *Memahami Penelitian Kualitatif*. (Jakarta: Rineka Cipta 2008), hlm.21

<sup>12</sup> Sopyan A.P Kau., *Metode Penelitian Hukum Islam*, (Yogyakarta: Mitra Pustaka, 2013), hlm. 11.

Dalam hal ini pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif yang bersifat deskriptif. karena kualitatif memuat tentang prosedur penelitian yang menghasilkan deskriptif berupa tulisan atau perkataan dari orang-orang atau pelaku yang diamati.

### 3. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah jenis penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum di dalam masyarakat. Penelitian hukum empiris berfokus pada perilaku (*behavior*) yang berkembang dalam masyarakat, atau bekerjanya hukum dalam masyarakat. jadi hukum dikonsepsikan sebagai perilaku nyata (*actual behavior*) yang meliputi perbuatan dan akibatnya dalam hubungan hidup bermasyarakat.<sup>13</sup>

Di dalam jenis penelitian hukum terdapat variabel hukum Islam dalam kalimat yaitu Metode Penelitian Hukum Islam, Dilihat dari ruang lingkup kajian, sebutan hukum Islam memiliki wilayah penelitian yang luas. Sebab sebutan hukum Islam merujuk kepada empat bagian objek dan wilayah penelitian yang luas, yaitu fikih, perundang-undangan di negeri-negeri muslim, keputusan pengadilan agama (*qadha*), dan fatwa-fatwa ulama.<sup>14</sup>

<sup>13</sup>Ishaq, *Metode Penelitian Hukum: Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi*, (Bandung: Alfabeta, 2017), hlm. 70.

<sup>14</sup>Sopyan A.P Kau., *Metode Penelitian Hukum*, hlm. 11.



#### 4. Jenis dan Sumber Data

##### a. Jenis Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data yang bersifat kualitatif. Ada dua jenis data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

##### 1) Data Primer

Data primer atau data pokok yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh secara langsung dari sumbernya ataupun dari lokasi objek penelitian atau keseluruhan data hasil penelitian yang diperoleh dilapangan yang dapat diperoleh langsung dari lokasi sumber atau objek penelitian, atau pengambilan sampel data didasarkan pada objek penelitian yang tersedia didasarkan pada kriteria tertentu, dalam arti kata lain semua data penelitian yang diperoleh saat itu juga dan diharapkan memiliki informasi yang akurat. Dalam penelitian ini, data utama diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan bagian yang terkait.<sup>15</sup>

##### 2) Data Sekunder

Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini penulis dapatkan oleh orang yang melakukan penelitian dari data yang sudah ada sebelumnya yang berkaitan dengan kajian penelitian. Data sekunder merupakan data primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan dengan baik oleh pihak pengumpul data primer atau pihak lain. Secara tidak langsung atau melalui sumber perantara. Data ini diperoleh dengan cara mengutip dari sumber lain, sehingga tidak bersifat authentic, karena sudah di peroleh dari tangan kedua, ketiga dan seterusnya.<sup>16</sup>

<sup>15</sup>Ishaq, *Metode Penelitian Hukum: Penulisan Skripsi, Tesis*, hlm 161.

<sup>16</sup>Tim Penyusun. *Pedoman Penulisan Skripsi Edisi Revisi*. (Jambi: Syariah Press IAIN STS JAMBI 2014), hlm.34.

Data sekunder adalah data atau sejumlah keterangan yang diperoleh secara tidak langsung atau melalui sumber perantara, data yang dimaksud adalah data yang dikumpulkan dengan cara melakukan studi literatur dari berbagai sumber seperti jurnal, laporan, dan *website*.

### b. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian adalah sumber objek darimana data diperoleh. Sumber data dalam penelitian kualitatif ini adalah orang atau narasumber. Sumber data merupakan subyek dari mana data itu dapat di peroleh. Sumber data dalam penelitian di sesuaikan dengan fokus dan tujuan penelitian.<sup>17</sup> Sesuai dengan fokus penelitian, maka yang menjadi sumber data dalam penelitian ini adalah: Posisi narasumber sangat penting, bukan hanya sekedar pemberi respon melainkan juga sebagai pemilik informasi.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini yang menjadi instrument dalam penelitian adalah peneliti sendiri. Peneliti sebagai instrument didasarkan pada kemampuan peneliti dari rencana penelitian hingga tahap pengolahan data penelitian. Oleh karena itu, peneliti harus divalidasi. Validasi terhadap peneliti sebagai instrumen meliputi validasi terhadap pemahaman metode penelitian kualitatif, penguasaan wawasan terhadap bidang yang diteliti, kesiapan peneliti untuk memasuki objek penelitian, baik secara akademik maupun logistiknya.<sup>18</sup>

<sup>17</sup>Husein Umar. *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*. (Jakarta: Rajawali Pres 2009), hlm.42.

<sup>18</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2008), hlm 8.

Dalam penelitian ini, penulis melakukan validasi sebelum terjun kelapangan penelitian dengan melakukan persiapan meliputi pemahaman metode penelitian kualitatif deskriptif dan penguasaan teori tentang jual beli istishna. Penulis terjun ke lapangan untuk melihat dan mengamati dalam mengumpulkan data, penulis menggunakan alat bantu berupa wawancara, observasi, buku catatan properti syariah perspektif dewan syariah nasional majelis ulama indonesia studi kasus di PT. Huqy Properti Syariah Jambi dan alat perekam untuk memudahkan penulis dalam melakukan pengumpulan data. Adapun beberapa metode mengumpulkan data yang dilakukan penulis menggunakan beberapa metode:

#### 1. Observasi

Observasi adalah suatu cara pengumpulan data dengan melakukan pengamatan langsung obyek-obyek yang ada, tidak terbatas hanya pada perilaku manusia saja. Dalam penelitian ini penulis akan melihat dan mengamati bagaimana praktek jual beli Istishna perspektif fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia di Kota Jambi. Kemudian penulis akan mencatat sebagai data yang digunakan didalam penelitian.<sup>19</sup>

#### 2. Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (*interview*). Wawancara ini dilakukan dengan pihak terkait guna mengetahui secara langsung tentang praktek Jual Beli Istishna di

<sup>19</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian kuantitatif Kualitati dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2008), hlm. 203.



Properti Syariah Perspektif Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia  
(Studi Kasus di PT. Huqy Properti Syariah Jambi.)<sup>20</sup>

### 3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah sebuah cara yang dilakukan untuk menyediakan dokumen-dokumen menggunakan bukti yang akurat dari pencatatan sumber-sumber informasi khusus dari karangan/tullisan, wasiat, buku, Undang-Undang dan sebagainya. Dalam arti umum dokumentasi merupakan sebuah pencarian, pengawetan, penguasaan, pemakaian dan pentediaan dokumen.

Guba dan Lincoln mendefenisikan *dokumen* dan *record* adalah sebagai berikut, record adalah setiap pernyataan tertulis yang disusun oleh seseorang atau lembaga untuk keperluan pengujian suatu peristiwa atau menyajikan akunting, dan dokumen adalah setiap bahan tertulis ataupun film, lain dari record yang tidak di persiapkan karena adanya permintaan seorang penyidik.<sup>21</sup> Dokumen merupakan catatan peristiwa penting yang sudah berlalu. Dokumentasi bias berbentuk tulisan, gambar atau karya-karya monumental dari seseorang.

Dokumentasi ini digunakan untuk mendapatkan keterangan dan penerangan, pengetahuan dan bukti. Dalam hal ini termasuk kegunaan arsip perpustakaan dan kepustakaan. Dokumentasi biasanya digunakan dalam sebuah laporan pertanggung jawaban dalam sebuah acara.<sup>22</sup>

<sup>20</sup>Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian*, Hlm. 186.

<sup>21</sup>Basrowi & Suwandi. *Memahami Penelitian Kualitatif*. (Jakarta: Rineka Cipta 2008), hlm.159.

<sup>22</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian kuantitatif*, hlm. 186.

## 6. Teknik Analisis Data

Data yang dikumpulkan dilapangan, dianalisis dengan menggunakan analisis non-statistik yaitu dengan cara deskriptif. Dalam penelitian ini seluruh data yang penulis peroleh dari wawancara dengan konsumen atau nasabah dari PT. Huqy Properti Syariah Jambi dan data-data yang didapatkan tersebut diolah dengan metode deskriptif analisis, karena data yang yang dikumpulkan berupa kata-kata, hal ini disebabkan oleh adanya penerapan metode kualitatif, selain itu metode yang dikumpulkan menjadi kunci terhadap yang sudah diteliti.<sup>23</sup>

Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan menguraikan data kedalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.

Analisis data kualitatif merupakan bentuk analisis yang tidak menggunakan matematik, statistik dan ekonomi ataupun bentuk-bentuk lainnya. Analisis data yang dilakukan terbatas pada teknik pengolahan datanya yang kemudian penulis melakukan uraian dan penafsiran. Teknik analisis data kualitatif digunakan peneliti dalam mengolah dan menganalisis data sehingga dapat memberikan deskripsi atau uraian informasi mengenai tahap-tahap jual beli istishna pada properti syariah perspektif dewan syariah nasional. Selanjutnya, hasil penelitian tersebut dibandingkan dengan teori yang berlaku dalam membuat kesimpulan dan saran.<sup>24</sup>

<sup>23</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2008) hlm. 138.

<sup>24</sup>Lexy J. Moleong., *Metodologi Penelitian*, hlm. 280.

Analisis data merupakan proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang di peroleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sistesa, menyusun kedalam pola, memilih mana yang penting dsn yang akan di pelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah di pahami oleh diri sendiri dan orang lain.<sup>25</sup>

#### a. Reduksi Data

Reduksi data berarti merangkum, memilih hal yang penting, dicari pola dan tema nya. Data yang diperoleh dilapangan jumlah cukup banyak, untuk itu maka perlu dicatat secara teliti dan rinci. Untuk itu perlu segera dilakukan analisis data melalui reduksi data. Menurut Sugiyono Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal- hal yang penting, dicari tema dan polanya serta membuang yang tidak perlu. Reduksi data, di artikan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan dan tranformasi data dasar yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan.<sup>26</sup>

#### b. Penyajian Data

Setelah data reduksi, maka langkah selanjutnya adalah penyajian data. Dalam penelitian kualitatif penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, *flowchart* dan sejenisnya. Dalman Miles dan Huberman sebagaimana dikutip oleh Sugiyono bahwa paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah teks yang

<sup>25</sup>Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), hlm. 244.

<sup>26</sup>Nasutions, *Metodologi Research penelitian Ilmia*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2003), hlm 143.

bersifat naratif. Penyajian dalam penelitian ini peneliti paparkan dengan teks yang bersifat deskriptif atau penjelasan. Mendisplay data dilakukan setelah data direduksi. *Display* data dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan dan sejenisnya. Dengan mendisplay data, maka akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami tersebut.<sup>27</sup>

Penyajian data merupakan penyusunan sekumpulan informasi dari reduksi data yang kemudian disajikan dalam laporan yang sistematis dan mudah di pahami. Dalam hal ini penulis menggunakan metode kualitatif sehingga data yang telah didapatkan Dari hasil wawancara, dari sumber tulisan maupun sumber pustaka penelitian ini penyajian data dilakukan dengan bentuk uraian singkat berbentuk bagan atau data-data statistic, dan grafik yang menjelaskan hubungan antar kategori dan sejenisnya. Dalam penelitian ini penulis menggunakan text yang bersifat naratif. Penyajian data dilakukan dengan mengelompokan data sesuai dengan sub bab nya masing-masing sehingga akan semakin mudah dipahami.

### c. Kesimpulan

Langkah selanjutnya adalah langkah penarikan kesimpulan. Menurut Miles dan Huberman sebagaimana dikutip oleh Sugiyono, penarikan kesimpulan dan verifikasi yaitu kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara dan

<sup>27</sup>Sugiyono, *Memahami Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2008), hlm. 95.

akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya.<sup>28</sup>

Kesimpulan ini masih bersifat sementara dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat pada tahap pengumpulan data berikutnya. Tetapi apabila kesimpulan yang dikemukakan didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel. Dalam menganalisis data yang diperoleh dari metode pengumpulan data, maka penulis menggunakan teknik analisis diskriptif kualitatif dari teknik kuantitatif. Teknik analisis diskriptif kualitatif, penulis gunakan untuk menguraikan, menuturkan, menaksirkan data penulis peroleh dari metode pengumpulan data.

Langkah terakhir dari analisis data kualitatif adalah menarik kesimpulan dan memverifikasi. Kesimpulan awal yang disajikan masih bersifat sementara, jika tidak ditemukan bukti yang kuat untuk mendukung kesimpulan tersebut pada pengumpulan data tahap selanjutnya, kesimpulan tersebut akan berubah. Kesimpulan dalam penulisan kualitatif adalah penemuan baru yang belum pernah terjadi sebelumnya. Penemuan dapat berupa uraian atau uraian benda yang sebelumnya tidak jelas agar menjadi jelas setelah dilakukan pemeriksaan.

Dari ketiga metode analisis data di atas, penulis menarik kesimpulan bahwa ketiga metode tersebut antara lain reduksi data, representasi data, dan kesimpulan yang akan penulis buat setelah semua data diperoleh melalui wawancara catatan

<sup>28</sup>A. Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan penelitian gabungan* (Jakarta: Prenamedia Grup, 2016), hlm 99.

lapangan, dan juga memudahkan untuk Penulis untuk memahami dan Menarik kesimpulan<sup>29</sup>

### G. Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan pemahaman secara runtut, pembahasan dalam penulisan skripsi ini akan di sistematik sebagai berikut:

BAB I : Merupakan bab pendahuluan yang berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kerangka teori dan tinjauan pustaka.

BAB II : Membahas tentang metode penelitian dalam penelitian skripsi. Dengan sub Bab tempat dan waktu penelitian, pendekatan penelitian, jenis dan sumber data, instrumen pengumpulan data, teknik analisis data, sistematika penulisan dan jadwal penelitian.

BAB III : Berisi tentang gambaran umum Properti Syariah Non Bank. Pada bab ini menjelaskan mengenai profil PT. Huqy Properti Syariah Jambi.

BAB IV : Pembahasan yang akan menjawab rumusan masalah yang ada dalam penelitian ini, yaitu mengenai Jual Beli Istishna di Properti Syariah Perspektif Dewan Syariah Nasional (Studi Kasus di PT.Huqy Properti Syariah Jambi).

BAB V : Merupakan penutup berisikan mengenai kesimpulan dari hasil penelitian skripsi dan berisikan saran-saran serta dilengkapi dengan daftar pustaka, lampiran dan *curriculum vitae*.

<sup>29</sup> A. Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif*, hlm. 99



### H. Jadwal Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan mengacu dengan jadwal di bawah ini:

**Tabel. I  
Jadwal Penelitian**

No	Kegiatan	Tahun 2021/2022																							
		I				II				III				IV				V				VI			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Proposal	■	■																						
2	Revisi Proposal			■																					
3	Seminar				■																				
4	Revisi Seminar					■																			
5	Pengesahan Judul						■	■																	
6	Pengumpulan Data									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				
7	Draft Skripsi									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				
8	Konsultasi									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				
9	Penyempurnaan Draft									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				
10	Munaqasyah																					■			
11	Pengesahan																							■	
12	Wisuda																								■

Catatan: waktu kondisional.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang.  
1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan da menyebutkan sumber asli:  
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.  
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Sutha Jambi  
2. Dilarang memperbanyak sebagian dan atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Sutha Jambi

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Identifikasi Akad Bai' Al-Istishna

Istishna adalah bentuk transaksi yang menyerupai jual beli salam jika ditinjau dari sisi bahwa objek (barang) yang dijual belum ada. Barang yang akan dibuat sifatnya mengikat dalam tanggungan pembuat (penjual) saat terjadi transaksi.<sup>30</sup>

Dalam istilah para fuqaha, istishna didefinisikan sebagai akad meminta seseorang untuk membuat sebuah barang tertentu dalam bentuk tertentu. Atau dapat diartikan sebagai akad yang dilakukan dengan seseorang untuk membuat barang tertentu dalam tanggungan. Maksudnya akad tersebut merupakan akad membeli sesuatu yang akan dibuat oleh seseorang. Dalam istishna bahan baku dan pembuatan dari pengrajin. Jika bahan baku berasal dari pemesan, maka akad yang dilakukan adalah akad ijarah (sewa) buka istishna.<sup>31</sup>

Menurut fatwa DSN-MUI NO 06 Tahun 2000 Tentang Istishna, istishna 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>32</sup>.

<sup>30</sup>Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, hlm. 252.

<sup>31</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu, Hukum Transaksi Keuangan, Transaksi Jual Beli, Asuransi, Khiyar, Macam-Macam Akad Jual Beli, Akad Ijarah (Penyewaan)*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm.268

<sup>32</sup>Fatwa DSN-MUI No.06 tahun 2000 tentang jual beli istishna. Akses pada 21 Desember 2021, diakses 25 November 2021.



Menurut Al-Hakim Asy-syahid al-Marwazi, ash-Shafar, Muhammad bin Salamah dan pengarang kitab al-mantsuur yang dikutip oleh Wahbah Zuhaili berpendapat bahwa akad *istishna'* adalah janji. Akad ini berubah menjadi akad bay' (jual beli) dengan saling penyerahan barang dan harga ketika barang yang dipesan selesai dibuat. Oleh karena itu pengrajin boleh saja tidak mengerjakan pesanan dan ia pun tidak dapat dipaksa untuk mengerjakannya.<sup>33</sup>

Menurut mazhab Hanafi akad *istishna* adalah akad jual beli terhadap barang pesanan, bukan terhadap pekerjaan pembuatan. Akad ini bukan janji atau akad ijarah atas pekerjaan. Jadi, jika pengrajin memberikan barang yang tidak dibuat sendiri olehnya, atau barang tersebut ia buat sebelum terjadinya akad tapi sesuai dengan bentuk yang diminta, maka akad atas barang tersebut adalah dibenarkan<sup>34</sup>. Transaksi *istishna* ini hukumnya boleh (jawaz) dan telah dilakukan oleh masyarakat muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya. Menurut Para ulama Hanafiyah jika didasarkan pada qiyas dan kaidah umum, maka akad *istishna'* tidak boleh dilakukan, karena akad ini mengandung jual beli barang yang tidak ada (*bay ma'duum*) seperti akad salam. Namun demikian, Para ulama tersebut membolehkan akad *istishna* berdasarkan dalil *istihsan* yang ditunjukkan dengan kebiasaan masyarakat melakukan akad ini sepanjang masa tanpa ada yang mengingkarinya, sehingga menjadi *ijma* tanpa ada yang menolaknya<sup>35</sup>.

<sup>33</sup> Wahbah Az-Zuhaili, Fiqh Islam Wa Adillatuhu, *Hukum Transaksi Keuangan*, hlm.267

<sup>34</sup> Wahbah Az-Zuhaili, Fiqh Islam Wa Adillatuhu, *Hukum Transaksi Keuangan*, hlm.268

<sup>35</sup> Adiwarmar Karim, Bank Islam, *Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm.115.

Akan tetapi, menurut sebagian fuqaha kontemporer *bai' al-istishna'* adalah sah atas dasar qiyas dan aturan umum syari'ah karena itu memang jual beli biasa dan si penjual akan mengadakan barang tersebut pada saat penyerahan. Demikian juga kemungkinan terjadi perselisihan atas jenis dan kualitas barang dapat diminimalkan dengan pencantuman spesifikasi dan ukuran-ukuran serta bahan material pembuatan barang tersebut.<sup>36</sup>

### B. Dalil Hukum Akad *Istishna'*

Menelusuri lebih dalam mengenai jual beli dengan sistem pesanan, maka kita akan mendapati beberapa dalil yang berbicara tentang larangan jual beli secara pesanan maupun dalil-dalil yang membolehkan melakukan transaksi jual beli secara pesanan, seperti halnya di bawah ini:

#### 1. Al-Qur'an

Mengingat *bai' istishna'* merupakan lanjutan dari *bai' as-salam* maka secara umum landasan hukum yang berlaku pada *bai' as-salam* yaitu Jual beli dilakukan dengan cara memesan barang lebih dahulu dengan memberikan uang muka. Pelunasannya dilakukan oleh pembeli setelah barang pesanan diterima secara penuh sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.<sup>37</sup> Hal ini juga berlaku pada *bai' istishna'*. Adapun sumber hukum yang bersumber dari al-qur'an atau firman Allah diantaranya adalah sebagai berikut:

<sup>36</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 85

<sup>37</sup> Mujiatun, S. "*Jual Beli Dalam Perspektif Islam: Salam Dan Istisna'*." *Jurnal Riset Akuntansi dan Bisnis* 13.2 (2014), hlm 202

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا بَعَدْتُمْ إِلَىٰ آجَلٍ  
مَّا كُنْتُمْ عَلَيْهِ فَاكْتُبُوا بِذَاتِ  
كُلِّ بَيْتٍ وَلَا تَكُنْ مِنَ الْغَافِلِينَ  
بِ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar...”<sup>38</sup>

Ayat di atas merupakan nasihat dan bimbingan dari Allah Swt. bagi hamba-hamba-Nya yang beriman, jika mereka melakukan muamalah secara tidak tunai, hendaklah mereka menuliskannya supaya lebih dapat menjaga jumlah dan batas waktu muamalah tersebut, serta lebih menguatkan bagi saksi.<sup>39</sup>

## 2. Sunnah

Adapun sunnah Rasulullah Saw. Yang berkaitan dengan jual beli as salam dan juga bai' istishna adalah sebagai berikut. Hadis dari Ibnu Abbas ra. yang diriwayatkan oleh Al Bukhori:

عَنِ ابْنِ عَبَّاسٍ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى  
عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ إِذَا بَعَدْتُمْ  
إِلَىٰ آجَلٍ فَاكْتُبُوا بِذَاتِ كُلِّ  
بَيْتٍ وَلَا تَكُنْ مِنَ الْغَافِلِينَ  
بِ

Artinya: "Dari Ibnu Abbas dia berkata, "Ketika Nabi shallallahu 'alaihi wasallam tiba di Madinah, penduduk Madinah menjual buah-buahan dengan pembayaran di muka, sedangkan buah-buahan yang dijualnya dijanjikan mereka dalam tempo setahun atau dua tahun kemudian. Maka Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Siapa yang

<sup>38</sup>QS. Al-Baqarah (2): 282

<sup>39</sup><https://alquranmulia.wordpress.com/2015/04/30/tafsir-ibnu-katsir-surat-al-baqarah-ayat-282/>, Akses 25 November 2021.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang:

1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber asli:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Sutha Jambi
2. Dilarang memperbanyak sebagian dan atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Sutha Jambi

*menjual kurma dengan akad as-salam, hendaklah dengan takaran tertentu, timbangan tertentu dan jangka waktu tertentu." (HR. Bukhari dan Muslim)<sup>40</sup>*

### 3. Ijma'

Menurut para ahli fikih, pengertian istishna' adalah suatu permintaan untuk mengerjakan sesuatu yang tertentu menurut cara tertentu yang materinya (bahan bakunya) dari pihak pembuat (tukang). Para Jumhur ulama dalam pandangannya menjelaskan hukum transaksi istishna' hukumnya boleh.<sup>41</sup>

Selain itu, Dalam buku fiqh muamalah Ahmad Wardi Muslich, dijelaskan bahwa menurut Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah, akad Istishna' dibolehkan atas dasar akad as-salam dan kebiasaan manusia. Syarat-syarat yang berlaku pada salam juga berlaku untuk Istishna'. Diantara syarat tersebut adalah penyerahan seluruh harga (alat pembayaran) didalam majlis akad, seperti halnya akad salam, menurut Syafi'iyah Istishna' itu hukumnya sah, baik masa penyerahan barang dibuat (dipesan) ditentukan atau tidak, termasuk apabila diserahkan secara tunai. Kemudian hal itu juga diperbolehkan karena telah lama menjadi kebiasaan ('urf) yang mengandung unsur kebaikan (istihsan).<sup>42</sup>

Sementara itu, mazhab Hanafi menyetujui kontrak Istishna' atas dasar Istihsan (menganggapnya baik) karena alasan sebagai berikut:

<sup>40</sup>QS. Al-Baqarah (2): 282

<sup>41</sup> Eka Nuraini Rachmawati, Ab Mumin bin Ab Ghani, *Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fikih dan Praktiknya di Pasar Modal Indonesia, Al-'Adalah* Vol. XII, No. 4 (Desember 2015), hlm. 788-789

<sup>42</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, hlm. 254

- a. Masyarakat telah mempraktekan jual beli Istishna' secara luas dan terus menerus tanpa ada keberatan sama sekali. Hal inilah yang melatar belakangi perbedaan ulama dalam menghukumi jual beli Istishna'.
- b. Didalam syariah dimungkinkan adanya penyimpangan terhadap qiyas, dan hal ini telah menjadi konsensus ulama (sudah ijma').
- c. Keberadaan jual beli Istishna' didasarkan atas kebutuhan masyarakat. Banyak orang memerlukan barang yang tidak tersedia dipasar, sehingga mereka cenderung melakukan kontrak agar orang lain membuat barang yang diperlukan tersebut.
- d. Jual beli Istishna' sah sesuai dengan aturan umum mengenai kebolehan kontrak selama tidak bertentangan dengan Al-Quran dan As-Sunnah.<sup>43</sup>

Sebagian ulama menyatakan bahwa pada dasarnya umat Islam secara de-facto telah bersepakat merajut konsensus (ijma') bahwa akad istishna' adalah akad yang dibenarkan dan telah dijalankan sejak dahulu kala tanpa ada seorang sahabat atau ulama pun yang mengingkarinya. Dengan demikian, tidak ada alasan untuk melarangnya.<sup>44</sup>

#### 4. Qiyas

Transaksi istishna ini hukumnya boleh (*jawaz*) dan telah dilakukan oleh masyarakat muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya.<sup>45</sup>

<sup>43</sup> Muhammad Syafi'i Antonio. *Bank Syari'ah*, hlm. 114.

<sup>44</sup> Ahmad Sarwat, *Seri Fiqh Islam Kitab Muamalat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 89.

<sup>45</sup> Adiwarmar Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqh dan Keuangan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm.115.

Menurut Para ulama Hanafiyah jika didasarkan pada qiyas dan kaidah umum, maka akad istishna tidak boleh dilakukan, karena akad ini mengandung jual beli barang yang tidak ada (bay ma“duum) seperti akad salam. Namun demikian, Para ulama tersebut membolehkan akad istishna berdasarkan dalil istihsan yang ditunjukkan dengan kebiasaan masyarakat melakukan akad ini sepanjang masa tanpa ada yang mengingkarinya, sehingga menjadi ijma tanpa ada yang menolaknya.<sup>46</sup>

Akan tetapi, menurut sebagian fuqaha kontemporer bai (al-istishna) adalah sah atas dasar qiyas dan aturan umum syariah karena itu memang jual beli biasa dan si penjual akan mengadakan barang tersebut pada saat penyerahan. Demikian juga kemungkinan terjadi perselisihan atas jenis dan kualitas barang dapat diminimalkan dengan pencantuman spesifikasi dan ukuran-ukuran serta bahan material pembuatan barang tersebut.<sup>47</sup>

##### 5. Fatwa DSN-MUI Jual Beli *Istishna*

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 syariah dan

<sup>46</sup> Wahbah Az-Zuhaili, Fiqh Islam Wa Adillatuhu, *Hukum Transaksi Keuangan, Transaksi Jual Beli, Asuransi, Khiyar, Macam-Macam Akad Jual Beli, Akad Ijarah (Penyewaan)*, hlm. 271.

<sup>47</sup> Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah*, hlm. 89.



supaya praktek tersebut sesuai dengan syariah Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang istishna' untuk menjadi pedoman<sup>48</sup>.

Majelis Ulama Indonesia memutuskan serta menetapkan Fatwa tentang jual beli istishna' dengan beberapa ketentuan, adapun ketentuan tersebut adalah sebagai berikut:

a. 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.

b. 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.<sup>49</sup>

<sup>48</sup>Fatwa DSN-MUI No.06 tahun 2000 tentang jual beli istishna. Akses pada 21 Desember 2021.



c. Ketentuan Lainnya

- 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.<sup>50</sup>

6. Urf

Kata 'Urf secara etimologi (bahasa) berasal dari kata 'arafa, ya'rufu sering diartikan dengan al-ma'ruf (أَلْمَعْرُوفُ) dengan arti sesuatu yang dikenal. Pengertian (ف

lebih dekat dengan pengertian yang diakui oleh orang lain. Sesuatu yang di pandang baik dan diterima oleh akal sehat. Kata 'urf sering disamakan dengan kata adat, kata adat berasal dari bahasa Arab اِدَادٌ ; akar katanya: 'ada, ya'udu (اِدَادٌ) mengandung arti perulangan. Oleh karena itu sesuatu yang baru dilakukan satu kali belum Mula adat.<sup>51</sup>

Di antara para ulama, ada yang menyatakan bahwa pengertian 'urf sama dengan al-adah, keduanya muradif.<sup>52</sup>

Selanjutnya Amir. Syarifuddin menyatakan bila diperhatikan kedua kata tersebut dari segi asal penggunaan dan akar katanya, maka terdapat perbedaan

<sup>49</sup> Fatwa DSN-MUI No.06 tahun 2000, tentang jual beli, Akses pada 21 Desember 2021.

<sup>50</sup> Fatwa DSN-MUI No.06 tahun 2000, tentang jual beli, Akses pada 21 Desember 2021.

<sup>51</sup> <https://risalahmuslim.id/kamus/urf/> diakses pada tanggal 30 Agustus 2022.

<sup>52</sup> Satria Effendi Zein, Ushul Fiqh, hlm. 153.

antara keduanya. Kata al-`adah yang berasal dari kata `ada, ya`udu yang mengandung arti berulang (tikrar). Sesuatu dikatakan sebagai `ada jika telah dilakukan secara berulang. Namun, tidak ada ukuran dan jumlah yang berbeda sehingga perbuatan tersebut dinyatakan sebagai `ada. Kata `urf tidak mengacu pada berulang kali suatu perbuatan itu dilakukan, tetapi dari segi bahwa perbuatan tersebut sudah sama-sama dikenal dan diakui oleh orang banyak.

Dalam jual beli istishna, Urf sudah dilihat lazim atau sudah menjadi kebiasaan dilakukan dalam proses jual beli properti dan hal tersebut juga tidak bertentangan dengan kaidah hukum yang berlaku.<sup>53</sup>

### C. Akad Jual-Beli *Istishna*'

#### 1. Akad *Istishna*'

Akad menurut bahasa merupakan *ar-rabbith* atau ikatan. Sedangkan menurut istilah, akad mempunyai dua artian yaitu makna umum dan makna khusus. Menurut Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah secara umum akad adalah setiap perilaku yang melahirkan hak atau mengalihkan atau mengubah atau mengakhiri hak, baik itu bersumber dari satu pihak ataupun dua pihak. Sedangkan makna khusus menurut ulama fiqh, akad merupakan perikatan yang ditetapkan dengan ijab dan qabul berdasarkan hukum syara' yang berdampak pada objeknya.<sup>54</sup>

Akad dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia memiliki arti: "*Janji; perjanjian; kontrak*"; Misal akad jual beli, akad nikah. Dan akad juga bisa disebut

<sup>53</sup> Sidik dan Novi K. *Tinjauan Hukum Islam Mengenai Sistem Paket Lahan Pemancingan (Studi di Kec. Kasemen, Kota Serang)*. Diss. UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, (2022), hlm. 7.

<sup>54</sup> Oni Sahroni dan M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2016), hlm. 4.

dengan kontrak yang memiliki makna: *perjanjian, menyelenggarakan perjanjian* (dagang, bekerja, dan lain sebagainya). Misal, kontrak antara penulis dan penerbit”.<sup>55</sup>

Istishna’ adalah akad jual beli yang berbentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu dalam pembuatan barang yang telah disepakati bersama antara pemesan (pembeli/mustashni’) dan penjual (pembuat/shani’). Menurut hukum Islam istishna’ merupakan bentuk transaksi pembiayaan yang berprinsip pada syariah. Akad istishna’ ini pembuatan barang melalui seseorang untuk dibuatkan barang atau membeli barang tersebut sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati antara kedua belah pihak dan akan menjual barang tersebut kepada pembeli akhir. Penjual dan pembeli sepakat dengan harga yang ditetapkan dan sistem pembayaran, sistem pembayaran tersebut bisa dilakukan dimuka, cicilan, atau ditangguhkan sampai dengan waktu yang akan datang.<sup>56</sup>

Dalam istilah hukum Islam, membawa maksud perjanjian antara dua belah pihak dalam keadaan yang diterima oleh undang-undang, memberikan tanggung jawab, dan mengikat.

Jadi, akad adalah suatu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban serta saling mengikat satu sama lain antara para pihak terhadap suatu objek tertentu sesuai dengan hukum syara’ dan hukum positif yang berlaku.

<sup>55</sup> <https://kbbi.web.id/akad>, Akses pada 20 Desember 2021.

<sup>56</sup> Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari’ah Deskripsi dan Ilustrasi*, (Yogyakarta: Ekonisa, 2004), hlm. 65.

## 2. Jual-Beli *Istishna'*

Menurut istilah fiqh jual beli biasa disebut dengan *al-ba'i* yang artinya adalah menjual mengganti dan menukar sesuatu dengan yang lain. Lafal *al-ba'* di dalam bahasa Arab biasanya digunakan untuk penjelasan tentang lawannya, yaitu kata *asy-syira'* (beli). Yang artinya, kata *al-ba'i* memiliki arti jual akan tetapi juga sekaligus berarti beli.<sup>57</sup>

Menurut ulama fiqh jual beli dalam *istishna'* sama dengan salam dari segi objek pesannya yaitu sama-sama dipesan terlebih dahulu dengan ciri- ciri dan kriteria khusus, sedangkan perbedaannya adalah jika salam pembayarannya dilakukan diawal sekaligus sedangkan *Istishna'* bisa dibayar di awal, angsuran dan bisa juga di akhir.<sup>58</sup>

Dalam buku Fiqh Muamalah disebutkan, jual beli *istishna'* adalah jual beli antara pemesan (*mustashni'*) dengan penerima pesanan (*shani'*) atas sebuah barang dengan spesifikasi tertentu (*mashnu'*), contohnya untuk barang-barang industri maupun properti. Spesifikasi dan harga barang haruslah sudah disepakati di awal akad, sedangkan pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan. Apakah pembayaran dilakukan di muka, melalui cicilan atau ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang.<sup>59</sup>

Menurut ulama Hanafiyah mendefinisikannya dengan, “Tukar menukar sesuatu yang diinginkan dengan yang sepadan melalui cara tertentu yang

<sup>57</sup> Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia, Cet 1*, (Prenada Media, Jakarta, 2005), hlm. 101.

<sup>58</sup> Nurul Huda, *Lembaga Keuangan Islam, Cet-1* (Jakarta: kencana prenada media group, 2010), hlm. 52.

<sup>59</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah, Cet-1* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), hlm. 136.

bermanfaat”. Definisi dari pernyataan tersebut adalah menurut ulama Hanafiyah, cara khusus atau tertentu yang dimaksudkan adalah melalui ijab qabul dan harta yang diperjual belikan harus bermanfaat bagi manusia. Menurut Pasal 20 ayat 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *ba’i* merupakan akad jual beli antara benda dengan benda maupun benda dengan uang. Jadi, jual beli adalah suatu kegiatan pertukaran barang berharga antara penjual dan pembeli.<sup>60</sup>

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

Rukun merupakan hal yang harus dipenuhi agar suatu perbuatan sah secara hukum Islam. Rukun adalah suatu unsur yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suatu perbuatan atau lembaga, yang menentukan sah atau tidaknya perbuatan tersebut dan ada atau tidaknya sesuatu itu<sup>61</sup>.

Dalam jual beli berdasarkan pendapat ulama Hanafiah yang terdapat dalam bukunya Abdul Rahman Ghozali rukun jual beli ialah ijab dan qabul yang menunjukkan sikap saling tukar, atau saling memberi. Rukun dalam jual beli berdasarkan pendapat ulama Hanfiah ada dua yakni ijab dan qobul<sup>62</sup>.

Dalam setiap akad yang dilakukan harusnya memenuhi rukun dan syarat sahnya. Rukun akad didefinisikan sebagai salah satu unsur yang harus ada di dalam setiap kontrak atau akad. Jika salah satu rukun saja tidak terpenuhi, maka perjanjian atau akad tersebut juga tidak sah dimatahukum. Adapun syarat yaitu

<sup>60</sup> Pasal 20 ayat 2. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. (Edisi Revisi, Tahun: 2011), hlm. 10.

<sup>61</sup> Mahmudatus Sa'diyah, *Fiqh Muamalah II: Teori dan Praktik*, (UIN Nahdlatul Ulama Jepara, 2019), hlm. 5.

<sup>62</sup> Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)*, (UIN-Maliki Press, 2018), hlm. 33.

suatu sifat yang harus ada pada setiap rukun namun bukan merupakan bagian esensi dari akad. Rukun dan syarat akad diantaranya, ialah:

1. *Akad*

- a. Adanya ucapan dari ijab dan qabul. ialah ungkapan yang pertama kali dilontarkan oleh salah satu dari pihak yang akan mengerjakan akad. Sementara qabul ialah pernyataan pihak kedua guna menerimanya. Ijab qabul merupakan bertukarnya sesuatu dengan yang lain sehingga penjual dan pembeli dalam mengerjakan pembelian terkadang tidak berhadapan atau ungkapan yang mengindikasikan kesepakatan dua pihak yang mengerjakan akad.
- b. Adanya kesinambungan antara keduanya dalam satu majelis akad tanpa ada pemisah yang dapat merusak akad.
- c. Adanya kesesuaian antara ijab dengan qabul terhadap barang yang diperjual belikan.

2. *'Akid*

- a. Pihak penjual dan pembeli telah cakap melakukan perbuatan hukum. Dalam hukum Islam dikenal istilah balig (dewasa) dan berakal sehat. Berdasarkan syarat ini maka jual beli di bawah umur dan orang yang kurang sehat pikirannya, menurut jumhur ulama, dianggap tidak sah.
- b. Pihak penjual dan pembeli melakukan akad atas kehendak sendiri. Karena itu apabila akad jual beli dilakukan karena terpaksa baik secara fisik atau mental, maka menurut jumhur ulama, jual beli tersebut tidak sah.<sup>63</sup>

<sup>63</sup> Qamarul Huda, *Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm.57-58.

c. *Maudhu' Al-Aqid*, ialah tujuan atau maksud menyelenggarakan akad. Berbeda akad maka berbedalah tujuan pokok akad.

3. *Ma'qud Alaih*

a. Barang yang dijual ada dan dapat diketahui ketika akad berlangsung.

b. Benda yang diperjual belikan merupakan barang yang berharga.

c. Barang yang diperjual belikan merupakan milik penjual.

d. Benda yang dijual dapat diserahkan pada waktu akad.<sup>64</sup>

#### E. Mekanisme Jual Beli *Istishna*

Mekanisme Jual Beli Properti Rumah Tinggal dengan Sistem Syariah Dalam jual beli pada dasarnya *mubah* (boleh) yakni sepanjang tidak ada dalil yang transaksi jual beli tersebut dilarang (haram) dan rusak (*fasid*). Mengulas tentang jual beli memang sesuatu yang sangat menarik untuk terus dibahas.

Pembiayaan *Istishna* adalah penyediaan dana ataupun barang kepada nasabah untuk mendapatkan dana ataupun membeli barang sesuai dengan pesanan nasabah yang menegaskan harga belinya kepada pembeli (nasabah) dan pembeli (nasabah) membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan penyedia layanan yang disepakati<sup>65</sup>.

Mekanisme jual beli *Istishna* dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Spesifikasi dan harga barang pesanan dalam *Istishna* disepakati oleh pembeli dan penjual pada awal akad. Pada dasarnya harga barang tidak dapat berubah selama jangka waktu akad, kecuali disepakati oleh kedua belah pihak.

<sup>64</sup> Qamarul Huda, *Fiqih Muamalah*, hlm. 57-58.

<sup>65</sup> [www.ojk.go.id](http://www.ojk.go.id), Akses pada 10 September 2022.

2. Barang pesanan harus diketahui karakteristiknya secara umum yang meliputi: jenis, macam, kualitas, dan kuantitasnya. Barang pesanan harus sesuai dengan karakteristik yang telah disepakati antara pembeli dan penjual. Jika barang pesanan yang dikirimkan salah atau cacat maka penjual harus bertanggung jawab atas kelalaiannya.
3. Pada dasarnya akad Istishna tidak dapat dibatalkan, kecuali memenuhi kondisi:
  - a. kedua belah pihak setuju untuk menghentikannya.
  - b. akad batal demi hukum karena timbul kondisi hukum yang dapat menghalangi pelaksanaan atau penyelesaian akad.
4. Mekanisme pembayaran Istishna harus disepakati dalam akad dan dapat dilakukan dengan cara:<sup>66</sup>
  - a. Pembayaran dimuka secara keseluruhan atau sebagian setelah akad namun sebelum pembuatan barang.
  - b. Pembayaran saat penyerahan barang atau selama dalam proses pembuatan barang. Cara pembayaran ini dimungkinkan adanya pembayaran sesuai dengan progres pembuatan aset Istishna.
  - c. Pembayaran ditangguhkan setelah penyerahan barang.
  - d. Kombinasi dari cara pembayaran di atas.
5. Metode pengakuan pendapatan Istishna dapat dilakukan dengan menggunakan metode persentase penyelesaian dan metode akad selesai. Pada metode persentase penyelesaian, penyedia layanan dapat mengakui pendapatan Istishna sebesar proporsi penyelesaian barang pesanan. Sedangkan, pada metode akad

<sup>66</sup> [www.ojk.go.id](http://www.ojk.go.id), Akses pada 10 September 2022.



selesai, penyedia layanan akan mengakui pendapatan Istishna pada saat barang telah diserahkan kepada nasabah.

6. Jika estimasi penyelesaian akad dan biaya untuk penyelesaiannya tidak dapat ditentukan secara rasional pada akhir periode Laporan Keuangan, maka digunakan metode akad selesai dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. tidak ada pendapatan Istishna yang diakui sampai dengan pekerjaan tersebut selesai;
- b. tidak ada harga pokok Istishna yang diakui sampai dengan pekerjaan tersebut selesai;
- c. tidak ada bagian keuntungan yang diakui dalam Aset Istishna Dalam Penyelesaian sampai dengan pekerjaan tersebut selesai; dan
- d. pengakuan pendapatan Istishna, harga pokok Istishna, dan keuntungan dilakukan hanya pada saat penyelesaian pekerjaan.

7. Nasabah dapat membayar uang muka barang pesanan kepada penyedia layanan sebelum barang diserahkan kepada nasabah.

8. Selama barang pesanan masih dibuat, penyedia layanan akan menggunakan rekening Aset Istishna Dalam Penyelesaian Istishna ketika melakukan penagihan kepada nasabah.<sup>67</sup>

#### **F. Prinsip-Prinsip yang Melandasi Jual Beli *Istishna***

##### **1. Prinsip *Ketauhidan***

Islam melandaskan kegiatan ekonomi sebagai suatu usaha untuk bekal ibadah kepada Allah SWT, sehingga tujuan usaha bukan semata-mata mencari

<sup>67</sup> [www.ojk.go.id](http://www.ojk.go.id), Akses pada 10 September 2022.

keuntungan atau kepuasan materi dan kepentingan pribadi melainkan mencari keridhaan Allah SWT, dan kepuasan spiritual dan sosial. Prinsip tauhid dalam usaha sangat esensial sebab prinsip ini mengajarkan kepada manusia agar dalam hubungan kemanusiaan, sama pentingnya dengan hubungan dengan Allah SWT. Islam melandaskan ekonomi sebagai usaha untuk bekal beribadah kepada-Nya.<sup>68</sup>

## 2. Prinsip Kejujuran

Prinsip kejujuran dan kebenaran merupakan sendi *akhlakul karimah*. Prinsip ini dapat berupa:

- a) Prinsip transaksi yang meragukan dilarang, akad transaksi harus tegas, jelas dan pasti. Baik benda yang menjadi objek, maupun harga barang yang diakadkan tersebut.
- b) Prinsip transaksi yang merugikan dilarang. Setiap transaksi yang merugikan diri sendiri maupun pihak kedua dan ketiga dilarang.
- c) Prinsip mengutamakan kepentingan sosial. Prinsip ini menekankan pentingnya kepentingan bersama yang harus didahulukan tanpa menyebabkan kerugian individu. Sebagaimana kaidah fiqhiyah: “Bila bertentangan antara kemaslahatan sosial dan kemaslahatan individu, maka diutamakan kemaslahatan sosial.”
- d) Prinsip manfaat. Objek transaksi harus memiliki manfaat, transaksi terhadap objek yang tidak bermanfaat menurut syariat dilarang.
- e) Prinsip transaksi yang mengandung riba dilarang.

<sup>68</sup> Muhamad Kholid, “Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syariah dalam Undang-Undang Tentang Perbankan Syariah”. Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Perbankan Syariah Vol. 20 No. 2, Desember 2018, hlm. 148.

- f) Prinsip suka sama suka (saling rela, *'an taradhin*).
- g) Prinsip *Milkiah*. Kepemilikan yang jelas.
- h) Prinsip tiada paksaan. Setiap orang memiliki kehendak yang bebas dalam menetapkan akad, tanpa tunduk kepada paksaan transaksi apa pun, kecuali hal yang diharuskan oleh norma keadilan dan kemaslahatan masyarakat.<sup>69</sup>

### 3. Prinsip Amanah

Amanah artinya dapat dipercaya dan bertanggung jawab. Amanah juga bermakna keinginan untuk memenuhi sesuatu sesuai dengan ketentuan. Amanah juga merupakan salah satu moral keimanan. Seorang pebisnis haruslah memiliki sifat amanah, karena Allah menyebutkan sifat orang-orang mukmin yang beruntung adalah yang dapat memelihara amanat yang diberikan kepadanya.

Amanah bertambah penting pada saat seseorang membentuk serikat dagang, melakukan bagi hasil (*mudharabah*) atau *wakalah* (menitipkan barang-barang untuk menjalankan proyek yang disepakati bersama). Dalam hal ini, pihak yang lain percaya dan memegang janji demi kemaslahatan bersama, jika salah satu pihak menjalankannya hanya demi kemaslahatan atau keuntungan pihaknya tanpa memikirkan kemaslahatan atau keuntungan pihak lain, maka ia telah berkhianat.<sup>70</sup>

### 4. Prinsip Keadilan

Keadilan adalah suatu prinsip yang sangat penting dalam mekanisme perekonomian Islam. Bersikap adil dalam ekonomi tidak hanya didasarkan pada ayat-ayat Al-Qur'an dan Sunah Nabi tetapi juga berdasarkan pada pertimbangan

<sup>69</sup>Fauzi Muhammad dan Baharuddin Ahmad, *Fikih Bisnis Syariah Kontemporer*. (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 256.

<sup>70</sup> Qamarul Huda, *Fiqih Muamalah*, hlm. 258-259.

hukum alam. Alam diciptakan berdasarkan atas prinsip keseimbangan dan keadilan. Adil dalam ekonomi bisa diterapkan dalam penentuan harga, kualitas produksi, perlakuan terhadap pekerja, dan dampak yang timbul dari berbagai kebijakan ekonomi yang dikeluarkan. Penegakan keadilan dalam rangka menghapus diskriminasi yang telah diatur dalam Al-Qur'an bahkan menjadi satu tujuan utama risalah kenabian yaitu untuk menegakan keadilan.<sup>71</sup>

#### 5. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang telah diberikan berupa, uang atau jasa akan benar-benar dikembali dimasa yang akan datang.

#### 6. Prinsip Kejujuran dan Kebenaran

prinsip ini tercermin dalam setiap transaksi harus tegas, jelas, dan pasti baik barang maupun harga. Transaksi yang merugikan dilarang; Mengutamakan kepentingan sosial. Objek transaksi harus memiliki manfaat. Transaksi tidak mengandung riba, transaksi atas dasar suka sama suka; dan Transaksi tidak ada unsur paksaan.

#### 7. Prinsip Kebaikan (*Ihsan*)

prinsip ini mengajarkan bahwa dalam ekonomi, setiap muslim diajarkan untuk senantiasa bermanfaat untuk orang banyak, baik seagama, senegara, sebangsa, maupun sesama manusia.<sup>72</sup>

<sup>71</sup> Muhamad Kholid, "Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syariah dalam Undang Undang Tentang Perbankan Syariah". Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Perbankan Syariah Vol. 20 No. 2, Desember 2018, hlm. 149.

<sup>72</sup> Muhamad Kholid, "Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syariah dalam, hlm.149.

## 8. Prinsip Pertanggungjawaban (*al-Mas'uliyah*)

prinsip ini meliputi pertanggungjawaban antara individu dengan individu, pertanggungjawaban dalam masyarakat. Manusia dalam masyarakat diwajibkan melaksanakan kewajibannya demi terciptanya kesejahteraan anggota masyarakat secara keseluruhan, serta tanggungjawab pemerintah, tanggung jawab ini berkaitan dengan pengelolaan keuangan negara atau kas negara (*bait al-maal*) dan kebijakan moneter serta fiskal. Prinsip Kifayah, prinsip ini terkait kewajiban setiap muslim untuk peduli terhadap sesamanya. Tujuan prinsip ini adalah untuk membasmi kefakiran dan mencukupi kebutuhan primer seluruh anggota masyarakat agar terhindar dari kekufuran.<sup>73</sup>

## 9. Kesepakatan

Kesepakatan dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing.

## 10. Jangka Waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, dalam jangka waktu tersebut mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang<sup>74</sup>.

<sup>73</sup> Muhamad Kholid, *"Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syariah dalam"*, hlm.149.

<sup>74</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, Cet 15, 2014), hlm. 87-88.

## BAB III

### GAMBARAN UMUM TEMPAT PENELITIAN

#### A. Sejarah Singkat PT. Huqy Properti Syariah Jambi

PT. Huqy Properti Syariah Jambi merupakan perusahaan yang bergerak dibidang developer properti syariah yaitu jasa penyediaan kavlingan tanah yang aman dan nyaman siap bangun sesuai dengan syariat Islam. PT. Huqy Properti Syariah Jambi beralamat di Kenali Asam Bawah, Kota Baru, Provinsi Jambi. Kode Pos: 36129 dan memiliki proyek kavlingan tanah siap bangun dengan system syariah di wilayah yang tersebar di Provinsi Jambi. PT. Huqy Properti Syariah Jambi memiliki komitmen yakni menciptakan konsep kavlingan tanah siap bangun dengan lingkungan yang islami tanpa riba, tanpa denda serta tanpa sita.<sup>75</sup>

PT. Huqy Syariah Properti Jambi merupakan salah satu member dari Rumahku Surgaku yaitu sebuah program-program penyediaan perumahan untuk rakyat dengan menggunakan skema syariah yang pengelolaan dan penjualannya mengikuti kaidah-kaidah syariah islam. Dalam hal legalitas, PT. Huqy Properti Syariah Jambi sudah terdaftar di Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dan sudah memiliki sertifikat anggota syariah dari asosiasi developer perumahan Perwiranusa (Perkumpulan Wirausahawan Rumah Rakyat Nusantara).<sup>76</sup>

<sup>75</sup><https://huqyps.com>. Akses pada 27 Februari 2021.

<sup>76</sup>Wawancara dengan bapak Alan (marketing PT. Huqy) tanggal 01 Maret 2021.

PT. Huqy Properti Syariah Jambi diharapkan agar perusahaan ini semakin berkembang dan memberikan produk dengan kualitas yang lebih baik lagi. Karena, semakin berkembangnya masyarakat muslim maka akan meningkat juga kebutuhan hunian dengan konsep syariah yang memiliki kualitas baik, harga yang terjangkau, fasilitas yang memadai dan lingkungan yang nyaman sehingga konsumen saat melakukan ibadah akan merasa senang.<sup>77</sup>

### B. Macam-Macam Produk PT. Huqy Property Syariah Jambi

Adapun produk yang yang di tawarkan PT. huqy property Syariah Jambi Adalah pengembangan tanah kavlingan dan perumahan Islami Jambi. Dalam proses kepemilikannya PT. Huqy Property Syariah menyediakan sistem pesanan (*Istishna`*) dengan cara angsur maupun tunai tanpa diperantarai oleh pihak ketiga. PT. Huqy Properti Syariah sendiri menghadirkan beberapa prodak property syariah di provinsi Jambi, diantaranya:<sup>78</sup>

**Tabel II**  
**Produk PT. Huqy Property Syariah Jambi**

No	Produk	Lokasi	Harga
1	Babussalam Kavling, Luas 136m <sup>2</sup>	Pondok Meja, Kec. Mestong Kab. Muaro Jambi,	Dp.10 Juta 1,3 Juta/bulan Selama 36 bulan
2	Ar-Rahman Kavling, Luas 140m <sup>2</sup>	Jl. Lintas Talang Belido. Rt.26. Kab.Muaro Jambi.	Dp.5 Juta 700 Ribu/bulan Selama 36 bulan

<sup>77</sup>Wawancara dengan bapak Alan (marketing PT. Huqy) Akses pada 01 Maret 2021.

<sup>78</sup> <https://huqyps.com>. Akses pada 19 Oktober 2021.

3	Mukhlisin Kavling, Luas 120m <sup>2</sup>	Ds. Suka Maju, Kec. Mestong Kab. Muaro Jambi,	Dp.5 Juta 600 Ribu/bulan Selama 36 bulan
---	---	--	--

Fasilitas yang diperoleh dengan menggunakan jasa PT. Huqy Properti Syariah Jambi adalah sebagai berikut:<sup>79</sup>

1. Sertifikat Hak Milik (SHM), Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
2. Instalasi listrik dan air bersih;
3. Balik Nama dan Akta Jual Beli (AJB) Notaris.
4. Pos Keamanan
5. Perawatan lahan selama kredit
6. Lingkungan pagar keliling
7. Drainase beton
8. Mushola
9. Taman
10. Jalan full konblok

### C. Visi dan Misi PT. Huqy Properti Syariah Jambi

#### 1. Visi PT. Huqy Properti Syariah Jambi

Menjadi perusahaan pengembang syariah terbesar, terkuat se-Indonesia yang mensukseskan program Rumahku Surgaku. Jika dilihat maka, Visi PT. Huqy Properti Syariah Jabi adalah sejalan dengan visi pembangunan yang sesuai dengan syariat Islam, meningkatkan perekonomian syariah, memberikan solusi untuk

<sup>79</sup> Observasi tanggal 19 Oktober 2021.



umat manusia memiliki kavlingan tanah siap bangun tanpa bunga, tanpa denda, dan tanpa sita. Sehingga menciptakan kavlingan tanah yang halal yang lebih tenang, tentram dan menguntungkan.<sup>80</sup>

Jika peneliti melihat secara langsung ke lapangan, diketahui bahwasanya PT. Huqy Properti Syariah Jambi ingin menjadi pelopor industry property dalam bidang kavlingan tanah siap bangun yang mampu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan memberi nilai tambah investasi dalam system pengelolaan yang professional melalui kemitraan.

## 2. Misi PT. Huqy Properti Syariah Jambi

Misi yang dibutuhkan untuk mewujudkan visi di atas adalah sebagai berikut:

- a. Melandaskan semua aktivitas perusahaan untuk mengharap ridho Allah SWT.
- b. Membantu masyarakat Indonesia memiliki hunian layak, yang tidak memberatkan dan memenuhi kaidah syariat agama.
- c. Mengembangkan efektivitas kerja, sehingga memberikan kemudahan dan kenyamanan bagi semua member perusahaan dan member Rumahku Surgaku.
- d. Memperkuat nilai-nilai kejujuran, kedisiplinan, teliti, bekerja keras, pantang menyerah, memiliki loyalitas terhadap member dan perusahaan.<sup>81</sup>
- e. Membangun industry property yang melalui pengembangan sumber daya, pengetahuan, keahlian, dan motivasi untuk menciptakan lingkungan yang berbudaya pelayanan prima, berkinerja tinggi, disiplin dan dinamis.

<sup>80</sup>Observasi tanggal 19 Maret 2021.

<sup>81</sup>Dokumen Perusahaan PT. Huqy Properti Syariah Jambi tahun 2021/2022.

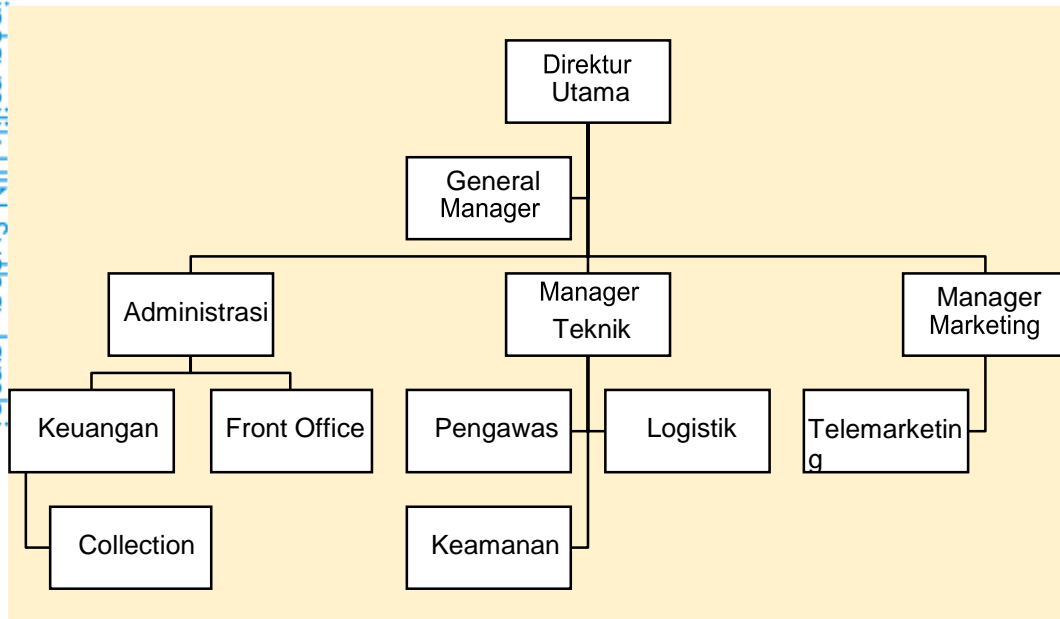
- f. Membentuk jaringan strategis komunitas properti, baik bersifat kerjasama operasional dan kemitraan otonom untuk memenuhi seluruh segmen pasar property.
- g. Menyediakan kavlingan siap bangun yang islami tanpa batil dan riba;
- h. Mengembangkan produk dan layanan syariah yang unggul dan memberikan kenyamanan bagi pemiliknya;
- i. Meningkatkan kontribusi perekonomian syariah;
- j. Dakwah dan edukasi kepada masyarakat.

#### **D. Struktur Organisasi PT. Huqy Properti Syariah Jambi**

Dalam satu perusahaan tentu saja telah memiliki bagian dan divisi untuk menyelesaikan sebuah tugas atau tahapan pekerjaan. Bagian atau divisi tersebut pada tiap perusahaan sangatlah berbeda-beda. Sesuai dengan kebutuhan dan luas usahanya. Semua departemen dalam perusahaan tersebut harus bekerja sama dengan baik agar tercapainya sebuah tujuan dan target dari perusahaan yang telah ditetapkan itu dapat tercapai dengan baik pula. Selain itu, juga harus ada pembagian kerja yang tepat, bertanggung jawab serta sesuai dengan wewenang dan kemampuan ataupun skill masing-masing karyawan.

Adapun struktur organisasi PT. Huqy Properti Syariah Jambi dapat dijelaskan melalui skema di bawah ini:<sup>82</sup>

<sup>82</sup>Observasi tanggal 09 Oktober 2021.



Gambar 1: Struktur Organisasi PT. Huqy Properti Syariah Jambi

a. General Manager

1. Mengelola operasional harian perusahaan
2. Merencanakan, melaksanakan, mengkoordinasi, mengawasi dan menganalisis aktivitas bisnis perusahaan
3. Mengelola perusahaan sesuai visi dan misi perusahaan
4. Merencanakan dan mengontrol kebijakan perusahaan agar dapat berjalan secara maksimal
5. Mengkoordinasikan berbagai usaha membangun pengadaan, produksi, dan pemasaran.<sup>83</sup>

b. Manager Teknik

1. Merencanakan “time schedule” pelaksanaan proyek sesuai dengan kewajiban perusahaan.

<sup>83</sup> Observasi tanggal 09 Oktober 2021

2. memberikan instruksi pekerjaan dan pengarahan kepada pelaksana dalam menunjang pelaksanaan proyek.
  3. Merencanakan pemakaian bahan dan alat serta pekerja instalasi untuk setiap proyek yang ditangani sesuai dengan volume dan waktu penggunaannya.
  4. Mengadakan control terhadap pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan instruksi yang dibberikan baik segi teknis, kualitas pekerjaan, maupun time schedulanya.
  5. Mengatur penggunaan tenaga kerja di proyek untuk menunjang rencana time schedule.<sup>84</sup>
- c. Manajer marketing
1. Melakukan perencanaan strategi pemasaran dengan memerhatikan perkembangan pasar dan melakukan perencanaan analisis peluang pasar.
  2. Menyusun perencanaan arah kebijakan pemasaran dengan melakukan Analisa perilaku pasar/konsumen.
  3. Menciptakan, menumbuhkan, dan memelihara Kerjasama yang baik dengan konsumen.
  4. Merumuskan target penjualan
  5. Melakukan pengawasan efisiensi dan efektivitas strategi pemasaran yang telah ditetapkan.

---

<sup>84</sup> Observasi tanggal 09 Oktober 2021

## d. Administrasi

1. Mencatat dan memeriksa status data penjualan mana yang sudah masuk dan yang belum.
2. Filling data entry/ mengisi data entri perusahaan.
3. Menyimpan arsip data fisik dan elektronik misalnya bukti transaksi pembayaran seperti kwitansi, faktur, struk, surat jalan, laporan harian.
4. Membuat laporan akhir bulan berbentuk faktur penjualan.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang:

1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan da menyebutkan sumber asli:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Sutha Jambi
2. Dilarang memperbanyak sebagian dan atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Sutha Jambi



## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Praktik Jual-Beli *Istishna* di PT. Huqy Properti Syariah Jambi

Lahan merupakan kebutuhan setiap individu. Namun dalam proses pembiayaan kavlingan tanah atau lahan tersebut selama ini masih ada pengaplikasian yang belum sesuai dengan pola transaksi yang syari. Oleh karena itulah, diperlukan adanya alternative baru sebagai bentuk inovasi di dalam pengembangan produk yang mampu memenuhi kebutuhan tersebut.

Berdasarkan kebutuhan tersebutlah maka dibutuhkan konsep produk pembiayaan kavlingan tanah siap bangun yang berdasarkan kepada prinsip keuangan syariah. Dalam hal ini, PT. Huqy Properti Syariah Jambi hadir sebagai sebuah perusahaan yang menggunakan akad *istishna*' di dalam proses transaksi jual-belinya.

Dalam praktek *istishna*' tersebut akan digunakan dalam transaksi jual-beli lahan kavlingan siap bangun. Berdasarkan hasil wawancara langsung di lapangan dengan Minando Alan marketing PT. Huqy menjelaskan bahwa selama ini pihaknya dalam setiap transaksi pembelian tanah kavlingan berdasarkan Syariah dan ketentuan yang berlaku dalam halini pihaknya menerapkan model *istishna*'.

“Begini, kalau mengenai penerapannya ya itu ada akadnya, memang di sini kita menggunakan akad *istishna*'. Jadi sistemnya pebeli mesan terlebih dahulu barulah nanti dipersiapkan kavlingan tanahnya dengan komplit. Jadi memang kondisi di lapangan itu ya kita menyediakan kavlingan tanah, dan konsumen kita nanti dipersilahkan memilih yang mana. Kalau misalnya ada yang cocok, barulah tahap berikut yaitu pembelian disertai dokumen pelengkap yang menjadi syarat-syarat pembelian. Kemudian konsumen kita biasanya kasih DP dulu baru kita nanti akan memulai

persiapan kavlingannya. Dan nanti sisanya lagi itu akan diangsur selama tiga tahun mas atau tiga puluh enam bulan lamanya.”<sup>85</sup>

Untuk memperdalam kajian, selanjutnya peneliti menggali informasi tentang proses atau mekanisme pelaksanaan akad atau permintaan permohonan pembeli yang akan membeli kavlingan tanah siap bangun tersebut. Maka, peneliti mendapatkan informasi tentang teknis angsuran yang dapat diangsur selama tiga tahun, dan atau 36 bulan. Sementara itu untuk tata letak konsumen dipesilahkan untuk memilih lokasi yang diinginkan.

“Jadi, dalam proses permintaan dari pembeli itu ada teknis yang angsuran bisa sampai lima tahun ya atau enam puluh bulan. Kemudian awalnya itu ya konsumen datang langsung ke lokasi untuk cek fisik, tanah kavlingan mana yang mereka pas. Tanda jadi lalu dimintakan sekitar lima jutaan dan tanda jadi ini berlakunya itu selama tujuh hari saja, maksud dari tanda jadi ini adalah untuk mengecek apakah ada perubahan niat tidak dari si pembeli. Kalau niat dilanjutkan, maka akan diterukan pada tahapan pemberian DP.”<sup>86</sup>

Informasi selanjutnya yang peneliti dapatkan di lokasi adalah kalau DP sudah dibayarkan, artinya pembeli mantap untuk membeli kavlingan tanah siap bangun tersebut. Minando Alan juga menambahkan:

“Jika nanti ternyata berubah pikiran atau tidak cocok, maka langkah selanjutnya yaitu adalah Dibatalkan dan seluruh uang muka kita berikan kembali. Tidak ada dipotong apapun, jika lanjut, maka akan ada perjanjian PPJB itu nanti pembeli akan membayaran cicilannya sesuai dengan kesepakatan. Setelah itu selesai, maka akan ada proses lagi yaitu perawatan kavlingan dari semak belukar dan sebagainya. Akan ada retensi selama tiga bulan jadi kalau ada komplain atau kerusakan dari kavlingan itu dalam waktu tiga bulan kita akan langsung perbaiki.”<sup>87</sup>

<sup>85</sup>Wawancara dengan bapak Alan (marketing PT. Huqy), tanggal 11 Maret 2022.

<sup>86</sup>Wawancara dengan bapak Alan (marketing PT. Huqy), tanggal 11 Maret 2022.

<sup>87</sup>Wawancara dengan bapak Alan (marketing PT. Huqy), tanggal 11 Maret 2022.

Kemudian ia juga menambahkan terkait persyaratan apa saja yang harus dilengkapi, diantaranya Identitas Penduduk atau KTP suami istri jika sudah berkeluarga, Beragama Islam. Karena dalam hal ini metode pembayaran yang dilakukan secara Islami Adapun persyaratan khususnya lainnya yaitu. slip gaji, Rekening Tabungan, NPWP, dan surat keterangan kerja, dan membayar cicilan sampai lima tahun.

Sejumlah persyaratan yang dilengkapi untuk mengurus pengambilan kavling tanah siap bangun di PT. Huqy Properti Syariah Jambi merupakan syarat wajib yang perlu dipenuhi, Hal ini dibutuhkan karena PT. Huqy Properti Syariah Jambi dalam prosedur transaksinya tanpa perantara perbankan, maka peneliti juga menanyakan dimanakah pihak PT. Huqy Properti Syariah Jambi tersebut mendapatkan sejumlah dana untuk penyediaan kavlingan tanah siap bangun dan perawatannya jika tanpa adanya bantuan perantara dari pihak bank. Berikut penjelasan dari Alan:

“Untuk pendanaan sebenarnya kita manage dari pada uang DP tadi di awal, nah kemudian dicicil sambil berjalan kan, jadi kita mengambil untungnya itu di belakang memang. Dengan system *istishna*’ ini memang kita tidak dapat untung di depan, melainkan diujungnya.”<sup>88</sup>

Kemudian peneliti juga mendapat penjelasan tambahan terkait hal ini dari salah seorang Marketing lainnya yaitu Hendra, menjelaskan tentang teknis cicilan yang sudah masuk waktu jatuh tempo. Dalam hal ini pihaknya selalu mengingatkan pelanggan tiga hari atau satu minggu sebelum jatuh tempo.

“Ada mas, biasanya itu kita akan kasih toleransi keterlambatan itu maksimalnya tiga puluhan hari lah mas ya. Kalau ada tunggakan sampai

<sup>88</sup>Wawancara dengan bapak Alan (marketing PT. Huqy), 12 Maret 2022.



satu bulan lamanya itu kita akan berikan surat panggilan pertama untuk musyawarah seperti apa kendalanya kenapa kok macet, jadi nanti ada mufakat bersama mencari solusinya bagaimana begitu. Kalau kena double di bulan berikut boleh kok kita tidak kasih denda.”<sup>89</sup>

Dari informasi hasil wawancara di atas, dapat diketahui bahwasanya tidak ada sistem denda, dan dilakukan musyawarah dalam memecahkan permasalahan tersebut. Namun demikian apakah ada sanksi lain? Untuk itu maka peneliti mendapatkan informasi berikut ini:

“Tanahnya juga tidak kita sita, akan tetapi kalau nanti konsumen mengalami wan prestasi, nanti akan ada komunikasi apa masalahnya dan seperti apa. Nanti tanah kavlingan tersebut akan kita jual bersama, nanti laku harganya berapa, kemudian maka hasil penjualan tadi kita berikan kembali uang si pembeli kavlingan berapa yang sudah ia angsur tidak kita potong sedikitpun.”<sup>90</sup>

Disisi lain, Peneliti juga melakuka wawancara terhadap salah satu konsumen, Ibuk Raniarti yang membeli tanah kavlingan di pal 13 pondok Meja, sejak kurang lebih 2 tahun silam, ia menjelaskan dari awal proses pembelian awal yang sedikit memakan waktu lama akan tetapi dalam proses transaksi pembelian tanah kavlingan berdasarkan Syariah dan ketentuan yang berlaku dan menerapkan model *istishna*’.

“Iya mas, kemaren kami beli tanah ni di pesan dulu, baru di arahkan mau milih lokasi tanah dimanonyo, kemudian sudah deal seingat kami dulu, ngasih wajib DP 30% di awal, untuk prosesnyo agak lamo sih, soalnya ado beberapa syarat yang blom lengkap, sebelumnya jugo kito sudah bayar tando 5 juta, semestinya kemaren tu, selesai seminggu, ni jadi sebulan. Kami ngredit tanah ni untuk selamo 5 tahun,”<sup>91</sup>

<sup>89</sup>Wawancara dengan bapak Alan (marketing PT. Huqy), tanggal 12 Maret 2022.

<sup>90</sup>Wawancara dengan bapak Alan (marketing PT. Huqy), tanggal 12 Maret 2022.

<sup>91</sup> Wawancara ibu Raniarti konsumen PT Huqi, di Pal 13 Pondok Meja, Tanggal 29 Juni 2022.

Kemudian untuk perawatan tanah yang di beli. Ibu Riarti sedikit complain akan hal tersebut, permasalahan pokok yang jadi komplainnya adalah tanah kavlingan yang di belinya, jarang sekali terawat, jika ia merujuk perjanjian awal, pihak PT. Huqy menyediakan perawatan untuk tanah kaplingannya. Ia megeluhkan kondisi tanahnya tidak terawat yang dipenuhi semak belukar.

“Gini Mas, yang kami keluhkan kini ko, soal perawatan yang disediakan pihak Perusahaan, kami terkadang sebulan sekali terkadang duo bulan sekali ke siko, keadaan tanah sudah mulai semak belukar, pernah kemaren semakyo sampai setinggi orang dewasa. selaku konsumen tentu kurang puas rasonyo dengan pelayanannyo,”<sup>92</sup>

Kemudian soal, kebebasan untuk memilih lokasi yang diinginkan, iu Raniarti juga menambahkan bahwa, untuk lokasi tanah sebenarnya sedikit tidak cocok cengan yang diharapkannya, awalnya ia menginginkan tanah kavlingan tersebut lebih dekat ke Jalan raya, atau minimal sedikit kedalam juga tidak jadi permasalahkannya.

“Untuk, bebas memilih jugo dak biso di katokan bebas kayaknyo mas, kemaren kami mintaknnyo lokasi tanah tu di depan Cuma, dapatnya deretan ke duo dari belakang, yo nak di apokan jugo, dimano be di tempatkan jugo dak masalah, Cuma harapan awal be sedikit dak sesuai,”<sup>93</sup>

Lebih jauh, peneliti juga menekan, tentang pembelian melalui perantara, atau pihak ke tiga, ibu Raniarti menjelaskan bahwasnya, untuk sistem pembelian dilakukan tanpa perantara, dirinya hanya berusan langsung dengan pihak pengembang.

<sup>92</sup> Wawancara ibu Raniarti konsumen PT Huqi, di Pal 13 Pondok Meja, Tanggal 29 Juni 2022.

<sup>93</sup> Wawancara ibu Raniarti konsumen PT Huqi, di Pal 13 Pondok Meja, Tanggal 29 Juni 2022.

“Kalau untuk pembelian petang, yo kami langsung ke pihak pertama, tanpa perantara, dak samo dengan kavlingan lainyo, yang melibatkan pihak bank,”

*Pertama*, analisa peneliti terkait akad. Dari temuan yang peneliti peroleh serta hasil wawancara, mekanisme dalam transaksi kavlingan tanah siap bangun di PT. Huqy Properti Syariah Jambi, peneliti mendapatkan informasi dengan jelas dari hasil penelusuran data di lapangan diketahui bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian pembelian kavlingan tanah siap bangun hanya ada dua pihak saja, yaitu pihak pembeli dan pihak PT. Huqy Properti Syariah Jambi.<sup>94</sup>

Dapat di analisa dan ditarik kesimpulan bahwa proses transaksi pembelian kavlingan tanah di PT. Huqy Properti Syariah Jambi adalah *istishna* tunggal. Karena diketahui bahwa pihak-pihak yang terlibat di dalam pembelian perumahan tersebut hanya ada dua pihak saja pembeli dan penjual sehingga hanya terjadi satu kali akad yaitu akad *istishna*’.

Secara teori memang apa yang terjadi dalam praktek akad di PT. Huqy Properti Syariah Jambi adalah *istishna*’ tunggal. Hal ini sejalan dengan teori yang dikemukakan oleh Warsono “*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>95</sup>

Sementara itu, untuk proses transaksi akad *istishna*’ di PT. Huqy Properti Syariah adalah sebagai berikut ini:

<sup>94</sup>Observasi tanggal 4 April 2022

<sup>95</sup>Sony Warsono, *Akuntansi Transaksi Syariah Akad Jual Beli di Lembaga bukan*, hlm. 94.

1. Pembeli Mendatangi pihak PT. Huqy Properti Syariah Jambi;
2. Jika pembeli tanah kavlingan siap bangun telah menyetujui tanah kavling yang dipilihnya, maka selanjutnya pembeli akan memberikan uang kepada developer sebagai tanda jadi dalam jangka waktu tujuh hari;
3. Setelah tujuh hari pembeli akan diberikan dua opsi yaitu melanjutkan ke tahapan pemberian uang muka dan opsi yang kedua adalah pembatalan;
4. Jika setuju, maka selanjutnya akan ada tahapan pemberian uang muka dan berlaku juga kesepakatan yang tertulis dalam Akta Perjanjian Jual Beli yang tertulis;
5. Setelah terjadi kesepakatan tanda tangan oleh kedua belah pihak, maka developer akan memulai proses penyiapan tanah kavling siap bangun yang dipesan pembeli, di samping itu pembeli akan mengangsur cicilan.
6. Setelah tanah kavling yang dipesan jadi, maka akan ada serah terima kavlingan siap bangun tersebut dari developer kepada pembeli.<sup>96</sup>

*Kedua*, analisa tentang pelaksanaan proses *istishna'*. Dalam hal mengenai ketentuan yang berkaitan dengan pelaksanaan akad *istishna'* pada mekanisme pembelian kavlingan tanah siap bangun tersebut, maka pihak daripada PT. Huqy Properti Syariah Jambi sudah dapat dikatakan memenuhi unsur teori kompilasi hukum ekonomi syariah, karena di dalam praktik di lapangan, perjanjian akad *istishna'* nya dilakukan pada barang yang dapat dipesan yaitu tanah kavlingan

<sup>96</sup> Observasi tanggal 04 April 2022.

siap bangun serta ada spesifikasinya sebagaimana telah dijelaskan dan disepakati oleh kedua belah pihak. Sebagaimana teori mengatakan:

“Dalam pasal 105 KHES menjelaskan bahwa *istishna*’ dapat dilakkan 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>97</sup>

*Ketiga*, analisa yang berhubungan dengan rukun yang mesti dipenuhi. Dalam hal ini hasil analisa peneliti terdapat empat unsur di dalamnya, yaitu pemesan (*mustashni*’), penjual (*shani*’), barang (*mashnu*’), akad (*sighat*).<sup>98</sup> Dalam konteks ini dapat disimpulkan bahwa PT. Huqy Properti Syariah Jambi sudah menerapkan jual beli *istishna*’.

*Keempat*, adalah terkait dengan pelaksanaan *istishna*’ maka dalam hal spesifikasinya, pembayarannya, pengalihan hak dan kewajibannya, serta sampai kepada hal jika ada permasalahan selanjutnya, maka sudah diikat dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang memuat ketentuan-ketentuan dan syarat yang telah disepakati bersama. Dalam konteks ini dapat ditarik kesimpulan bahwa PT Huqy Properti Syariah Jambi sudah menjalankan teori dan amanah dari Allah SWT.

Lebih lanjut, hasil analisa peneliti di lapangan, PT. Huqy Properti Syariah Jambi tidak ada pemberlakuan denda kepada konsumen mereka. Apabila terdapat keterlambatan didalam pembayaran angsuran, pihak pengembang menghubungi pembeli kemudian dilakukan dialog untuk memecahkan masalah secara bersama.

<sup>97</sup>Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Islam* (2010), hlm. 43

<sup>98</sup> Huda, Nurul, and Mohamad Heykal. *Lembaga Keuangan Islam*. Kencana, 2010. Hlm 57

Apabila kasusnya adalah wanprestasi, pihak pengembang juga tidak melakukan penyitaan, akan tetapi, pihak PT Huqy Properti Syariah Jambi bersama pembeli yang tidak mampu untuk membayar cicilan akan dibantu untuk menjualkan kavlingan tersebut, dan hasil dari penjualan akan dibagi dua sesuai berapa angsuran yang sudah dikeluarkan oleh pihak pembeli wan prestasi tersebut tanpa adanya pengurangan jumlah nominal.

## B. Praktik Jual-Beli *Istishna* di PT. Huqy Properti Syariah dalam Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional

Dari perspektif dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) telah menetapkan fatwa untuk implementasikan pedoman dan prinsip syariah di bidang muamalah ini. Termasuk didalamnya kegiatan jual beli dengan menggunakan system akad *istishna*'. Adapun teknis pengimplementasian *istishna*' ini adalah sebagai berikut.<sup>99</sup>

### 1. Terkait Pembayaran

Aturan dalam DSN-MUI menjelaskan "(a.1) Alat pembayarannya harus diketahui jumlah dan bentuknya baik berupa uang, barang, atau manfaat.<sup>100</sup>

Terkait fatwa ini, maka pihak PT. Huqy Properti Syariah menjelaskan pembayaran unit kavlingan siap bangun tidak mesti harus pakai uang, akan tetapi juga menerima dalam bentuk cek, giro.<sup>101</sup>

Dalam Fatwa DSN-MUI tersebut juga berisi aturan mengenai:

<sup>99</sup>Observasi tanggal 4 April 2022

<sup>100</sup>Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 terkait dengan Akad *Istishna*'

<sup>101</sup>Wawancara tanggal 4 April 2022

(a.2). Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.

(a.3). Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.<sup>102</sup>

Hal ini juga diterapkan di perusahaan, yaitu dengan perjanjian PPJB secara rinci, yang termuat juga didalamnya tanggal jatuh tempo yang disepakati oleh kedua belah pihak.

“Ada aturan itu di perusahaan kita ini mas, yaitu dilakukan pembayaran dengan cash, tidak bisa mencicil begitu. Jadi kita memang ada pembeli yang pembayarannya langsung cash didepan, jadi memakai dalam pembayarannya langsung ya. Bisa *istishna*’ cuman di cash di depan.”<sup>103</sup>

## 2. Terkait dengan Ketentuan Barang

Ketentuan barang yang termuat dalam DSN-MUI, yaitu “(b.1) Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.” Lalu prinsip ini diikuti oleh perusahaan PT. Huqy Properti Syariah seperti penjelasan yang rinci terkait bentuk barang, dan pembayaran secara mengansur diakui sebagai hutang atas kepemilikan kavlingan tersebut.

Kemudian untuk ketentuan lain dari DSN-MUI adalah “(b.2) harus jelas spesifikasinya.” dalam hal ini PT Huqy Properti Syariah transparansi terhadap konsumen tentang bentuk Spesifikasi bangunan sudah diterapkan sedemikina rupa. Seperti penjelasan pihak PT Huqy yang diwakili oleh Minando Alan sebagai marketing Berikut ini:

“Pihak kita selalu menjelaskan secara detail bentuk, luasnya, dan spesifikasinya seperti apa. Agar konsumen puas dan bisa memutuskan sendiri untuk membeli atau tidak.”<sup>104</sup>

<sup>102</sup>Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 terkait dengan Akad *Istishna*’.

<sup>103</sup>Wawancara, tanggal 4 April 2022.

<sup>104</sup>Wawancara, tanggal 4 April 2022.

Prinsip lainnya yang juga harus diperhatikan dari akad *istishna* ' yang tertuang dalam DSN-MUI adalah mengenai

- (b. 3). Penyerahan dilakukan kemudian;
- (b.4). waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan,
- (b. 5). pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya, (b.6) juga tidak boleh menukar barang sejenis sesuai dengan kesepakatan.”<sup>105</sup>

Terkait aturan prinsip ini, implementasi di lapangan yang dilakukan oleh PT.

Huqy Property Syaraiah sudah sesuai, yaitu berdasarkan keterangan wawancara dengan Pihaknya berikut ini:

“Selama saya disini mas, salah satu yang pernah terjadi seperti itu (menukar barang jika tidak cocok). Yaitu ketika konsumen menginginkan sumur bor untuk sumber mata air, namun mungkin karna kurangnya kontroling dan komunikasi yang kurang baik. Jadilah sumur galian pada bangunan milik konsumen kami tersebut. Sehingga konsumen mengajukan komplain ke kantor dan meminta perbaikan pada sumur tersebut. Namun sudah diselesaikan secara kekeluargaan., jadi ndak ada masalah untuk hal ini.”<sup>106</sup>

Selain itu, dalam fatwa DSN-MUI berikutnya juga tertuang:

- (b.7). Dalam hal ini terdapat cacat barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.
- (c.1). Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan hukumnya mengikat;

<sup>105</sup>Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 terkait dengan Akad *Istishna* '.

<sup>106</sup>Wawancara, tanggal 4 April 2022.



(c.2). Semua ketentuan dalam jual beli *salam* yang tidak disebutkan di atas berlaku juga pada jual beli *istishna*’;

(c.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 tercapainya kesepakatan melalui mufakat dan musyarah.”<sup>107</sup>

Penerapan prinsip ini dilakukan di PT. Huqy Properti Syariah berdasarkan surat perjanjian PPJB antara pembeli dan pihak developer dan disetujui diatas materai 10.000 yang sudah memiliki kekuatan hukum jelas.

“Kalau misalkan ini terjadi, dari akad itu sudah kita jelaskan kalau itu tanpa denda, tanpa riba, harapannya juga saling memahami gitu mas. Pihak kita meminta ada aturan yang disepakati kita ikuti sama-sama. Sejauh ini kita Alhamdulillah kondisinya aman. Masih seperti itu tidak ada sengketa yang sampai di bawa ke arbitrase, meskipun dalam perjanjian kadang jauh dari harapan ada juga sedikit kasus tidak dominan sih.”<sup>108</sup>

Di dalam pasal 10 DSN-MUI juga dijelaskan mengenai penyelesaian masalah yaitu sebagai berikut:

“Jikalau sewaktu waktu misalnya ya mas ada masalah perselisihan dalam melaksanakan 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 di Jambi.”<sup>109</sup>

Dari uraian hasil Wawancara dan Observasi diatas, maka peneliti dapat menanalisa beberapa hal di bawah ini:

<sup>107</sup>Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 terkait dengan Akad *Istishna*’.

<sup>108</sup>Wawancara, tanggal 4 April 2022.

<sup>109</sup>Wawancara, tanggal 12 Mei 2022.

1. Produk barang ataupun jasa harus berdasarkan prinsip syariah yang mengacu kepada DSN-MUI. Seperti halnya untuk kasus akad *istishna* yang dikemukakan peneliti tentu saja acuannya adalah fatwa Nomor 06/DSN- MUI/IV/2000 tentang akad *istishna*

Dari analisa peneliti, implementasi akad jual beli *istishna* yang dilakukan

PT. Huqy Properti Syariah Jambi yang mengacu kepada Fatwa No. 06/DSN- MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna* adalah berikut ini:

1. **Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan (akad/Kontrak) :** “(a.1)

“Alat pembayarannya harus diketahui jumlah dan bentuknya baik berupa uang, barang, atau manfaat” (a.2). Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan. (a.3). Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang. Dalam perjanjian PPJB antara PT Huqy dan Consumen secara rinci, yang termuat juga didalamnya tanggal jatuh tempo yang disepakati oleh kedua belah pihak. “Pihak kita meminta ada aturan yang disepakati kita ikuti sama-sama. Sejauh ini kita Alhamdulillah kondisinya aman. Masih seperti itu tidak ada sengketa yang sampai di bawa ke.” dari hasil analisa peneliti dinyatakan “**Sesuai**”.

2. **Ketentuan Barang:** Alat bayar harus diketahui jumlah dan banyaknya baik

berupa uang, barang, atau manfaat. “(b.1) Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.” Dari wawancara dengan pihak menjelaskan PT Huqy Properti Syariah transparansi terhadap konsumen tentang bentuk Spesifikasi bangunan sudah diterapkan sedemikina rupa. Seperti penjelasan pihak PT Huqy yang diwakili oleh Minando Alan sebagai marketing Berikut ini: “Pihak kita selalu menjelaskan secara detail bentuk, luasnya, dan spesifikasinya seperti apa. Agar konsumen puas dan bisa memutuskan sendiri untuk membeli atau tidak” dari hasil analisa peneliti dinyatakan “**Sesuai**”.

3. **Spesifikasi rumah yang dijual jelas :** Spesifikasi barang dijelaskan terlebih

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang:

1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan da menyebutkan sumber asli:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Sutha Jambi
2. Dilarang memperbanyak sebagian dan atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Sutha Jambi

dahulu kepada pembeli secara menyeluruh “ (b.2) harus jelas spesifikasinya.” Dari pihak PT Huqi menjelaskan “Pihak kita selalu menjelaskan secara detail bentuk, luasnya, dan spesifikasinya seperti apa. Agar konsumen puas dan bisa memutuskan sendiri untuk membeli atau tidak.” dari hasil analisa peneliti dinyatakan “**Sesuai**”.

**4. Penyerahan kavlingan ketika tanah sudah siap :** (a.2). Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan. (b. 3). Penyerahan dilakukan kemudian; (b.4). waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan, “Jadi sistemnya pebeli mesan terlebih dahulu barulah nanti dipersiapkan kavlingan tanahnya dengan komplit. Jadi memang kondisi di lapangan itu ya kita menyediakan kavlingan tanah, dan konsumen kita nanti dipersilahkan memilih yang mana. Kalau misalnya ada yang cocok, barulah tahap berikut yaitu pembelian disertai dokumen pelengkap yang menjadi syarat-syarat pembelian” dari hasil analisa peneliti dinyatakan “**Sesuai**”.

**5. Waktu dan tempat penyerahan barang berdasarkan kesepakatan :** (a.2). Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan. (b. 3). Penyerahan dilakukan kemudian; (b.4). waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan, “sistemnya pebeli mesan terlebih dahulu barulah nanti dipersiapkan kavlingan tanahnya dengan komplit. Jadi memang kondisi di lapangan itu ya kita menyediakan kavlingan tanah, dan konsumen kita nanti dipersilahkan memilih yang mana. Kalau misalnya ada yang cocok, barulah tahap berikut yaitu pembelian disertai dokumen pelengkap yang menjadi syarat-syarat pembelian. Kemudian konsumen kita biasanya kasih DP dulu baru kita nanti akan memulai” dari hasil analisa peneliti dinyatakan “**Sesuai**”.

**6. Pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya :** (b. 5). pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya, (b.6) juga tidak boleh menukar barang sejenis sesuai dengan kesepakatan. “Selama saya disini

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang:

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan da menyebutkan sumber asli:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Sutha Jambi
2. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Sutha Jambi

mas, salah satu yang pernah terjadi seperti itu (menukar barang jika tidak cocok). Yaitu ketika konsumen menginginkan sumur bor untuk sumber mata air, namun mungkin karna kurangnya kontroling dan komunikasi yang kurang baik. Jadilah sumur galian pada bangunan milik konsumen kami tersebut. Sehingga konsumen mengajukan komplain ke kantor dan meminta perbaikan pada sumur tersebut. Namun sudah diselesaikan secara kekeluargaan., jadi ndak ada masalah untuk hal ini”. dari hasil analisa peneliti dinyatakan “**Sesuai**”.

7. **Tidak boleh menukar barang kecuali dengan barang sejenis** : pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya, (b.6) juga tidak boleh menukar barang sejenis sesuai dengan kesepakatan.” (b.7). Dalam hal ini terdapat cacat barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.(c.1). Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan hukumnya mengikat; Penjelasan dari pihak PT Huqy “Selama saya disini mas, salah satu yang pernah terjadi seperti itu (menukar barang jika tidak cocok). Yaitu ketika konsumen menginginkan sumur bor untuk sumber mata air, namun mungkin karna kurangnya kontroling dan komunikasi yang kurang baik. dari hasil analisa peneliti dinyatakan “**Sesuai**”.
8. **Kebebasan pembeli dalam memilih lokasi yang diinginkan** : (c.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 tercapainya kesepakatan melalui mufakat dan musyarah.” Penjelasan dari konsumen “Untuk, bebas memilih jugo dak biso di katokan bebas kayaknyo mas, kemaren kami mintaknnyo lokasi tanah tu di depan Cuma, dapatnya deretan ke duo dari belakang, yo nak di apokan jugo, dimano be di tempatkan jugo dak masalah, Cuma harapan awal be sedikit dak sesuai,” dari hasil analisa peneliti dinyatakan “**Belum Optimal**”.
9. **Ketentua lainnya: Pesanan dikerjakan sesuai dengan kesepakatan** : (b. 3). Penyerahan dilakukan kemudian; (b.4). waktu dan tempat penyerahan barang harus

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang:

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan da menyebutkan sumber asli:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Sutha Jambi
2. Dilarang memperbanyak sebagian dan atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Sutha Jambi

ditetapkan berdasarkan kesepakatan, Pihak kita selalu menjelaskan secara detail bentuk, luasnya, dan spesifikasinya seperti apa. Agar konsumen puas dan bisa memutuskan sendiri untuk membeli atau tidak. dari hasil analisa peneliti dinyatakan “**Sesuai**”.

**10. Perawatan barang yang di beli sesuai dengan perjanjian.** “Dalam hal ini terdapat cacat barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.” penjelasan dari konsumen “Gini Mas, yang kami keluhkan kini ko, soal perawatan yang disediakan pihak Perusahaan, kami terkadang sebulan sekali terkadang duo bulan sekali ke siko, keadaan tanah sudah mulai semak belukar, pernah kemaren semakyo sampai setinggi orang dewasa. selaku konsumen tentu kurang puas rasonyo dengan pelayanannyo. dari hasil analisa peneliti dinyatakan “**Belum Optimal**”.

**11. Jika sala satu pihak tidak menunaikan kewajibannya maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan arbitrase syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.** Dari hasil analis penulis dinyatakan “Sesuai”.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang:

1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan da menyebutkan sumber asli:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Sutha Jambi
2. Dilarang memperbanyak sebagai dan atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Sutha Jambi

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

Dari beberapa keterangan hasil analisis dalam bab sebelumnya, maka hasil penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Penerapan Mekanisme Jual beli *istishna* di PT.Huqy Properti Syariah Jambi terdapat beberapa tahapan. *Pertama*, pembeli datang ke perusahaan untuk melihat tanah kavling siap bangun yang ingin dibeli. *Kedua*, jika pembeli telah menyetujui tanah kavling siap bangun yang dipilih maka pembeli memberikan uang tanda jadi. *Ketiga*, setelah itu ada fase seminggu atau tujuh hari untuk masa memutuskan lanjut membeli atau membatalkan. *Ketiga*, jika setuju maka dilanjutkan pada mekanisme pembuatan akta perjanjian pengikatan jual-beli. *Keempat*, adanya kesepakatan oleh kedua belah pihak tentang letak dan model kavlingan tanah siap bangun, terakhit serah terima dari PT. Huqy Properti Syariah Jambi ke pembeli.
2. Dalam perspektif fatwa Dewan Syariah Nasional ditinjau dari fatwa nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *istishna*, PT. Huqy Properti Syariah Jambi dalam penerapannya terdapat beberapa poin 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 hutang, akan tetapi di dalam pelaksanaannya diperbolehkan dalam bentuk pembebasan hutang

dengan syarat harus tetap sesuai dengan perhitungan yang tertera sejak awal akad; dalam hal ketentuan tentang barang yang mana pada putusan ketujuh dalam hal terdapat cacat barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* untuk melanjutkan atau membatalkan akad, akan tetapi di dalam pelaksanaannya pihak PT. Huqy Properti Syariah Jambi 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 lainnya semua point-point telah terimplementasikan sepenuhnya dan tidak ada yang keluar dari fatwa.

## B. Saran

Dari fokus penelitian yang dilakukan oleh Penulis, Peneliti dapat menyimpulkan, sekaligus memberikan saran sebagai berikut:

1. Diperlukan Dewan Pengawas di PT. Huqy Properti Syariah Jambi untuk mengawasi kegiatan yang ada di lapangan agar fatwa-fatwa DSN-MUI benar-benar diterapkan di PT. Huqy Property Syariah Jambi.
2. Dalam kegiatan jual beli *istishna'* hendaknya PT. Huqy Properti Syariah Jambi mengikuti dan menerapkan secara menyeluruh ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam fatwa DSN-MUI;
3. Pihak PT. Huqy Property Syariah Jambi berupaya memberikan pemahaman terhadap masyarakat yang belum memhami prinsip-prinsip syariah yang diterapkan dalam pembelian perumahan syariah;

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang:

1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan da menyebutkan sumber asli:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Sutha Jambi
2. Dilarang memperbanyak sebagian dan atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Sutha Jambi

4. Dalam hal bisnis yang berbasis *istishna* ' semestinya PT. Huqy Properti Syariah Jambi berupaya untuk membuka cabang perumahan syariah seluas- luasnya sekaligus memotivasi depeloper lainnya agar mengikuti langkah yang diterapkan oleh pihaknya;
5. Sebagai bahan evaluasi pelayanan kerja dikemudian hari, hendaknya perlu disediakan wadah saran dan keluhan dari konsumen terhadap mekanisme ataupun pelayanan terhadap PT. Huqy Properti Syariah Jambi.

@ Hak cipta milik UIN Sutha Jambi

State Islamic University of Sulthan Thaha Saifuddin Jambi



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang:

1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan da menyebutkan sumber asli:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Sutha Jambi
2. Dilarang memperbanyak sebagian dan atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Sutha Jambi



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Literatur

Tim Penerjemah Depag RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*. Bandung: Dipenogoro, 2008.

Anshori, Abdul Ghofur. *Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009.

Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktik* Jakarta: Gema Insani, 2001.

A. Muri, Yusuf. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan penelitian gabungan* Jakarta: Prenamedia Grup, 2016.

Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam Wa Adillatuhu, Hukum Transaksi Keuangan, Transaksi Jual Beli, Asuransi, Khiyar, Macam-Macam Akad Jual Beli, Akad Ijarah (Penyewaan)*, Jakarta: Gema Insani, 2011.

Basrowi & Suwadi. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rineka Cipta 2008.

Dewi, Gemala. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia, Cet 1*, Jakarta: Prenada Media, 2005.

Djuwaini, Dimyauddin. *Pengantar Fiqh Muamalah, Cet-1* Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008

Fauzia, Ika Yunia dan Abdul Kadir Riyadi. *Prinsip Dasar Ekonomi Islam, Perspektif Maqashid Syariah* Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014.

Hidayat, Enang. *Fiqih Jual Beli*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015.

Huda, Nurul. *Lembaga Keuangan Islam, Cet-1* Jakarta: kencana prenada media group, 2010.

Huda, Qamarul. *Fiqih Muamalah*, Yogyakarta: Teras, 2011.

Ishaq. *Metode Penelitian Hukum: Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi*, Bandung: ALFABETA, 2017.

Iskandar. *Metode Penelitan Kualitatif*. Jakarta: Gaung Persada 2009.

Karim, Adiwarmar. *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.

Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Cet 15, 2014.

Mardani. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, Jakarta: PT. RajaGafindo Persada, 2015.

Muhammad Fauzi dan Baharuddin Ahmad, *Fikih Bisnis Syariah Kontemporer*. Jakarta: Kencana, 2021.

Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005.

Moleong, Lexy J. *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Roskadakarya, 2014.

Nasutions. *Metodologi Research penelitian Ilmia*, Jakarta: Bumi Aksara, 2003.

Oni Sahroni dan M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad*

dan

*Implementasinya dalam Ekonomi Syariah*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2016.

Sarwat, Ahmad. *Seri Fiqh Islam Kitab Muamalat*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.

Silalahi, Ulber. *Metode Penelitian Sosial*, Bandung: Refiks Aditama, 2012.

Sopyan A.P., *Metode Penelitian Hukum Islam*, Yogyakarta: Mitra Pustaka, 2013.

Sugiyono, *Metode Penelitian kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung:

Alfabeta,  
2008.

Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, ed.3, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2008.

Tim Penyusun. *Pedoman Penulisan Skripsi Edisi Revisi*. Jambi: Syariah Press IAIN STS JAMBI 2014.

Umar, Husein. *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*. Jakarta: Rajawali Pres 2009.

Warsono, Sony, *Akuntansi Transaksi Syariah Akad Jual Beli di Lembaga Bukan Bank*. Makassar: Asgard Chapter, 2011.

Yamin, Muhammad dan Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti di Indonesia*, Cet. 1, Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2013.

## B. Karya Ilmiah

Azka Amalia Jihad & Maulidar M. Jakfar, *Sistem Penyitaan Objek Properti Pada Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh (Suatu Penelitian Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi)*, Jurnal Al-Mudharabah Volume 1 Edisi 1, 2020.

Eka Nuraini Rachmawati, Ab Mumin bin Ab Ghani, *Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fikih dan Praktiknya di Pasar Modal Indonesia*, Al-‘Adalah Vol. XII, No. 4, 2015.

Hasan Akhmad Farroh, *Fiqh Muammalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)*, UIN-Maliki Press, 2018.

Habibi, Ahmad. *Tinjauan hukum ekonomi Syariah terhadap kepemilikan rumah yang belum dibangun di PT Depro Syariah Ujungberung Bandung*. Diploma Thesis, UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2019.

Kholid, Muhamad. *Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syariah dalam Undang Undang Tentang Perbankan Syariah*. Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Perbankan Syariah Vol. 20 No. 2, 2018.

Sa'diyah, Mahmudatus. *Fiqh Muamalah II: Teori dan Praktik*, UIN Nu Jepara, 2019.

Yuniar, *Praktik Akad Istishna' Bisnis Properti Syariah: Studi di Perumahan Muntl Permai Kota Serang*, Skripsi UIN Banten, 2020.

## C. Lainnya

Fatwa DSN MUI No.06 tahun 2000 tentang jual beli istishna.

<https://alquranmulia.wordpress.com/2015/04/30/tafsir-ibnu-katsir-surat-al-baqarah-ayat-282/>, Akses 25 Maret 2022.

<https://huqyps.wordpress.com/Huqy-Properti-Syariah-Jambi>, akses pada 10 April 2022.

<https://muslim.or.id/20961-tinjauan-syariat-terhadap-jual-beli-kredit.html>, akses pada 10 April 2022.

## RIWAYAT HIDUP PENELITI



### A. Identitas Diri

Nama Lengkap : Moch Ubaidillah  
 Jenis Kelamin : Laki-Laki  
 Tempat, Tanggal Lahir : Jambi, 22 Juni 1999  
 Alamat : Ds. Mekar Jaya Kec.Sungai Gelam Kab.Muaro  
 Jambi.  
 Jurusan/Fakultas : Hukum Ekonomi Syariah/Syariah  
 NIM : 104170298  
 No Telp/HP : +6281367252354  
 E-mail : moch.ubaidillah22@gmail.com

### B. Riwayat Pendidikan

TK, Tahun Lulus	TK Kartini, 2004
SD, Tahun Lulus	SDN 121 Mekar Jaya, 2010
SMP, Tahun Lulus	SMPS Yadika Jambi, 2013
SMK, Tahun Lulus	SMK Al-Irsyad Jambi, 2017

Lampiran I

Hak Cipta



مجلس العلماء الفندوني

**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

06 Jual Beli Istishna' 1

FATWA  
DEWAN SYARI'AH  
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'* (الاستيسنا ع), 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 : 1. Hadis Nabi riwayat Tirmizi:

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang:  
1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber asli:  
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.  
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Sutha Jambi  
2. Dilarang memperbanyak sebagian dan atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Sutha Jambi

“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 alKhudri).

3. Kaidah fiqh:

*الأصلُ في المعاملاتِ الإباحةُ إلا أن يدلَّ دليلٌ 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:

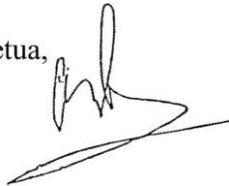
1. Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.
2. Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli *istishna*'.
3. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah 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

## DOKUMENTASI LAPANGAN



Foto Kantor Pemasaran PT. Huqy Properti Syariah Jambi



Foto Pengerjaan Pembangunan PT. Huqy Properti Syariah Jambi

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang:

1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan da menyebutkan sumber asli:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Sulthha Jambi
2. Dilarang memperbanyak sebagian dan atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Sulthha Jambi



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang:

1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan da menyebutkan sumber asli:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suttha Jambi
2. Dilarang memperbanyak sebagian dan atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suttha Jambi



Foto Gerbang Utama Tanah Babussalam



Brosur Pemasaran PT. Huqy Properti Syariah Jambi Kavling Tanah Suka Maju Jaya

## @ Hak cipta milk UIN Sutha Jambi

- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang:
1. Dilarang mengutip sebagian dan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan da menyebutkan sumber asli:
    - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
    - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Sutha Jambi
  2. Dilarang memperbanyak sebagian dan atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Sutha Jambi



Foto Konsumen Bersama Marketing PT. Huqy Properti Syariah Jambi



## State Islamic University of Sulthan Thaha Saifuddin Jambi