

**ANALISIS PENERAPAN AKAD ISTISHNA' PADA PENGEMBANG
PERUMAHAN SYARIAH DI KOTA MAKASSAR STUDI KASUS
DI PT. MAHAKARYA HALUOLEO SYARIAH LAND**



SKRIPSI

*Diajukan untuk Memenuhi Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
(S.H) Pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Agama Islam
Universitas Muhammadiyah Makassar*

Oleh:

MUTHIAH AULIA RAMADHANI

NIM: 105251104719

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
1445 H/ 2024 M**



FAKULTAS AGAMA ISLAM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR

Jl. Sultan Alauddin No. 259 Menara Iqra Lt. IV Telp. (0411) 866972 Fax 865 588 Makassar 90221

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi Saudara **Muthiah Aulia Ramadhani**, NIM. 105 25 11047 19 yang berjudul “**Analisis Penerapan Akad Istishna pada Pengembang Perumahan Syariah di Kota Makassar Studi Kasus di PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land.**” telah diujikan pada hari Sabtu, 15 Rajab 1445 H/ 27 Januari 2024 M. dihadapan Tim Penguji dan dinyatakan telah dapat diterima dan disahkan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar.

15 Rajab 1445 H.

Makassar, -----

27 Januari 2024 M.

Dewan Penguji :

Ketua : Dr. Muhammad Ridwan, S.H.I., M.H.I. (.....)

Sekretaris : Fakhruddin Mansyur, S.E.I., M.E.I. (.....)

Anggota : Mega Mustika, SE.Sy., M.H. (.....)

★ Andi Muhammad Aidil, S.H., M.H. (.....)

Pembimbing I : Dr. Muhammad Ridwan, S.H.I., M.H.I. (.....)

Pembimbing II : Dr. Hasanuddin, SE.,Sy., M.E. (.....)

Disahkan Oleh :

Dekan FAI Unismuh Makassar,

Dr. Amirah, S. Ag., M. Si.

NBM. 774 234



FAKULTAS AGAMA ISLAM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR

Jl. Sultan Alauddin No. 259 Menara Iqra Lt. IV Telp. (0411) 866972 Fax 865 588 Makassar 90221

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA MUNAQASYAH

Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar telah Mengadakan Sidang Munaqasyah pada : Hari/Tanggal : Sabtu, 15 Rajab 1445 H/ 27 Januari 2024 M. Tempat : Kampus Universitas Muhammadiyah Makassar, Jalan Sultan Alauddin No. 259 (Menara Iqra' Lantai 4) Makassar.

MEMUTUSKAN

Bahwa Saudara (i)

Nama : **Muthiah Aulia Ramadhani**

NIM : 105 25 11047 19

Judul Skripsi : Analisis Penerapan Akad Istishna pada Pengembang Perumahan Syariah di Kota Makassar Studi Kasus di PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land.

Dinyatakan : **LULUS**

Ketua,

Dr. Amirah, S. Ag., M. Si.

NIDN. 0906077301

Sekretaris,

Dr. M. Ilham Muchtar, Lc., MA.

NIDN. 0909107201

Dewan Penguji :

1. Dr. Muhammad Ridwan, S.H.I., M.H.I. (.....)
2. Fakhruddin Mansyur, S.E.I., M.E.I. (.....)
3. Mega Mustika, SE.Sy., M.H. (.....)
4. Andi Muhammad Aidil, S.H., M.H. (.....)

Disahkan Oleh :

Dekan FAI Unismuh Makassar,

Dr. Amirah, S. Ag., M. Si.

NBM. 774 234



**FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR**

Kantor : Jl. Sultan Alauddin No. 259 Gedung Iqra Lt. IV Telp. (0411) 851914 Makassar 90223

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Analisis Penerapan Akad Istishna' pada Pengembang Perumahan Syariah di PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land
Nama : Muthiah Aulia Ramadhani
NIM : 105251104719
Fakultas/Prodi : Agama Islam/Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah)

Setelah dengan seksama memeriksa dan meneliti, maka Skripsi ini dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diujikan di depan tim penguji ujian Skripsi pada Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah) Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar.

Makassar, 13 Rajab 1445 H
25 Januari 2024

Disetujui Oleh:

Pembimbing I,

Pembimbing II

Dr. Muh. Ridwan, S.H.I., M.H.I
NIDN. 0902048201

Hasanuddin, SE.Sv., ME
NIDN. 0927128903



FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR

Kantor: Jl. Sultan Alauddin No.259 Gedung Iqra Lt. IV telp. (0411) 851914 Makassar 90222

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muthiah Aulia Ramadhani
NIM : 105251104719
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Agama Islam
Kelas : B

Dengan ini menyatakan hal sebagai berikut :

1. Mulai dari penyusunan proposal sampai selesai penyusunan skripsi, saya menyusun sendiri skripsi saya (tidak dibuat oleh siapapun)
2. Saya tidak melakukan penjiplakan (plagiat) dalam menyusun skripsi ini
3. Apabila saya melanggar perjanjian seperti pada butir 1, 2, dan 3 maka saya bersedia untuk menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Demikian perjanjian ini saya buat dengan penuh kesadaran.

Makassar, 2 Sya'ban 1445 H
12 Februari 2024 M

Yang membuat pernyataan

Muthiah Aulia Ramadhani

Nim:105251104719

ABSTRAK

MUTHIAH AULIA RAMADHANI. 105251104719. *Analisis Penerapan Akad Istishna' Pada Pengembang Perumahan Syariah di Kota Makassar Studi Kasus di PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land.* Di bimbing oleh Pembimbing I Dr. Muh. Ridwan dan Pembimbing II Hasanuddin.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis penerapan akad istishna' pada pengembang perumahan syariah di kota Makassar di PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land. Mengenai permasalahan yang diangkat yaitu penerapan akad istishna' pada pengembang perumahan syariah. Metode yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan deskriptif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land menggunakan akad istishna' dalam transaksinya. Akad istishna' yang diterapkan sudah sesuai dengan prinsip dan syariat Islam konsep akad istishna' yang menjadi patokan dalam mengimplementasikan akad istishna' yaitu tanpa riba atau bunga, tanpa menggunakan Bank, tanpa menggunakan perantara, tanpa sita, tanpa denda, tanpa BI Cheking, dan tanpa agunan. Sistem pembayarannya ada dua skema yaitu secara cash dan kredit, adapun untuk penyelesaian masalah konsumen yang melakukan penunggakan pembayaran adalah dengan cara musyawarah dan hal ini sudah sesuai dengan ketentuan syariat islam.

Kata Kunci : Penerapan, Akad Istishna', Perumahan Syariah

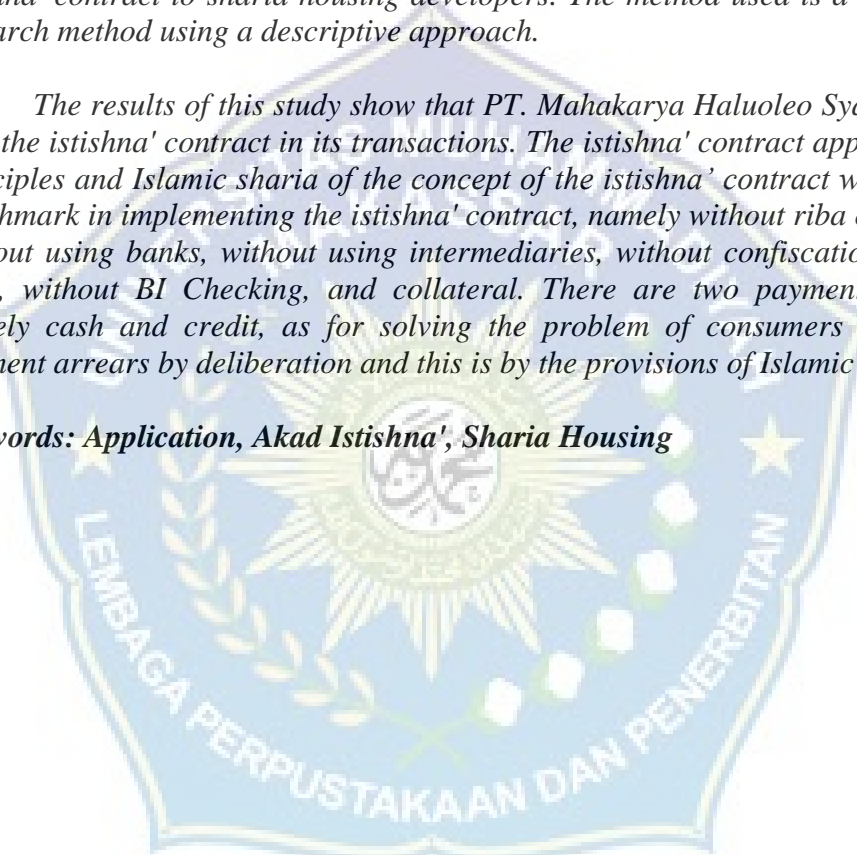
ABSTRACT

MUTHIAH AULIA RAMADHANI. 105251104719. *Analysis of the Application of Akad Istishna' to Sharia Housing Developers in Makassar City Case Study at PT. Mahakarya Haluoleo Sharia Land. Guided by Supervisor I Dr. Muh. Ridwan and Supervisor II Hasanuddin.*

The purpose of this study is to analyze the application of the Istishna' contract on Sharia housing developers in the city of Makassar at PT. Mahakarya Haluoleo Sharia Land. Regarding the issue raised, namely the application of the istishna' contract to sharia housing developers. The method used is a qualitative research method using a descriptive approach.

The results of this study show that PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land uses the istishna' contract in its transactions. The istishna' contract applied by the principles and Islamic sharia of the concept of the istishna' contract which is the benchmark in implementing the istishna' contract, namely without riba or interest, without using banks, without using intermediaries, without confiscation, without fines, without BI Checking, and collateral. There are two payment schemes, namely cash and credit, as for solving the problem of consumers who make payment arrears by deliberation and this is by the provisions of Islamic law.

Keywords: *Application, Akad Istishna', Sharia Housing*



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah puji syukur atas kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua, tidak terkecuali limpahan nikmat-Nya kepada penulis yang tidak ada hentinya baik berupa nikmat iman dan Islam, nikmat kesehatan maupun kesempatan sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi ini.

Shalawat serta salam tidak lupa kita haturkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW, yang telah menuntun kita menuju jalan kebenaran. Semoga dengan karya ini sedikit mewujudkan rasa cinta kepadanya berupa kesungguhan mencari ilmu. Tidak sedikit kendala yang dihadapi penulis dalam proses penyelesaiannya, namun karena bimbingan, arahan, dukungan serta bantuan do'a dari berbagai pihak, sehingga kendala itu dapat dilalui penulis.

Oleh karena itu, pada kesempatan ini, ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya dari hati yang tulus kepada sosok yang sangat menginspirasi yaitu Ayahanda tercinta Alm. Drs. Sakri Condeng M. Si dan Ibunda tersayang Dra. Arminas Barah yang telah memberikan dukungan moril dan materil serta curahan do'a yang tak pernah lepas selama menempuh pendidikan.

Dalam kesempatan ini, penulis juga mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. H. Ambo Asse, M. Ag, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Makassar. Yang telah memberikan kesempatan bagi penulis sehingga terselesaikannya skripsi ini.
2. Dekan Fakultas Agama Islam, Dr. Amira Mawardi, S.Ag., M. Si, dan para wakilnya.
3. Hasanuddin, SE.Sy., ME. selaku ketua prodi Hukum Ekonomi Syari'ah dan Dr. Muhammad Ridwan, S. HI., M.HI. selaku sekretaris prodi Hukum Ekonomi Syari'ah Universitas Muhammadiyah Makassar.
4. Dr. Muhammad Ridwan, S.HI., M.HI. selaku pembimbing I dan Hasanuddin, SE.Sy., ME. selaku pembimbing II terima kasih karena telah meluangkan waktu dan perhatian, serta penuh kesabaran dan keikhlasan membimbing juga memberikan arahan dan ide kepada penulis, sehingga skripsi ini dapat tersusun dengan baik.
5. Seluruh dosen di lingkungan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar yang telah mengajar dan mendidik penulis selama menjadi mahasiswi serta semua Staf Akademik yang dengan sabarnya melayani penulis dalam menyelesaikan prosedur akademik yang harus dijalani hingga tahap penyelesaian.
6. Terimakasih kepada kakak-kakak terhebat penulis yakni Miftahul Khair, Uun Khairunnisa dan Nurul Ilmi Amaliah serta keluarga besar yang telah mengirimkan banyak do'a dan menjadi penyemangat bagi penulis dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini.

7. Peneliti juga ingin menyampaikan terima kasih yang teramat dalam kepada sahabat-sahabat penulis yakni Andini w, Anugerah Esawaty Mokoagow, Nurdalifah terkhusus sahabat sekaligus saudari Hafidzahullah Nuraeni Bahri yang selama ini menemani masa-masa sulit dalam proses penyelesaian skripsi penulis hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Teman-teman jurusan Hukum Ekonomi Syariah Angkatan 2019 dan teman-teman seperjuangan di kelas HES B yang namanya tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.
9. Akhirnya ucapan terima kasih kepada semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak memberi sumbangsi kepada penulis selama penulis kuliah hingga penulisan skripsi ini. Semoga senantiasa Allah SWT. Membalas segala kebaikan kalian semua. Dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak terutama bagi pribadi penulis. Aamiin.

Makassar, Januari 2024

Penulis

MUTHIAH AULIA RAMADHANI

NIM 105251104719

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MUNAQASYAH	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PERNYATAAN	v
ABSTRAK	vi
ASBTARCT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN TEORITIS	7
A. Konsep Akad Istishna’	7
B. Rukun dan Syarat Istishna’	14
C. Asas-Asas Akad dalam Hukum Islam.....	15
D. Developer (Pengembang)	19
E. Perumahan Syariah.....	19
F. Kerangka Konseptual	23
BAB III METODE PENELITIAN	24
A. Jenis dan Pendekatan Penelitian	24
B. Lokasi dan Objek Penelitian.....	24
C. Fokus Penelitian	24
D. Deskripsi Penelitian.....	25
E. Sumber Data	25
F. Instrumen Penelitian	26
G. Teknik Pengumpulan data	26

H. Teknik Analisis Data	27
BAB IV HASIL PENELITIAN.....	28
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	28
B. Hasil dan Pembahasan.....	31
BAB V PENUTUP	53
A. Kesimpulan	53
B. Saran.....	54
DAFTAR PUSTAKA	56
RIWAYAT HIDUP	60
LAMPIRAN.....	61



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Konsep syariah yang berkembang saat ini di Indonesia telah memberikan peluang bagi para pelaku bisnis untuk memperluas produk-produk halal. Tren tersebut tak hanya baik bagi para pebisnis, tetapi juga bagi masyarakat muslim yang menghindari hal-hal yang merugikan. Prospek produk halal atau syariah yang dianggap bernilai tinggi dan dapat meningkatkan perekonomian nasional termasuk dalam atribut syariah. Terkhususnya pada pelaku bisnis di bidang properti terinovasi untuk membuat properti syariah. Hal ini mendorong pemerintah dan swasta dalam membangun di bidang perumahan.

Perumahan dan pemukiman menjadi isu utama, selalu mendapat perhatian lebih. Masalah perumahan dan pemukiman adalah masalah yang sedang berlangsung dan akan terus meningkat, sejalan dengan dinamika pertumbuhan penduduk dan kebutuhan sosial ekonomi.¹

Karena rumah memiliki banyak fungsi, terutama sebagai tempat tinggal dan berlindung. Sebab kita tahu bahwa tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok bagi setiap orang. Hal ini juga tertuang dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman selanjutnya disebut UU perumahan dan permukiman yang berupaya memenuhi kebutuhan perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus meningkatkan dan meratakan kesejahteraan rakyat. Permukiman pada alinea kedua menyebutkan

¹ Mohammad Heykal, *Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Binus Business Review, 2014), h.520.

bahwa perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia yang berperan sangat strategis dalam membentuk watak dan kepribadian bangsa serta perlu dibina dan dikembangkan untuk kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat.²

Secara bahasa properti syariah terbagi menjadi dua suku kata yaitu properti' dan 'syariah'. Properti adalah harta yang dimiliki oleh seseorang atau kelompok, biasanya berupa tanah dan bangunan, sedangkan syariah adalah hukum Islam yang menjadi pegangan dan pedoman seluruh umatnya.³. Oleh karena itu, Properti syariah adalah properti kepemilikan diperoleh dengan sistem syariah hunian berkonsep syariah dan karenanya tidak mengandung riba. Hal ini sejalan dengan firman Allah dalam QS. Al-baqarah (2): 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Terjemahan:

Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.⁴

Dalam ayat ini sudah jelas bahwa Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan transaksi riba, karena sesungguhnya dalam jual beli terdapat manfaat bagi orang-orang secara individual dan masyarakat dan karena praktek riba terkandung unsur pemanfaatan kesempatan dalam kesempitan, hilangnya

² Republik Indonesia. 1992. "Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman", dalam Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Perumahan dan Permukiman.

³ Dirwan. (2019) *Pengaruh Tingkat Religiusitas pada Keputusan Buying Property Syariah Non Bank: Studi Kasus pada Buyer Griya Baiti Jannati Residence* (Kolaka: Jurnal Ekonomi Bisnis Syariah), h. 58

⁴ Kementrian Agama Republik Indonesia, (2011) *Al-Qur'an dan Terjemahannya Edisi Ilmu Pengtahuan*, (Bandung : Al-Mizan Publishing House), h 48

harta dan kehancuran sehingga hanya menguntungkan salah satu pihak saja oleh karena itu Allah sangat mengharamkan transaksi riba.

Dalam buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah disebutkan bahwa akad merupakan kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua belah pihak atau lebih untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.⁵ Selanjutnya akad sendiri terbagi lagi menjadi beberapa jenis yaitu: akad *mudharabah*, *musyarakah*, *salam*, *istishna'*, *qard*, *murabahah*, *rahn*, dan masih banyak lagi akad-akad dalam Islam yang dimana akad-akad ini menjadi acuan dalam bertransaksi yang sesuai pedoman syariat Islam.

Sebagai penduduk mayoritas di Indonesia, umat Islam mejadi objek utama dan sering terjebak pragmatisme dalam masalah kepemilikan rumah. Hal ini dikarenakan kurangnya pemahaman masyarakat mengenai perumahan yang berbasis syariah, seperti kasus perumahan syariah yang terjadi pada tahun 2020 yang berujung pada pelaporan penipuan rumah yang berkedok perumahan syariah di Lebak, Banten yang merugikan konsumen hingga 40 Miliar Rupiah diperkirakan ada 3.680 lebih yang menjadi korban penipuan rumah syariah. Dengan penawaran-penawaran yang menggiurkan dari pihak developer dijual seharga 88 juta rupiah dengan cicilan 500 ribu rupiah perbulan dengan iming-iming “konsep syariah”.⁶

Singkat penjelasan dari kasus oleh Ibu Indah Sawistri alasan tertarik dengan perumahan syariah ini “Ya karena syariah, saya pikir syariah itu ya ngga

⁵ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, (2020) *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Cet. IV; Jakarta: Kencana), h. 15.

⁶ Kompas TV. 2020. *Penipuan Berkedok Perumahan Syariah Rugikan Konsumen Hingga 40 Miliar Rupiah*. https://www.youtube.com/watch?v=DAPtklTpv_M&t=18s. Diakses pada Tanggal 6 November 2020 Pukul 17:20 WITA

mungkin ya orang berbohong dengan agama”.⁷ Kemudian dilanjut oleh salah satu korban lagi yaitu Ibu Ayu alasan tertarik dengan penawaran perumahan tersebut “karena ingin menghindari riba dan KPR bank”.⁸

Berdasarkan keterangan dari kasus perumahan syariah bodong tersebut dapat kita simpulkan bahwa masyarakat percaya dengan iming-iming “syariah, murah dan tanpa riba” dengan tidak memperhatikan serta memahami sistem akad dan legalitas dari perumahan syariah tersebut. Sehingga masyarakat mudah tertipu dan mengakibatkan kerugian yang besar.

Maraknya kasus seperti ini mengakibatkan sistem ekonomi pelayanan pemilihan rumah berbasis syariah saat ini masih menimbulkan tanda tanya terkait Produk dan layanan pembiayaan perumahan syariah yang tersedia apakah sudah sesuai dengan syariat Islam karena berpengaruh bagi sebagian besar segmen pasar ini.

Minimnya pengetahuan dan pemahaman masyarakat tentang perumahan yang berbasis syariah ini, penulis bermaksud ingin melakukan penelitian terkait penerapan akad pada perumahan syariah dengan judul “***Analisis Penerapan Akad Istishna’ pada Pengembang Perumahan Syariah di Kota Makassar Studi Kasus di PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land***”. Pengkajian penerapan akad yang dilakukan developer perumahan syariah ini sangat diperlukan agar masyarakat tidak lagi mudah tertipu oleh oknum penipuan penjualan rumah dengan iming-iming konsep syariah sehingga masyarakat memiliki rujukan serta

⁷ *Ibid.*

⁸ Kompas Tv. (2020). (Dialog) Waspada Modus Penipuan KPR Syariah. <https://www.youtube.com/watch?v=UCknzuLJRQg&t=29s>. Diakses pada Tanggal 6 November 2022 Pukul 15:45 WITA

dapat membedakan antara perumahan syariah yang terpercaya dan sudah sesuai syariat Islam dengan perumahan syariah bodong.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalah dalam penulisan ini yaitu sebagai berikut.

1. Bagaimanakah konsep akad istishna' dalam kegiatan usaha syariah?
2. Bagaimanakah penerapan akad istishna' pada pengembang perumahan syariah di PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini sejalan dengan rumusan masalah yaitu sebagai berikut.

1. Untuk mengetahui konsep akad istishna' dalam kegiatan usaha syariah.
2. Untuk mengetahui penerapan akad istishna' pada pengembang perumahan syariah di PT. Haluoleo Syariah Land

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut.

1. Manfaat Teoritis

Sebagai bahan rujukan atau referensi dalam melakukan akad istishna' pada kegiatan usaha syariah terkhususnya properti perumahan syariah.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Akademisi

Meningkatkan kualitas akademisi dalam melakukan penelitian dan menganalisis permasalahan-permasalahan yang terjadi dalam masyarakat dibidang usaha syariah.

b. Bagi Masyarakat

Meningkatkan pengetahuan serta pemahaman masyarakat dalam memilih dan menjalankan usaha syariah terkhususnya pada bidang properti perumahan syariah sesuai dengan tinjauan hukum Islam.

c. Bagi pelaku usaha properti perumahan syariah

Sebagai bahan kajian ulang dalam penerapan sistem akad istishna' pada kegiatan usaha perumahan syariah.



BAB II

TINJAUAN TEORITIS

A. Konsep Akad istishna'

1. Pengertian Akad

Akad berasal dari bahasa Arab yang berarti *al-'Aqd*, yang berarti perikatan, perjanjian, dan pemufakatan (*al-ittifaq*). Dalam kaidah fikih, akad didefinisikan sebagai pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan Kabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berlaku kepada objek perikatan. Sehingga terjadilah perpindahan kepemilikan dari satu pihak ke pihak lain.⁹ Kata akad dalam penggunaan hukum Islam berarti perjanjian dan persetujuan di antara dua orang secara legal, berpengaruh dan bersifat mengikat.¹⁰

Menurut Mustafa az-Zarqa', dalam pandangan syara' suatu akad merupakan ikatan secara hukum yang dilakukan oleh dua atau beberapa pihak yang sama-sama berkeinginan di dalam hatinya untuk mengikatkan diri., kemudian diungkapkan dengan pernyataan. Pernyataan inilah yang disebut dengan ijab dan kabul.¹¹

Dalam semua transaksi syariah, akad dibuat untuk ditegakkan dan dilakukan oleh seluruh pihak tidak untuk dilanggar ataupun diabaikan, karena akad tersebut mengikat seluruh pihak yang mengadakan akad. Hal ini mencakup seluruh posisi urgensi dalam perdagangan syariah. Kontrak harus dilakukan dan

⁹ M. Ali Hasan, (2003) *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Cet. 1; Jakarta: RajaGrafindo Persada), h. 101

¹⁰ Veithzal Rivai, dkk.,(2011) *Islamic Transaction Law in Businesse*, (Cet. 1; Jakarta: Bumi Askara), h. 6

¹¹ M. Ali Hasan, *op. cit.*, h. 102

dipelihara sebagai kewajiban bersama, dan kontrak merupakan acuan dasar jika terjadi perselisihan antara para pihak untuk menemukan penyelesaian dalam perselisihan.¹²

Dalam muamalah, pernyataan boleh dilakukan oleh pihak kedua terlebih dahulu, seperti akad jual beli kemudian penjual menerima kesepakatan tersebut. Dengan demikian telah sah akadnya.¹³ Memberi dan menerima harus dilakukan atas dasar suka sama-suka, tanpa ada tekanan ataupun paksaan.

2. Akad Istishna'

a) Pengertian Akad Istishna'

Secara bahasa صنع (*shana'a*) yang berarti membuat kemudian disempurnakan dengan *alif, sin dan ta'* menjadi استصنع (*istashna'a*) yang artinya meminta dibuatkan sesuatu.¹⁴ Adapun secara istilah, istishna' adalah sebuah akad yang dilakukan oleh seorang produsen dengan seorang pemesan untuk mengerjakan suatu barang pesanan.¹⁵

Adapun pengertian istishna' dalam fikih muamalah telah dijelaskan oleh beberapa mazhab ulama fikih, antara lain:

1) Mazhab Hanafiyah

Mazhab Hanafiyah memberikan pengertian istishna' adalah sebuah akad untuk sesuatu yang bertanggung dengan syarat mengerjakannya, misalnya bila seseorang berkata kepada orang lain yang memiliki keahlian dalam

¹² Djohar Arifin, (2014) *Substansi Akad dalam Transaksi Syariah* (t,t.: t,p), h. 167.

¹³ M. Ali Hasan, *op. cit.*, h. 103

¹⁴ Muhammad Syafi'i Antonio, (2001) *Bank Syariah dari Teori ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani), h. 145

¹⁵ Wahbah Azzuhaili, *Alfiqhi Alislamiyatu wa Adilatuhu*, h. 3642

membuat sesuatu , “buatkan aku sesuatu dan harganya sekian dirham,” dan orang tersebut menerimanya, maka akad istishna’ telah terjadi dalam mazhab ini.¹⁶

2) Mazhab al-Malikiyah dan asy-Syafi’iyah

Mengaitkan istishna’ dengan akad salam. Memberikan pengertian suatu barang yang diserahkan kepada orang lain dengan cara membuatnya.¹⁷

Sedangkan menurut Hukum Ekonomi Syariah, istishna’ adalah jual beli barang atau jasa dalam bentuk pesanan dengan kriteria dan kondisi tertentu yang disepakati antara pembeli dan penjual.¹⁸

Dari beberapa pengertian mengenai akad istishna’ dapat kita simpulkan bahwa akad istishna’ adalah akad jual beli yang terjalin antara pemesan sebagai pihak pertama dan seorang produsen sebagai pihak kedua yang membuatkan suatu barang sesuai dengan keinginan oleh pihak pertama dengan harga yang telah disepakati bersama.

3. Dalil Hukum Akad Istishna’

a. Dalil Al-Qur’an

Sebagaimana firman Allah dalam QS. Al-Maidah (5) : 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Terjemahan:

Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji.¹⁹

¹⁶ A. Sarwat, (2018), *Ensiklopedia Fikih Indonesia: Muamalat* (t,t.: PT. Gramedia Pustaka Utama) h.84

¹⁷ *Ibid*, h. 85.

¹⁸ D.G. pranata, (2013), *Manajemen Perbankan Syariah* (t,t.: Salemba Empat) h. 112

¹⁹ *Ibid*, h. 106

Bahwa setiap mu'min berkewajiban menunaikan apa yang telah dia janjikan dan akadkan baik berupa perkataan maupun perbuatan, selagi tidak bersifat menghalalkan barang haram atau mengharamkan barang halal dan sesungguhnya hal itu akan dimintai pertanggung jawaban.

Dari ayat ini dapat kita simpulkan bahwa kegiatan muamalah yang dilakukan baik secara online maupun offline harus dilakukan dengan akad yang sesuai dengan prinsip syariat Islam. Lebih jelasnya lagi dijelaskan dalam firman Allah QS. Al- Baqarah (2) : 282:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

Terjemahan:

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu melakukan mu'amalah (utang-piutang) untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.²⁰

Ayat ini lebih menjelaskan bagaimana Allah memerintahkan untuk mencatat atas setiap kegiatan muamalah seperti jual beli, sewa menyewa, utang piutang, dan lain-lainnya (secara tidak tunai), misalnya pinjaman atau pesanan (istishna') untuk waktu yang ditentukan atau disepakati untuk menghilangkan perselisihan dikemudian hari.

b. Dalil Hadits

Hadits Bukhari dalam Kitab Fiqih Sunah Sayyid Sabiq

²⁰ Kementerian Agama Republik Indonesia, *op. cit.*, h. 82

ثَلَاثٌ مِنْ كُنَّ فِيهِ فَهُوَ مُنَافِقٌ، وَ إِنْ صَامَ وَ صَلَّى وَ زَعَمَ أَنَّهُ مُسْلِمٌ :
 مِنْ إِذَا حَدَّثَ كَذِبًا ، وَ إِذَا وَعَدَ أَخْلَفَ وَ إِذَا تَأَمَّنَ خَانَ

Artinya:

Ada tiga yang apabila salah satunya ada pada diri seseorang, dia munafik, sekalipun ia puasa dan shalat dan mengaku muslim; apabila berkata ia dusta, jika berjanji ia ingkar dan apabila diberi amanat ia khianati²¹

Sebagaimana dalam hadits Bukhari dikatakan :

عَنْ سَهْلِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَرْسَلَ إِلَى امْرَأَةٍ
 مِنَ الْمُهَاجِرِينَ وَكَانَ لَهَا غُلَامٌ تَجَارَ قَالَ لَهَا مَرِي عِبْدُكَ فَلْيَعْمَلْ لَنَا
 أَعْوَادَ الْمَنْبِرِ فَأَمَرَتْ عَبْدَهَا فَذَهَبَ فَقَطَعَ مِنَ الطَّرْفَاءِ فَصَنَعَ لَهُ مَنْبِرًا

Artinya:

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

c. Ijma’

Dari ijma’ ulama sebagaimana yang diinformasikan oleh Ibn Mundzir, bahwa akad yang diperbolehkan adalah akad yang sesuai dengan syariah. Dengan demikian melakukan transaksi yang tidak diperbolehkan oleh syariah, akad tersebut berimplikasi batal karena tidak terpenuhinya syarat dalam objek yang diakadkan.²²

²¹ Abdul Muiz Nuroni, *Akad dan Kedudukannya dalam Al-Quran dan Hadits* (Bandung: Academia, 2019), h. 3

²² Panji Adam Agus Putra, *Konsep Ijma’ dan Aplikasinya dalam Mu’amalah Maliyyah (Hukum Ekonomi Syariah)*, (Bandung: Islamic Banking, 2021), h. 170

Begitupun ijma' tentang akad istishna' menurut mazhab Hanafi, istishna' hukumnya boleh (*jawaz*) karena hal itu telah dilakukan oleh Masyarakat muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya.

4. Dasar Hukum Akad Istishna'

- a) Akad dalam Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan bahwa: *“Suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”*.²³
- b) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Republik Indonesia Nomor 29/POJK.03/2019 tentang kualitas aset produktif dan pembentukan penyisihan penghapusan aset produktif bank pembiayaan rakyat syariah memutuskan dan menetapkan ketentuan umum pada bab 1 pasal 1 ayat 7 (tujuh) bahwa:
*“Pembiayaan berdasarkan akad istishna' yang selanjutnya disebut pembiayaan istishna' adalah pembiayaan suatu barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara nasabah dan penjual atau pembuat barang dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan”*²⁴
- c) Fatwa DSN-MUI No.06 Tahun 2000 terkait akad istishna'. Dalam fatwa ini diterangkan makna akad istishna' secara terminologis, yakni akad jual beli berupa pemesanan produksi barang tertentu dengan

²³ Apri Amalia, *Analisis Yuridis Perjanjian Kerja Waktu Tertentu Berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan dan Hukum Perjanjian* (t.p.: USU Law Journal, 2017), h. 67

²⁴ Lihat Ketentuan Umum POJK-RI Nomor 29/POJK.03/2019 Tentang kualitas aset produktif dan pembentukan penyisihan penghapusan aset produktif bank pembiayaan rakyat syariah.

persyaratan dan kriteria tertentu yang disetujui antara penjual (pembuat/*shani*') dan pemesan (pembeli/*mustashni*').²⁵

Adapun ketentuan yang dibolehkan terbagi menjadi 3 (tiga) :

- 1) Ketentuan tentang Pembayaran, dimana alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat, pembayaran yang dilakukan sesuai dengan kesepakatan, dan tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.
- 2) Ketentuan tentang Barang, harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang, dapat dijelaskan spesifikasinya, penyerahan barang dilakukan kemudian, waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan, pembeli (*mustashni*') tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya, tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan, dan dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khayar (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad
- 3) Ketentuan Lain yaitu: Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat, semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli *istishna'*, jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

²⁵ DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Jual Beli Istishna'*

d) Pada pasal 27 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dijelaskan bahwa hukum akad terbagi dalam tiga kategori yaitu:²⁶

1) Akad yang sah

Akad yang sah menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah akad yang terpenuhi rukun dan syaratnya.²⁷ Suatu perjanjian (akad) tidak cukup hanya secara factual, tetapi keberadaannya juga harus sah secara *syar'i* (yuridis) agar akad tersebut dapat melahirkan akibat-akibat hukum yang dikehendaki oleh para pihak yang membuatnya.

2) Akad yang *fasad*/ dapat dibatalkan

Akad yang *fasad* menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah akad yang terpenuhi rukun dan syaratnya tetapi terdapat segi atau hal lain yang merusak akad tersebut karena pertimbangan *maslahat*. Jumhur ulama fikih berpendapat, akad ini tetap tidak sah dan akad tersebut tidak mengakibatkan hukum apa pun bagi kedua belah pihak.²⁸

3) Akad yang batal/ batal demi hukum

Akad yang batal adalah akad yang kurang rukun dan-atau syarat-syaratnya²⁹

B. Rukun dan Syarat Istishna'

a. Terdapat penjual (*Shani'*), yang bertugas membuat atau menyiapkan pesanan sesuai kriteria. Mereka berhak menerima pembayaran sesuai harga barang, baik secara tunai atau melalui cicilan.

²⁶ Pasal 27 bagian (a) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

²⁷ Pasal 28 ayat (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

²⁸ M. Ali Hasan, *op. cit.*, h. 111-112

²⁹ Pasal 28 ayat (3) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

- b. Pemesan (*Mustashni'*), yaitu sebagai pihak yang memberi kriteria pesanan dan melakukan pembayaran.
- c. Terjadi Shighat (*ijab dan qabul*), yaitu pernyataan dari penjual dan pemesan untuk membuat suatu akad.
- d. Objek Akad (*Mashnu'*), adalah barang yang dipesan. Agar transaksi dapat dilakukan, maka harus ada kejelasan terkait apa dan bagaimana wujud pesannya.

Sementara itu, syarat akad istishna' adalah:

- 1) Berakal dan orang dewasa yang cakap hukum
- 2) Ada kejelasan terkait karakteristik objek akad seperti jenis, ukuran, dan jumlah yang secara jelas bisa menentukan desain barang
- 3) Tidak ada tekanan atau paksaan dalam melakukan jual beli
- 4) Saling ridha dan tidak mngingkari janji
- 5) Barang/benda pesanan tidak menimbulkan suatu kerugian dan tidak termasuk yang dilarang oleh syara' (haram,samar/tidak jelas, najis).³⁰

C. Asas-Asas Akad dalam Hukum Islam

Asas berasal dari bahasa Arab *asasun* yang artinya dasar, dasar dan landasan. Secara terminologi, asas adalah landasan atau hal yang menjadi dasar pemikiran atau pendapat. Istilah lain yang memiliki arti yang sama dengan asas adalah prinsip, yang artinya dasar atau kebenaran yang melandasi pemikiran, tindakan, dan lain-lain. Asas ini dapat dikaitkan dengan kata hukum sebagai kebenaran, yang dijadikan sebagai dasar pemikiran dan nalar pendapat, khususnya

³⁰ Rizal Yahya,dkk, (2009) *Akuntansi Perbankan Syariah : Teori dan Praktek Kontemporer*, (Jakarta : Salemba), h.254

dalam penegakan dan pelaksanaan hukum. Dari pengertian tersebut, asas dijadikan sebagai landasan berpikir dan alasan tentang suatu akad dalam hukum akad syariah, khususnya dalam pelaksanaan dan penegakan akadnya.³¹ Akad dilakukan berdasarkan asas:

1. Asas Sukarela (*Ikhtiyari*)

Adalah akad yang dilakukan atas kehendak para pihak, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain. Sebagaimana dalam QS. An-Nisa ayat 29 dapat dipahami bahwa semua transaksi yang dilakukan harus atas kesepakatan atau kesukarelaan antara semua pihak. Tanpa adanya tekanan, paksaan, kecurangan yang diperbolehkan dan informasi yang salah. Jika hal ini terjadi, maka dapat dikatakan bahwa transaksi tersebut dilakukan dengan cara yang batil. Asas ini juga diwayatkan dalam hadits Ibn Hibban dan al-Baihaqi yang artinya: “sesungguhnya jual beli berdasarkan perizinan (*rida*)”. Selanjutnya asas ini juga diatur dalam pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Dalam pasal ini menyatakan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah persetujuan para pihak. Asas sukarela adalah asas yang perjanjiannya pada umumnya tidak dilakukan secara formal, tetapi persetujuan kedua belah pihak sudah cukup, yaitu kesepakatan antara kehendak dan pernyataan kedua belah pihak.³²

³¹ Rahmani Timorita Yulianti, (2008) *Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syariah*, (t.t.), h. 96

³² Akhmad Hulaify, *Asas-Asas (Akad) dalam Hukum Syariah*, h. 50-51.

2. Asas Menepati Janji (*Amanah*)

Setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cedera-janji.

3. Asas Kehati-hatian (*Ikhtiyati*)

Setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan dilaksanakan secara tepat dan cermat.

4. Asas tidak Berubah (*Luzum*)

Setiap akad yang dilakukan dengan tujuan yang jelas dan perhitungan yang cermat, sehingga terhindar dari praktik spekulasi atau maisir.

5. Asas Saling Menguntungkan

Setiap kad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak.

6. Asas Kesetaraan (*Taswiyah*).

Para pihak dalam setiap akad memiliki kedudukan yang setara, dan mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang. Akad tidak mengizinkan adanya kezaliman. Oleh karena itu tidak diperbolehkan mendiskriminasi manusia berdasarkan warna kulit, agama, adat istiadat, dan ras.

7. Asas Transparansi

Setiap akad dilakukan dengan pertanggungjawaban para pihak secara terbuka.

8. Asas Kemampuan

Setiap akad dilakukan sesuai dengan kemampuan para pihak, sehingga tidak menjadi beban yang berlebihan bagi yang bersangkutan.

9. Asas Kemudahan (*Taisir*)

Setiap akad dilakukan dengan cara saling memberi kemudahan kepada kepada masing-masing pihak untuk dapat melaksanakannya sesuai dengan kesepakatan.

10. Asas Itikad Baik

Akad dilakukan dalam rangka menegakkan kemaslahatan, tidak mengandung unsur jebakan dan perbuatan buruk lainnya.

11. Asas Sebab yang Halal

Yaitu asas yang tidak bertentangan dengan hukum, tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.

12. Asas Kebebasan Berkontrak (*Al-hurriyah*)

Pihak-pihak yang melakukan akad mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian (*freedom of making contract*), baik dari segi yang diperjanjikan (objek perjanjian) maupun menentukan persyaratan-persyaratan lain termasuk menetapkan cara-cara penyelesaian bila terjadi sengketa. Kebebasan menentukan persyaratan ini dibenarkan selama tidak bertentangan dengan ketentuan syariat Islam yaitu, menghidari segala bentuk paksaan, tekanan dan penipuan dari pihak manapun.³³

³³ Dhody Ananta Rivandi Widjajaatmadja dan Cucu Sholihah, (2019) *Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah dalam Bentuk Akta Otentik Implementasi Rukun, Syarar dan Prinsip Syariah* (Malang: Cita Intrans Selaras), h. 19-20

13. Asas Tertulis (*Al-kitabah*)

Dalam suatu akad hendaknya dibuat secara tertulis sehingga dapat digunakan sebagai bukti apabila terjadi persengketaan. Dalam QS. Al-Baqarah (2); 282-283 dapat dipahami Bahwa Allah SWT menganjurkan untuk melakukan perjanjian secara tertulis. Menghadirkan saksi dan masing-masing bertanggungjawab baik yang menjadi saksi maupun pelaku akad. Selain itu, jika akad tidak dilakukan secara tunai, maka dianjurkan untuk menahan benda tersebut sebagai jaminan.

14. Asas *Ibahah*

merupakan asas umum hukum Islam dalam bidang muamalat. Prinsip ini tertuang dalam adagium “ pada dasarnya, segala sesuatu diperbolehkan sampai ada dalil yang melarangnya”

D. Developer (Pengembang)

Developer Property Syariah (DPS) merupakan komunitas dakwah dan bisnis yang focus pada pengadaan kepemilikan hunian properti terutama rumah tinggal dengan skema yang syariah berdasarkan kaidah hukum-hukum islam. DPS digagas dan dikembangkan oleh Rosyid Aziz sejak tahun 2012 bentuk bisnis properti khususnya rumah dengan skema pembiayaan KPR non bank. DPS menjual rumah secara kredit, dimana sistem kreditnya dinamakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah.

E. Perumahan Syariah

Dalam Al-Qur'an, ada tiga kata yang mendeskripsikan pengertian rumah, yaitu *manzil*, *maskan*, dan *bait*. Kata-kata tersebut selaras dengan *house*,

recidence, dan *home* dalam bahasa Inggris. Istilah *manzil* terdapat dalam QS. Al-Mukminun ayat 23, yang dimaknai sebagai bangunan rumah. Istilah *Maskan* terdapat dalam QS. As-Saba' ayat 15 yang berarti letak rumah. Yang bisa juga dimaksudkan sebagai tempat ketenangan dan kebahagiaan. Istilah *bait* banyak tercantum dalam al-Qur'an, misalnya QS. An-Nahl ayat 80. Istilah *bait* dapat diartikan sebagai tempat terbinanya aspek spiritual dan kehidupan.

Perumahan adalah kebutuhan papan yang bersifat primer, sehingga setiap orang berhubungan dengan *real estate* yang satu ini. Bagaimanapun kondisi perekonomian yang sedang terjadi setiap orang harus memiliki tempat berlindung dari panas matahari dan hujan.³⁴

Undang-undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang perumahan dan permukiman pada Pasal 1 Ayat (7) mendefinisikan, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian pembinaan keluarga. Secara ringkas rumah diartikan sebagai bangunan fisik yang didiami sebagai tempat untuk melakukan berbagai aktifitas.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman pada Pasal 1 Ayat (2) mendefinisikan, perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.

Adapun syariah, secara etimologi syariah berarti jalan menuju air atau jalan menuju ke arah sumber kehidupan. Syariah dapat juga diartikan jalan ke tempat pengairan atau jalan yang harus diikuti atau tempat lalu air sungai. Secara

³⁴ Mutiah Khaira Sihotang,dkk, (2018) *Pengaruh Religi dan Harga Terhadap Permintaan Perumahan Syariah di Kota Medan* (Medan: Jurnal Ekonomi dan Bisnis), h. 93

terminologi syariah didefinisikan sebagai segala perintah Allah yang berhubungan dengan tingkah laku manusia diluar yang mengenai akhlak. Makna syariah yang dijelaskan dalam kitab *Al-Makhdol Lidirosati As-Syariah Al-Islamiyah* karangan Latif Hidayatullah adalah hukum-hukum yang ditetapkan oleh Allah Swt. Kepada hamba-Nya melalui para nabi dan rasul, baik dalam lingkup akidah, ibadah, muamalah, akhlak, dan tatanan kehidupan. Hukum-hukum tersebut bertujuan untuk kesejahteraan umat manusia di dunia dan di akhirat. Sesuai dengan prinsipnya yaitu menghilangkan unsur-unsur yang dilarang dalam Islam, kemudian menggantinya dengan akad-akad tradisional Islam.

Dari uraian diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa perumahan syariah adalah bangunan atau hunian Islami berfungsi sebagai tempat tinggal dengan lingkungan yang kondusif dan cara pembayaran yang syar'i. Adapun ciri-ciri perumahan syariah yaitu:³⁵

1. Tanpa Bank

Developer tidak mengajak pihak bank untuk terlibat di dalam proyek. Entah itu pembiayaan bangunan proyek ataupun Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan konsumen. Developer sebagai penjual, konsumen sebagai pembeli, tanpa adanya pihak ketiga. Jadi proyek benar-benar dijalankan oleh sumber daya developernya sendiri. Atau dengan sokongan investor. Tentunya dengan skema bagi hasil yang sesuai dengan syariah.

³⁵Diah Kurnia, (2018) *Jual Beli Rumah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Ba'i Istishna': Studi di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang* (Malang: t,p), h. 30-32

2. Tanpa Bunga

Cicilan rumah melalui KPR Syariah bersifat tetap setiap bulannya hingga lunas. Tanpa ada penabahan ataupun pengurangan sepeser pun. Walaupun terdapat perbedaan harga antara pembelian secara cash (tunai) dan kredit (cicilan) namun ini diperbolehkan secara syariat. Penawaran harga cash dan kredit tersebut sudah disampaikan nominalnya sebelum akad.

3. Tanpa Denda

Jika telah membayar cicilan di dalam KPR konvensional, akan dikenakan denda. Besar denda pun terkadang tidak diinformasikan sebelumnya, namun dalam KPR syariah jika telat membayar cicilan, konsumen akan diberikan surat peringatan sebagai pengingat komitmen bayar hutang ke developer dan mengkomunikasikan alasan telat membayar cicilan.

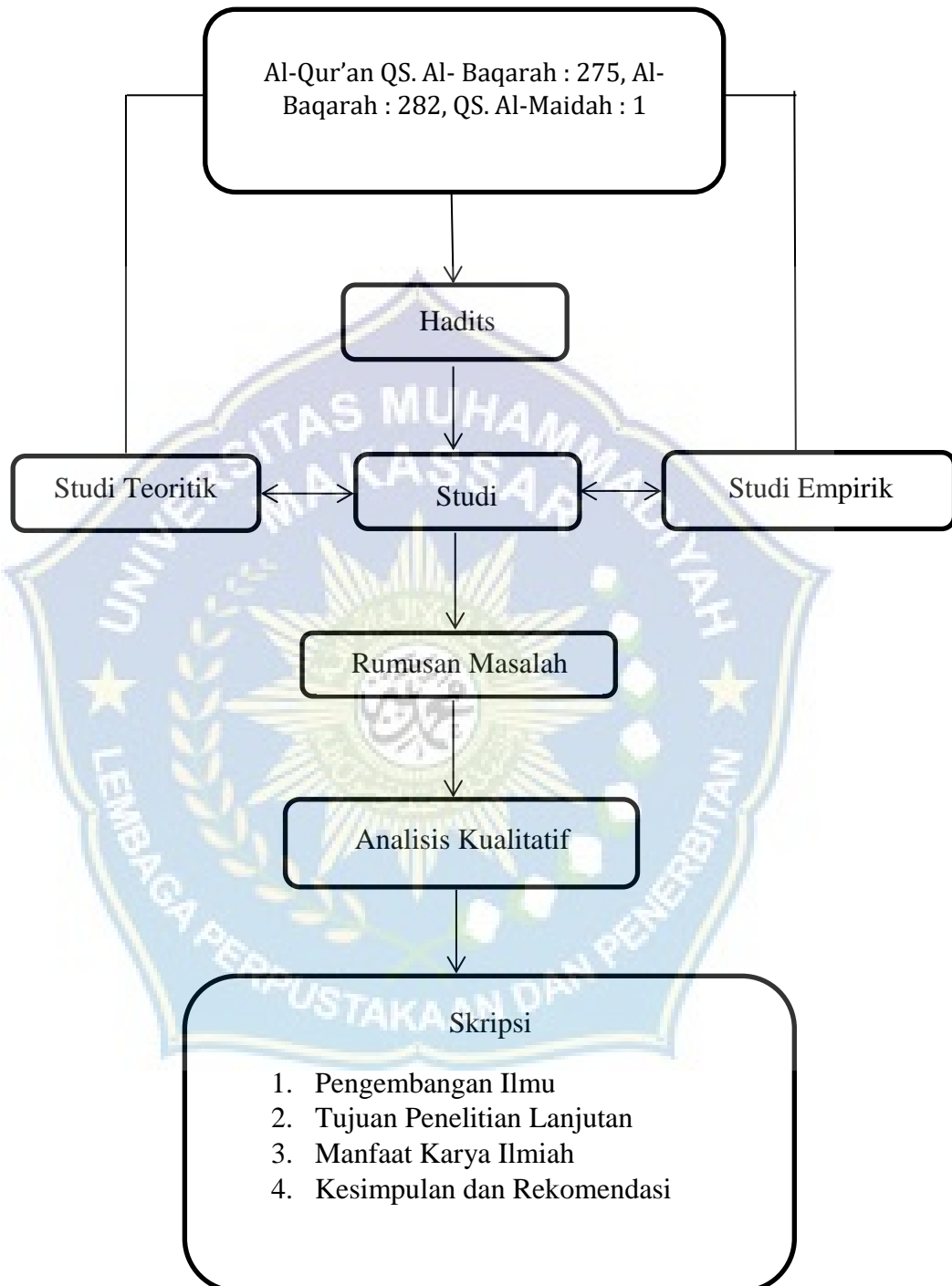
4. Tanpa Sita

Dalam hal ini, developer tidak akan menyita rumah apabila sudah tidak sanggup membayar cicilan. Biasanya developer akan mendorong untuk menjual rumahnya atau bahkan dibantu untuk menjualkan rumahnya. Hasilnya sebagian untuk bayar sisa hutang ke developer, sisanya kembali ke konsumen.

5. Tanpa Akad Bathil atau Ganda atau Bermasalah

Ketika pembeli menyetorkan uang DP, berarti rumah sudah milik pembeli. bukan sewa-beli yang diterapkan oleh Bank.

F. Kerangka Konseptual



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif. Metode penelitian kualitatif merupakan penelitian yang bertujuan untuk memahami kondisi suatu konteks dengan mengarahkan pada pendeskripsian secara rinci dan mendalam mengenai kondisi dalam suatu konteks yang alami (*natural setting*), tentang apa yang sebenarnya terjadi di lapangan studi.³⁶

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif. Dengan pendekatan ini peneliti berusaha menjelaskan secara mendalam mengenai penerapan akad dalam bisnis perumahan syariah berdasarkan syariat Islam dan mengkaji penerapan akad dalam bisnis perumahan syariah di kota Makassar.

B. Lokasi dan Objek Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di kota Makassar dengan objek penelitiannya adalah developer/pengembang.

C. Fokus Penelitian

Penelitian dengan judul Analisis Penerapan Akad pada Pengembang Perumahan Syariah di Kota Makassar fokus penelitiannya terletak pada penerapan akad pada perumahan syariah di kota Makassar yang dihubungkan penerapan akad istishna' berdasarkan tinjauan hukum Islam.

³⁶ Farida Nugrahani, (2014) *Metode Penelitian Kualitatif dan Penerapan dalam Pendidikan Bahasa* (Surakarta: Library Stiba), h. 87

D. Deskripsi Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan kondisi atau prosedur penerapan akad pada perumahan syariah di Kota Makassar yang dikorelasikan dengan proses atau tata cara penerapan akad sesuai tinjauan hukum Islam.

E. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini ada dua jenis yaitu sumber data hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder.³⁷

1. Data Primer

Data primer merupakan sumber data yang memuat data utama yakni data yang diperoleh secara langsung di lapangan, melalui narasumber. Data primer yang dimaksud adalah akad-akad yang digunakan oleh PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land dan prinsip perumahan syariah yang diterapkan.

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber data tambahan yang diambil tidak secara langsung di lapangan, melainkan dari sumber yang sudah dibuat orang lain, seperti buku, dokumen foto dan statistik.

3. Data Tersier

Data tersier merupakan sumber data pendukung yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum sekunder antara lain berupa kamus umum, kamus hukum, jurnal.³⁸

³⁷Ibid, h. 113

³⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, (1990) *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Rajawali Press), hal 14-15.

F. Instrumen Penelitian

Instrument penelitian dalam metode kualitatif adalah peneliti sendiri. Jadi, peneliti merupakan kunci instrument dalam pengumpulan data, peneliti harus terjun sendiri ke lapangan secara aktif.

G. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini terbagi menjadi tiga, yaitu observasi, wawancara dan dokumen.

1. Observasi

Objek penelitian kualitatif yang diobservasi dinamakan situasi yang terdiri atas tiga komponen, yaitu tempat, pelaku dan aktivitas. Pada penelitian ini observasi dilakukan dengan mengamati, mendokumentasikan.

2. Wawancara

Wawancara merupakan pertemuan antara peneliti dan subyek peneliti, yang bertujuan untuk memahami pandangan subyek penelitian mengenai hidupnya, pengalaman ataupun situasi sosial. Dimungkinkan dalam bahasanya sendiri.³⁹

3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data dan informasi melalui relevan dengan topic yang akan diteliti. Dokumen yang digunakan dalam penelitian ini berupa buku, jurnal, Undang-Undang, skripsi, tesis dan dokumen lain dengan topik penelitian yang terkait dengan penerapan akad istishna' pada perumahan syariah.

³⁹ Ivanovich Agusta, *Teknik Pengumpulan dan Analisis Data Kualitatif 1* (t,d), h. 4

H. Teknik Analisis Data

Kegiatan analisis terdiri dari tiga alur kegiatan yang terjadi secara bersamaan, yaitu:⁴⁰

1. *Data Reduction* (Reduksi Kata)

Data yang didapatkan dari lapangan memiliki jumlah yang cukup banyak, oleh karena itu diperlukan pencatatan secara merinci dan teliti. Untuk itu diperlukan analisis data segera melalui reduksi data. Mereduksi yaitu merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting.

2. *Data Display* (Penyajian Data)

Penyajian data pada penelitian ini dapat berupa deskripsi singkat, diagram, bagan dan sejenisnya. Melalui penyajian data tersebut, maka data akan terorganisasikan, tersusun sehingga akan semakin mudah dipahami.

3. *Conclusion drawing* (Pengarikan Kesimpulan)

Kesimpulan dalam penelitian kualitatif adalah temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada yang diperoleh oleh peneliti pada saat melakukan observasi dan pengkajian informasi dari sumber pengumpulan data dan informan.

⁴⁰ Sartika, (2021) *Analisis Pembagian Warisan Berdasarkan Tinjauan Hukum Islam Pada Masyarakat di Desa Panyangkala Kabupaten Takalar* (Makassar: Digital Library), h. 35

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Profil PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land

PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land berdiri pada tanggal 21 November 2012. Perusahaan ini bergerak dalam bidang pengembang perumahan dan Tanah kavling Syariah dan berkantor pusat di Kota Makassar.

Komitmen PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land menciptakan Perumahan dan Tanah kavling dengan sistem syariah yang transaksinya sama sekali tanpa menggunakan Bank, tanpa menggunakan perantara, tanpa sita, tanpa denda, tanpa riba, tanpa BI Cheking, dan tanpa Bunga.

PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land saat ini memiliki 11 proyek yang tersebar di pulau Sulawesi, 8 di Sulawesi Selatan, 2 di Sulawesi Tenggara, 1 di Sulawesi Barat dan 1 proyek di Jawa Barat. Developer Haluoleo Syariah Land diharapkan “menjadi pelopor property syariah terbaik dan membangun konsep proyek berbasis syariah yang inovatif dari segala lapisan generasi”.

Dalam transaksi jual beli Developer Haluoleo Syariah Land menggunakan akad istishna' dikarenakan dalam transaksinya yaitu dari segi obyek atau barang belum ada atau bersifat inden, namun spesifikasi barang sudah dijelaskan di awal akan tetapi user atau konsumen hanya memberikan DP sebagai tanda jadi dan pelunasannya dapat diangsur setiap bulannya.

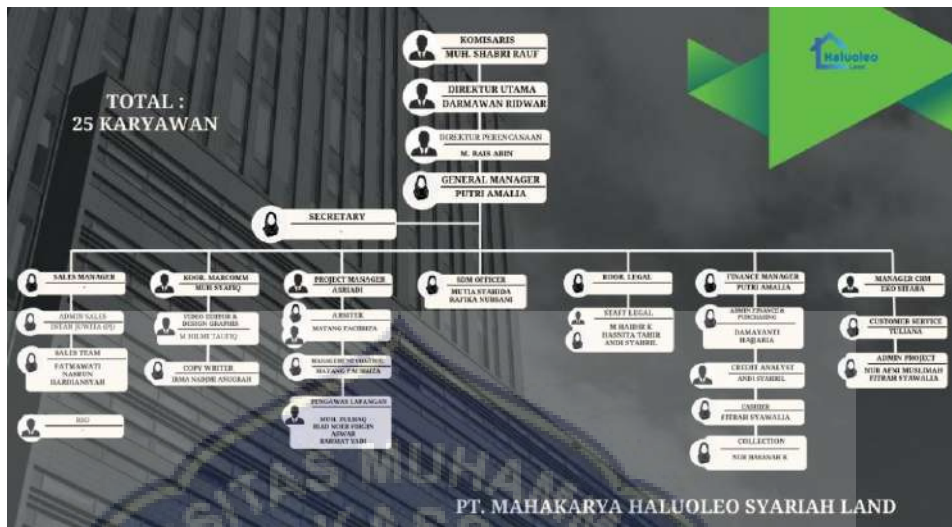
2. Visi Misi

Visi PT. Haluoleo Syariah Land adalah menjadi Pelopor Property Syariah Terbaik dan Membangun Konsep Project Berbasis Syariah yang Inovatif dari Segala Lapisan Generasi.

Adapun misi PT. Haluoleo Syariah Land

- Membebaskan masyarakat dari riba
- Merekrut tenaga kerja professional dengan memperhatikan kesejahteraan dan prospek karir para karyawan
- Memperkenalkan dan memperluas jangkauan property syariah keseluruh Indonesia
- Menjadikan property syariah pilihan untuk hunian dari segala lapisan ekonomi yang ada
- Melakukan edukasi secara aktif kesegala lapisan masyarakat khususnya para pengusaha yang bergerak di dalam bidang property

3. Struktur Organisasi



Gambar 4.1 Struktur Organisasi PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land, 2023

4. Price List Perumahan Dewi Bunga Land

Tipe	Ukuran	Harga Cash	DP (30 %)	ANGSURAN 12 BLN/1 THN		ANGSURAN 36 BLN/3 THN		ANGSURAN 60 BLN/5 THN		ANGSURAN 84 BLN/7 THN		ANGSURAN 120 BLN/10 THN	
				Ang/Bln	Harga Kredit(12)	Ang/Bln	Harga Kredit(36)	Ang/Bln	Harga Kredit(60)	Ang/Bln	Harga Kredit(84)	Ang/Bln	Harga Kredit(120)
20	6X10	Rp 225.000,000	Rp 67.500,000	Rp 14.175,000	Rp 237.600,000	Rp 6.425,000	Rp 262.800,000	Rp 3.675,000	Rp 288.000,000	Rp 2.925,000	Rp 313.200,000	Rp 2.382,500	Rp 351.000,000
30	6X10	Rp 325.000,000	Rp 97.500,000	Rp 20.475,000	Rp 343.200,000	Rp 7.836,111	Rp 376.600,000	Rp 5.309,333	Rp 415.000,000	Rp 4.225,000	Rp 452.400,000	Rp 3.412,500	Rp 507.000,000
40	6X13	Rp 485.000,000	Rp 121.500,000	Rp 25.515,000	Rp 427.680,000	Rp 8.785,000	Rp 473.040,000	Rp 6.615,000	Rp 519.400,000	Rp 5.285,000	Rp 553.790,000	Rp 4.252,500	Rp 631.800,000
60	6X13	Rp 625.000,000	Rp 187.500,000	Rp 39.375,000	Rp 660.000,000	Rp 16.969,444	Rp 736.000,000	Rp 10.209,333	Rp 800.000,000	Rp 8.125,000	Rp 870.000,000	Rp 6.642,500	Rp 976.000,000

HARGA SUDAH TERMASUK
 - Sertifikat Hak Milik (SHM), Akta Jual Beli (AJB)
 - Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
 - Fasilitas Air Bersih
 - Fasilitas Daya Listrik (2 II = 2.200 va, 1 II = 1.300va)

HARGA TIDAK TERMASUK
 - Biaya Pajak BPHTB dan PPH
 - Biaya Balik nama SHM ke nama pembeli

KETERANGAN:
 - Harga diatas sewaktu-waktu bisa berubah tanpa pemberitahuan sebelumnya
 - Uang muka (DP) dibayar paling lambat 1 minggu setelah tanda jadi, apabila DP tidak masuk maka unit akan dijual dan memilih unit lain, jika mengundurkan diri uang tanda jadi (UTJ) atau DP tidak hangus tetapi donasiya menunggu user pengganti
 - Segala transaksi dilakukan melalui kantor perusahaan dan tidak melalui marketing

SPEKIFIKASI TEKNIS:
 Pondasi: Batu kali, Dinding: Bata ringan plester aci & cat, Konstruksi: Beton bertulang, Kusen: Aluminium putih, Plafon: Rangka hollow & Gypsum, Lantai: 2 lantai Granit, 1 lantai Tegel 40x40, kuda2: Baja ringan, Atap: Genteng Onduline/setara, Cat interior: Nippon paint/setara, Cat eksterior: Movilex / setara, Sanitary: American standar / setara.

Gambar 4.2 Price List Salah Satu Perumahan PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land, 2023

5. Produk Property di PT. Haluoleo Syariah Land

PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land memiliki enam proyek yang tersebar di pulau Sulawesi Selatan dan satu di Jawa Barat, antara lain adalah:

Table 4.1 Produk Property Haluoleo Syariah Land

Nama Project	Launching	Total Unit	Variasi Unit	Lokasi
Dewi Bunga Land	2020	270	Tipe: 20, 30, 40, 50, 60, 72 dan 84	Komp. Telkomas Makassar, Jl. Telegrap Utama No. 1
The Al Fath	2021	31	Tipe: 55, 80, 125, 190 dan 185	Jl. Borong Indah No.005/013, RT.001/RW.01, Borong, Kec. Manggala, Kota Makassar
Al Fath Land	2020	91	Tipe: 20, 30, 40, 47 dan 55	Jl. Poros Pammanjengan, Moncongloe, Kec. Moncong Loe, Kab. Maros
Al Khalid Business Centre	2020	41	Tipe: 20 dan 30	Jl. Bonto Bunga, Kec. Moncong Loe Kab. Maros
Al Ikhlas Village	2020	131	Tipe: 20, 30, 36 dan 45	Jl. Bonto Bunga, Kec. Moncong Loe Kab. Maros
Al Ikhlas Square	2020	77	Tipe: 20, 30, 36 dan 45	Jl. Bonto Bunga, Kec. Moncong Loe Kab. Maros
Grand Dalgona	2020	29	Tipe: 30, 36 dan 40	Moncongloe, Kec. Moncongloe Kab. Maros

B. Hasil dan Pembahasan

Pada bagian ini, peneliti akan memberikan penjelasan lebih mendalam tentang fokus penelitian sebelumnya konsep akad istishna' dalam kegiatan usaha syariah dan penerapan akad istishna' pada pengembang perumahan syariah di PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land serta informasi yang diperoleh dari hasil

wawancara dengan informan atau narasumber yang menjadi referensi dan objek penelitian.

Jenis penelitian kualitatif juga digunakan untuk menyajikan temuan penelitian. Berdasarkan informasi yang diperoleh dari informan (sumber) saat wawancara, jenis penelitian kualitatif tidak hanya menjelaskan tetapi juga mendeskripsikan dan menyelidiki informasi tertentu.

Penelitian ini memiliki sepuluh orang sebagai informan, yang diantaranya adalah sebagai berikut:

Identitas Informan

Table 4.2

No	Nama	Usia	Jabatan	Alamat
1	Mutia Syahida	26 Thn	HRD	Jl. Batua Raya III
2	Putri Amalia	25 Thn	General Manager	Jl. Biring Romang No. 42
3	Nur Afni Muslimah	24 Thn	Admin Data	BTN Mangga 3 Permai
4	Suriani	33 Thn	Marketing	Jl. Ance Dg. Ngoyo belakang vida view
5	Fitrah Syawalia	26 Thn	Admin Project	Perumahan Pattira Hills Blok A 1 No.16, Gowa

Sumber : PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land, 2023

Identitas Informan (User)

Table 4.3

No.	Nama	Usia	Pekerjaan	Alamat
1	Fatmawati	34 Thn	IRT	BTP Blok K 216
2	Ahmad Irdan	42 Thn	PNS	DBL Blok D3/6
3	Al Hadis	31 Thn	Perawat	DBL Blok E3/1
4	Emmy Novita Basrah	28 Thn	IRT	DBL Blok D2/8
5	Muhammad Azwar	32 Thn	Pengusaha	DBL Blok G3/4

Sumber : PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land, 2023

1. Konsep akad istishna' yang digunakan dalam kegiatan usaha syariah

PT. Haluoleo syariah land menerapkan konsep jual beli salah satunya dengan menggunakan akad istishna' yang sesuai dengan prinsip syariah.

Sebagaimana pada bab sebelumnya telah dijelaskan bahwa “akad istishna' adalah akad jual beli yang terjalin antara pemesan sebagai pihak pertama dan seorang produsen sebagai pihak kedua yang membuatkan suatu barang sesuai dengan keinginan oleh pihak pertama dengan harga yang telah disepakati bersama.”

Konsep dan sistem yang digunakan developer Haluoleo syariah land dalam mengimplementasikan jual beli rumah yaitu dengan menggunakan akad istishna' yang sesuai dengan ketentuan Al-Qur'an dan hadits sehingga dapat sesuai dengan syariah. Hal ini diterangkan langsung oleh ibu Mutia Syahida dalam wawancara dengan peneliti pada tanggal 22 September 2023, selaku HRD di PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land menyatakan sebagai berikut:

“ Mayoritas dari kita adalah penduduk muslim yang dimana pasti sebagai seorang muslim ketika ingin memiliki rumah hunian tentunya kita milih hunian yang berkonsep syariah sesuai dengan aturan-aturan dan kaidah islam”⁴¹

Adapun hasil wawancara dengan ibu Fitrah Syawalia selaku admin project dalam wawancara dengan peneliti pada tanggal 21 September 2023 mengatakan bahwa :

“Terkait untuk akad yang digunakan di sini ada tiga, yaitu akad istishna' yaitu akan pemesanan, karna bersifat inden kemudian untuk akad yang diterapkan memiliki konsep akad dengan istilah 7 (tujuh) tanpa yaitu tanpa bekerjasama

⁴¹ Mutia Syahida, HRD PT. Haluoleo Syariah Land, 22-09-2023

dengan bank, tanpa sita, tanpa BI checking, tanpa denda, tanpa agunan, tanpa sita dan tanpa bunga.”⁴²

Sehubungan dengan itu, adapun hasil wawancara juga dengan salah satu karyawan di PT. Haluoleo Syariah land mengenai konsep syariah yang diterapkan dalam bisnis property syariah haluoleo land dijelaskan oleh ibu Putri Amalia selaku general manager yang dilakukan penulis pada tanggal 27 September 2023 mengatakan bahwa:

“Konsep perumahan syariah yang kita terapkan disini yaitu tanpa menggunakan bank, tanpa bunga yang salah satu tujuannya untuk membebaskan masyarakat dari riba, KPR Bank dan juga tentunya tanpa BI checking ”⁴³

Dari hasil wawancara, peneliti dapat menyimpulkan bahwa konsep serta sistem akad istishna' yang dijadikan patokan dalam transaksi jual beli rumah di PT. Mahakarya Haluoleo Syariah land sesuai dengan ketentuan Al-Qur'an dan hadits sehingga dapat sesuai dengan syariah. Adapun konsep jual beli rumah dengan menggunakan akad istishna' yang diterapkan Developer Haluoleo Syariah Land yaitu, tanpa adanya riba atau suku bunga, sebagaimana yang kita ketahui bahwa riba merupakan sesuatu yang tidak dibenarkan dalam syariat. kemudian tanpa sita adalah developer tidak menyertakan jaminan atau agunan dalam pembiayaan apabila terjadi masalah dalam pembiayaan, selanjutnya tanpa KPR Bank dan BI checking dimana developer Haluoleo Syariah Land tidak bekerjasama dengan bank manapun dalam transaksi akadnya.

⁴² Fitrah Syawalia, Admin Project, Wawancara di Kantor PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land, 21-09-2023

⁴³ Putri Amalia, General Manager, Wawancara di Kantor PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land, 27-09-2023

Hal itu juga dijelaskan oleh pak Muhammad Irdan salah satu user atau konsumen dari PT. Haluoleo syariah Land pada hasil wawancara dengan penulis mengatakan bahwa:

“Konsep syariah yang digunakan perumahan ini lebih baik dan lebih adil, kemudian resikonya juga rendah yang dimana tidak ada bunga, tidak ada sangkut aput dengan bank, kemudian tanpa sita dan denda yang dimana ini sesuai dengan konsep syariah, hal ini sudah dijelaskan oleh developer haluoleo syariah land sejak awal perjanjian akad”⁴⁴

Dilanjutkan oleh ibu Emmy Novita Basrah selaku user atau konsumen di salah satu perumahan Haluoleo Syariah Land pada hasil wawancara dengan penulis mengatakan bahwa:

“Salah satu alasan saya memilih membeli perumahan yang berbasis syariah yaitu karena konsep akadnya yang tidak mengandung riba, dan tanpa KPR bank dengan cicilan yang flat dimana konsep akad inilah yang juga diterapkan pada developer Haluoleo Syariah Land dan dipermudah juga masalah pembayarannya misalkan kita telat membayar mereka memaklumi”⁴⁵

Pernyataan yang sama juga disampaikan oleh ibu Fatmawati selaku user atau konsumen pada hasil wawancara dengan penulis menyatakan bahwa:

“Saya tertarik dengan sistem syariah yang ditawarkan yaitu tanpa menggunakan bunga yang berarti tanpa riba, kemudian pelayanannya juga bagus penjelasan akadnya juga sudah dijelaskan ke saya dan suami, cuman pembangunannya agak lama namun secara keseluruhan semua baik”⁴⁶

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan, peneliti dapat menarik kesimpulan bahwa konsep akad istishna' yang dari hasil wawancara penelitian, dapat disimpulkan bahwa konsep akad istishna' yang digunakan pada perumahan haluoleo syariah land adalah konsep akad yang memang sangat dibutuhkan dan

⁴⁴ Muhammad Irdan, User, *Wawancara Pribadi*. (Perumahan Dewi Bunga Land), 10-10-2023

⁴⁵ Emmy Novita Basrah, User, *Wawancara Pribadi*. (Perumahan Dewi Bunga Land), 11-10-2023

⁴⁶ Fatmawati, User, *Wawancara Pribadi*, di Kantor PT. Haluoleo Syariah Land, 27-09-2023

dicari oleh setiap konsumen terlebih masyarakat muslim yaitu dengan cara pemesanan dimana rumah baru akan dibangun apabila sudah terjadi akad dengan kesepakatan yang telah dilakukan antara user dengan perusahaan. Namun keterlambatan pembangunan yang menjadi keresahan bagi user memicu terjadinya ketidaktepatan dalam perjanjian akad

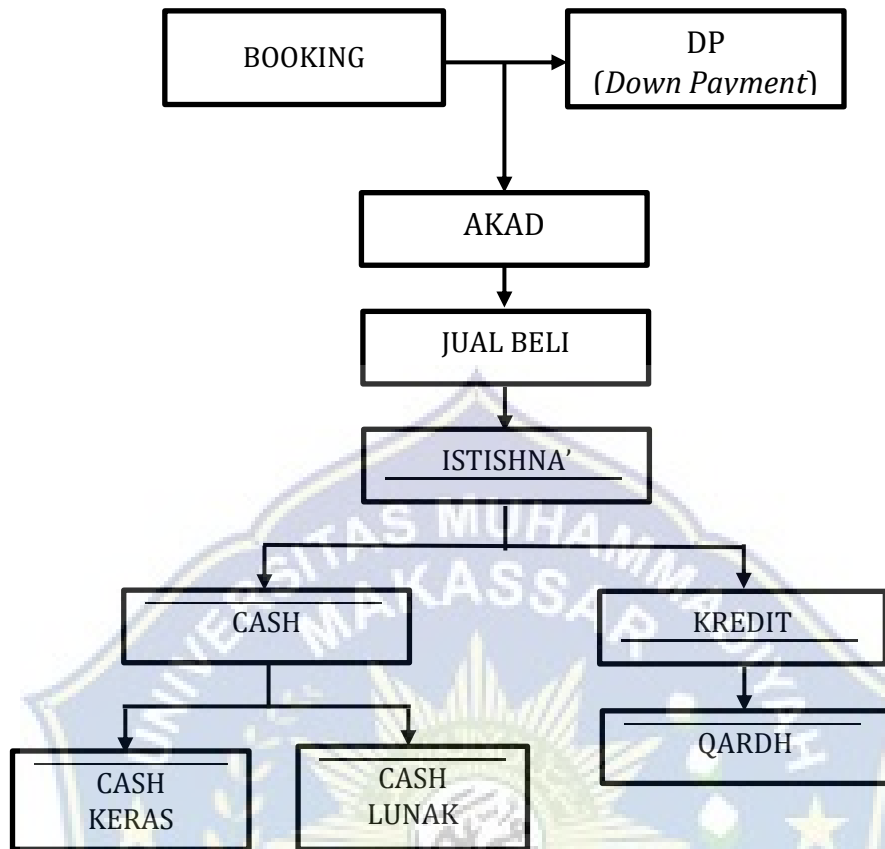
2. Penerapan akad istishna' pada pengembang perumahan syariah di PT. Haluoleo Syariah Land

PT. Haluoleo syariah land menerapkan konsep jual beli yang salah satunya dengan menggunakan akad istishna' yang sesuai dengan prinsip syariah. diperoleh melalui beberapa wawancara langsung oleh ibu Suriani dalam wawancara dengan peneliti pada tanggal 11 September 2023, selaku staf Marketing di PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land menyatakan sebagai berikut:

“Sebagaimana yang kita ketahui bahwa akad istishna' adalah akad pemesanan yang dimana hal ini juga pernah dilakukan pada zaman Rasulullah, pada saat itu salah satu sahabat Rasulullah memesan cicin sesuai dengan keinginannya, dan itu juga kita terapkan akad istishna' di perumahan syariah kita ini”⁴⁷

Berikut ini adalah gambaran skema atau alur jual beli yang diterapkan oleh Developer Haluoleo Syariah Land:

⁴⁷ Suriani, Staff Marketing, Wawancara di Kantor PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land, 11-09-2023



Gambar 4.2 Skema Akad istishna' Haluoleo Syariah Land

Skema akad yang digunakan Developer Haluoleo Syariah Land penjelasan:

1. Calon user melakukan booking pada link form booking yang telah disediakan oleh perusahaan

Formulir Booking Fee User
Haluoleo Land Group

muthiahsakri@gmail.com Ganti akun

Nama dan foto yang terkait dengan Akun Google Anda akan direkam saat Anda mengupload file dan mengirim formulir ini. Alamat email Anda bukan bagian dari respons Anda.

* Menunjukkan pertanyaan yang wajib diisi

Nama Lengkap User *
Jawaban Anda

Alamat Lengkap Sesuai KTP *
Jawaban Anda

Alamat Lengkap Sesuai Domisili *
Jawaban Anda

Nomor Telepon User *
Jawaban Anda

Blok Rumah/Kavling *
Jawaban Anda

Nomor Rumah/Kavling *
Jawaban Anda

LOKASI PROJECT *

- DEWI BUNGA LAND TELKOMAS
- AL FATH LAND MONCONGLOE
- AL IKHLAS VILLAGE
- AL IKHLAS SQUARE

Tanggal Booking User (terhitung dari dana user masuk) *
Tanggal

PAS FOTO *
Foto diri calon user (Formal)

Tambahkan file

ATURAN BOOKING FEE

1. Batas waktu booking fee 2 pekan setelah tanggal booking.
2. Jika konfirmasi mengenai pembatalan booking fee melewati 2 pekan, maka akan dibatalkan dan dana akan dikembalikan setelah dipotong 50% dari dana booking nya.
3. Pengembalian untuk dana booking fee akan ditunaskan dalam jangka waktu 14 hari kerja setelah tanggal batal booking.
4. Jika down payment telah masuk, dan user melakukan pembatalan maka akan dana akan dikembalikan setelah dipotong biaya operasional sebesar Rp. 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) dan dikembalikan secara bertahap sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. (Berlaku untuk semua project kecuali Al Fath Land, Dewi Bunga Land, The Al Fath 1).
5. Jika down payment telah masuk, dan user melakukan pembatalan maka akan dana akan dikembalikan setelah dipotong biaya operasional sebesar 1% dan dikembalikan secara bertahap sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. (Berlaku hanya untuk project Al Fath Land, Dewi Bunga Land, The Al Fath 1).
6. Kelengkapan Berkas User maksimal 1 pekan dari tanggal booking (dikirim dalam bentuk pdf ke admin).
7. User dalam status booking fee belum bisa memasukkan Down Payment apabila belum diverifikasi.

Kirim Kosongkan formulir

Jangan pernah mengirimkan sandi melalui Google Formulir.

Konfirmasi tidak dibuat atau didukung oleh Google. Laporan Penyalahgunaan dan Bantuan Pengguna - Kebijakan Privasi

Google Formulir

Gambar 4.3 Form booking

<https://forms.gle/PskCWUNk2xqyFe4u7>

setelah mengisi form booking selanjutnya mengisi Form verifikasi konsumen pada link berikut <https://forms.gle/UxMgGvyGPrtX6BEj6>

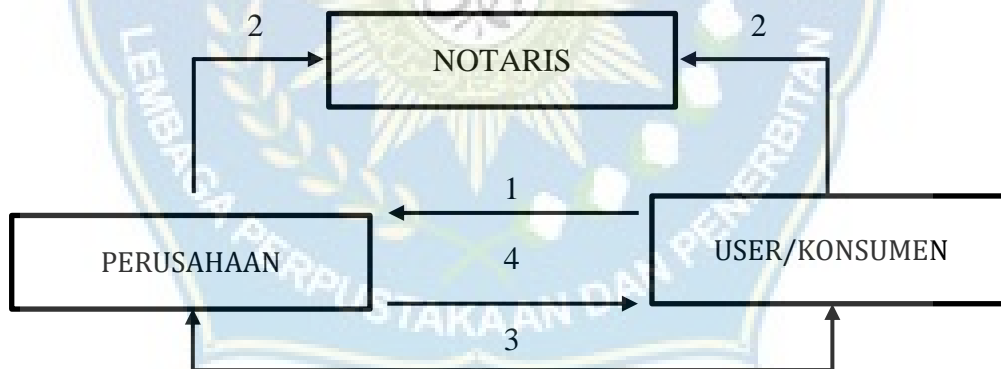
2. User melakukan *Down Payment* atau DP sesuai dengan kesepakatan.

Hal ini juga disampaikan oleh ibu Nur Afni Muslimah selaku staf admin data yang mengatakan bahwa:

“Setelah user melakukan booking dan telah diverifikasi oleh perusahaan selanjutnya user dapat melakukan down Payment sebagai tanda jadi untuk pembelian property syariah di Haluoleo Syariah Land kita ini”.⁴⁸

3. Kedua belah pihak melakukan akad jual beli dengan istishna’
4. User memilih metode pembayarannya baik secara cash ataupun kredit
5. Jika user memilih cash maka user bisa memilih antara cash lunak atau cash keras.
6. Jika user memilih kredit maka user memiliki tanggungan hutang dan jarak pelunasan hutang terhitung dari mulainya serah terima surat-surat rumah dari perusahaan kepada user.

Setelah memahami alur akadnya, selanjutnya adalah gambaran penerapan akad istishna’ pada PT. Haluoleo Syariah Land



Gambar 4.4 Penerapan Akad Istishna’ di Haluoleo Syariah Land

Penerapan Akad Istishna’ di Developer Haluoleo Syariah Land

Penjelasan:

⁴⁸ Nur Afni Muslimah, Staff Bidang Admin Data, Wawancara di Kantor PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land, 11-09-2023

1. Calon user melakukan booking pembelian rumah pada link form booking dan link form verifikasi yang telah disediakan oleh perusahaan dengan melengkapi dokumen-dokumen persyaratan.
2. Perusahaan dan user mengajukan kontrak jual beli istishna' dengan pihak ketiga yaitu notaris beserta penyerahan *Down Payment* atau DP sesuai dengan kesepakatan.

Sehubungan dengan hal ini melalui wawancara dengan bapak Muhammad Azwar selaku user atau konsumen PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land mengatakan bahwa:

“Waktu itu saya melakukan booking pembelian rumah melalui link yang dikirimkan oleh pihak perusahaan, tidak lama setelah itu saya sudah ada informasi bahwa kelengkapan dokumen sudah diverifikasi kemudian kita melakukan akad sesuai perjanjian, beserta pembayaran DP 30% senilai Rp 67, 500,000”⁴⁹

Dalam hal ini penyampaian penggunaan akad yang akan dipakai dilakukan pada tahap ini tanpa ada formulir khusus.

3. user melakukan pembayaran pada perusahaan, baik pembayaran secara cash bertahap sesuai dengan kesepakatan di awal. Dan jika secara kredit atau angsuran, user wajib membayar setiap bulannya sesuai dengan kesepakatan.
4. Perusahaan melakukan serah terima rumah dengan user.

Selanjutnya penjelasan mengenai skema akad istishna' yang diterapkan oleh Developer Haluoleo Syariah Land sebagai berikut:

⁴⁹ Muhammad Azwar, *Wawancara Pribadi*. (Perumahan Dewi Bunga Land), 10-10-2023

1. Calon user mengajukan booking pembelian rumah pada perusahaan dengan mengisi link form booking yang berisi kelengkapan berkas-berkas yang telah disyaratkan oleh perusahaan serta melakukan negosiasi harga rumah dan perkiraan biaya angsuran. Adapun dokumen-dokumen yang dibutuhkan untuk mengajukan pembiayaan adalah:⁵⁰
 - a. Foto copy kartu identitas calon user dan pasangan apabila sudah menikah (KTP)
 - b. Buku nikah bagi pasangan suami istri
 - c. Foto copy kartu keluarga (KK)
 - d. Foto copy NPWP
 - e. Foto copy slip gaji
 - f. Foto copy buku rekening tabungan 3 bulan terakhir
 - g. Foto copy rekening Koran 3 bulan terakhir
 - h. Foto copy surat keterangan usaha
 - i. Foto copy BPJS kesehatan
 - j. Foto 3x4 latar merah suami istri
 - k. Materai 10.000 (2 lembar) dibawa pada saat akad
2. Pihak perusahaan melakukan survey kepada calon user dari dokumen-dokumen yang menjadi persyaratan apabila sudah sesuai atau dokumen-dokumen sudah memenuhi kriteria maka perusahaan akan memverifikasi pengajuan tersebut, selanjutnya perusahaan dan user menentukan tanggal

⁵⁰ Nur Afni Muslimah, Staff Bidang Admin Data, Wawancara di Kantor PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land, 11-09-2023

pembayaran *Down Payment* serta pegajuan kontrak jual beli akad istishna' pada notaris.

melalui beberapa wawancara langsung oleh ibu Mutia Syahida dalam wawancara, selaku HRD di PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land menyatakan sebagai berikut:

“Ketika user berminat dengan konsep akad yang kita tawarkan barulah kemudian kita perlihatkan denahnya, kita perlihatkan tampak depan, 3D nya dan lain-lain, kemudian jika user setuju dengan konsep bangunan rumahnya seperti itu user melakukan booking dengan melengkapi berkas-berkas yang telah disyaratkan kemudian menentukan tanggal *Down Payment* beserta pengajuan kontrak, pada saat akad kita juga akan menjelaskan material yang digunakan, luas lahannya dan segala sesuatu yang berkaitan dengan rumah itu akan dijelaskan di akad itu dicantumkan keseluruhannya, jadi akadnya sesuai dengan pemesanan, permintaan/request user.”⁵¹

3. kepemilikan rumah akan berpindah kepada user setelah perjanjian akad tersebut, sehingga perusahaan sudah tidak berhak atas kepemilikan rumah atau tanah yang akan dibangun. Kemudian setelah pembayaran DP atau angsuran pertama ada dua opsi skema akad yang ditawarkan oleh Developer haluoleo syariah land yaitu konsumen memilih sistem pembayaran yang sesuai kemampuannya. Sistem pembayaran yang digunakan adalah:

a. Cash Keras

Artinya yaitu setelah pembayaran *Down Payment* atau angsuran pertama, user akan melakukan pelunasan pada saat akad. Adapun jangka waktu penyelesaian pembangunan paling lambat adalah 15 bulan setelah diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan.

⁵¹ Mutia Syahida, HRD PT. Haluoleo Syariah Land

b. Cash Lunak

Setelah pembayaran *Down Payment* yang dilakukan oleh user, user diberikan waktu maksimal sepuluh bulan untuk pelunasan rumah yang dipesan. Adapun jangka waktu penyelesaian bangunannya maksimal 18 bulan setelah diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan. Pada dasarnya cash keras sama saja dengan cash lunak perbedaannya hanya terletak pada jangka waktu yang disepakati.

c. Kredit atau angsuran

Dalam pembayaran secara kredit, jangka waktunya maksimal lima tahun. Skema akad ini menyebabkan akad tersebut menimbulkan utang atau qardh. Dimana akad qardh ini terjadi karena setelah perjanjian atau akad istishna' selanjutnya kepemilikan rumah atau tanah akan berpindah dari penjual kepada pembeli. kemudian hal tersebut melahirkan kewajiban user untuk mengangsur atau membayar rumah setiap bulannya sesuai perjanjian yang telah disepakati.

Untuk pembelian secara kredit atau angsuran, prosedur pembayarannya setelah melakukan *down payment* selanjutnya melakukan pembayaran angsuran sejumlah yang telah disepakati sesuai ketentuan berapa lamanya angsuran tersebut. Untuk besaran angsurannya berlaku untuk seterusnya hingga angsuran terakhir atau flat. Sedangkan untuk jatuh tempo tanggal pembayaran angsurannya setiap bulan, telah disepakati di awal perjanjian.

Pada pembayaran secara kredit atau angsuran jangka waktu penyelesaian bangunannya maksimal atau paling lambat 24 bulan setelah diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan.

Sehubungan dengan hal ini, melalui hasil wawancara dengan bapak Al-Hadis selaku user atau konsumen di PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land mengemukakan bahwa:

“Alasan saya memilih membeli rumah yang berbasis syariah karena pertama saya orang islam, konsep akadnya bagus sesuai dengan konsep syariah, sudah sesuai dengan apa yang digaungkan dari pertama kemudian tidak ada ribanya, pada saat kita menyicil perbulannya kemudian belum bisa membayar, tidak apa-apa perusahaan tidak menekankan untuk harus membayar tiap bulannya”⁵²

Berdasarkan wawancara dengan user, penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa konsep akad dan penerapannya sudah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yaitu asas kemampuan dan asas kemudahan dimana user berakad sesuai kemampuan termasuk dalam skema pembayarannya sehingga tidak menjadi beban yang berlebihan bagi user kemudian asas kemudahan apabila user memiliki kendala dalam pembayaran maka perusahaan memberikan kelonggaran ataupun melakukan musyawarah untuk menemukan solusinya.

Sebagaimana yang dijelaskan dalam firman Allah SWT. Di bawah ini untuk memberikan kelonggaran dalam hal hutang piutang QS. Al-Baqarah (2) : 280:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Terjemahan:

⁵² Al-Hadis, User, *Wawancara Pribadi*. (Perumahan Dewi Bunga Land), 10-10-2023

Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.⁵³

Apabila waktu yang ditetapkan telah sampai, maka pihak berhutang wajib menyelesaikan hutangnya, namun jika yang bersangkutan mengalami kesulitan dalam melunasi hutangnya dianjurkan untuk memberi kelonggaran.

4. Terakhir untuk serah terima bangunannya baik cash ataupun kredit akan dilakukan setelah pembangunan rumah tersebut selesai. Kemudian untuk pembelian secara kredit, user dapat menempati rumah atau serah terima bangunan sebelum angsuran rumah selesai.

Penulis dapat menarik kesimpulan berdasarkan temuan wawancara dengan narasumber bahwa dalam praktek perjanjian jual beli yang dilakukan oleh PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land menggunakan akad *istishna'*. Menurut mazhab Hanafi *istishna'* hukumnya boleh (*jawz*) karena hal tersebut telah dilakukan oleh masyarakat muslim sejak awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya. Dikalangan mazhab Syafi'I terdapat dua pendapat. Sebagian mereka berpegang dengan kaidah *qiyas*, sehingga mereka berpendapat akad ini tidak boleh karena bertentangan dengan kaidah syariah yang berlaku, yakni objek yang ditransaksikan haruslah nyata, sedangkan dalam *istishna'* objek tidak langsung bisa dilihat. Oleh Karena itu, jual beli *istishna'* termasuk dalam *bai' al-ma'dum* yang dilarang syara atau hukum Islam. Sebagian ulama mazhab Syafi'I lainnya membolehkan dengan landasan kepada adat kebiasaan (*urf*) yang telah berlaku ditengah-tengah masyarakat terhadap transaksi ini. Namun *jumhur* ulama

⁵³ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, h 47.

berpendapat bahwa transaksi ini hukumnya boleh atas dasar pertimbangan kemaslahatan umat yang membutuhkan.⁵⁴

Di dalam kitab *al-Mishbaah al-Muniir* dijelaskan secara bahasa bahwa akad *istishna'* memiliki arti "*thalamus shun'ah*" (meminta dibuatkan barang). Maksud dari arti tersebut yaitu ketika *mustashni'* (pembeli) meminta untuk dibuatkan barang sebagaimana yang telah diperjanjikan kepada *shani'* (pembuat/pembeli) karena dalam pekerjaannya. Para fuqoha berpendapat bahwa *istishna'* dapat didefinisikan sebagai akad untuk meminta dibuatkan sebuah barang tertentu yang dilakukan oleh seseorang dalam tanggungan.⁵⁵

Akad *istishna'* juga telah dicantumkan dalam fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 menurut fiqh, *istishna* adalah jual beli dalam bentuk pesanan dengan kriteria tertentu barang dan kondisi tertentu yang disepakati antara pembeli dan penjual.

Kesepakatan Ulama' (*ijma'*) bahwa bolehnya jual beli salam dikutip dari pernyataan Ibnu Mundzir yang mengatakan bahwa semua ahli ilmu telah sepakat bahwa jual beli *istishna'* hukumnya sama dengan salam yakni diperbolehkan. Agar memudahkan kebutuhan dan keperluan uruan manusia. Pemilik lahan pertanian, perkebunan ataupun perniagaan terkadang membutuhkan modal untuk mengelola usaha mereka hingga siap dipasarkan, maka jual beli pesanan diperbolehkan untuk mengakomodir kebutuhan mereka.

Hal ini juga sejalan dengan Peraturan Bank Indonesia (PBI) juga menjelaskan bahwa *istishna'* adalah jual beli barang berupa pesanan, pembuatan

⁵⁴ Faturrahman Djamil, (2012) *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika), 143-144

⁵⁵ Wahbah Az-Zuhaili, op. cit. 268

barang dengan ciri-ciri tertentu yang disepakati dan syarat-syaratnya dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan. Ini tertuang dalam PBI Nomor 7/46 pasal 1 butir 9.⁵⁶

Menurut PSAK (Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan) IAI Akad Istishna' adalah akad jual beli dengan system pemesanan suatu barang tertentu dengan kriteria atau detail yang diminta oleh pembeli, dan hal tersebut memiliki kesepakatan bersama antara penjual dan pembeli. Dalam PSAK 104 juga dijelaskan bahwa barang pesanan harus memiliki beberapa kriteria yakni:⁵⁷

1. Diperlukannya proses untuk pembuatan barang yang dipesan setelah akad disepakati.
2. Barang yang dibuat harus sesuai dengan permintaan pembeli (*Limited*), bukan barang atau produk yang dibuat massal atau dibuat dengan skala besar.
3. Penjual harus memahami dan mengerti betul terkait dengan karakteristik, yang umum yakni meliputi jenis, kualitas, spesifikasi teknis dan juga kuantitas.

Namun dalam hal serah terima bangunan masih terdapat keterlambatan dalam serah terimanya hal ini diungkapkan oleh bapak Al-Hadis selaku user atau konsumen di PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land mengemukakan bahwa:

“Kendalanya selama pembuatan rumahnya ada satu dua kendala salah satunya itu misalnya dijanji rumahnya jadi tahun ini tetapi ternyata tidak terealisasi tidak sesuai dengan perjanjian awal”

⁵⁶ Tanti Widia Nurdiani, (2021) *Manajemen Risiko dan Implementasi Jual Beli Istishna' pada Produk Pembiayaan KPR Bank Syariah*, (Pekalongan: penerbit NEM), 8

⁵⁷ Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan 104: Akuntansi Istishna'

Sehubungan dengan hal ini, melalui wawancara dengan pak Irdan selaku user atau konsumen di PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land mengatakan bahwa:

“Masih ada janji-janji pada saat dipromosikan itu belum dilaksanakan, nah itu yang kita tuntut sekarang kan kalau syariah itu kalau kita berjanji harus ditepati, dalam hal ini akadnya bagus tapi dipelaksanaan ada yang tidak terpenuhi juga jadinya tidak baik juga. Misalnya jalan yang belum rata, pagar keliling, dulu dijanjikan kolam renang, dijanjikan sistem *one get* satu pintu sekarang pintunya banyak, security-nya juga sedikit jadinya aspek keamanannya juga kurang. Makanya sekarang kita menuntut apa yang dijanjikan dulu harusnya kalau akadnya sudah bagus, realisasinya juga harusnya bagus”

Hal serupa juga dikemukakan oleh ibu Emmy Novita Basrah selaku user atau konsumen di PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land mengatakan bahwa:

“Sistemnya disini kan *inden* ya namun hal ini tidak menjadi masalah, yang menjadi masalahnya itu setelah dua tahun seperti di perjanjian ternyata tidak tepat waktu penyerahan kuncinya seharusnya saya penyerahan rumah itu di bulan Sembilan ternyata tidak bisa dijanjikan lagi bulan dua cuman, saya cek kembali belum bisa juga akhirnya kami memutuskan ke developernya selesai tidak selesai kita mau tetap serah terima rumah terus kami yang lanjut pembangunannya kemudian untuk pembayarannya itu ada dipotong dari pihak perumahan dan hal ini juga dialami oleh beberapa teman dan tetangga, bahkan beberapa ada yang alasan tukangnyanya itu tidak ada bahan padahal dia itu cash keras jadi dia beli bahan sendiri.”

Imam Abu Hanifah memberikan pendapat apabila menetapkan waktu penyerahan barang dalam melakukan transaksi akad *istishna'*, maka secara otomatis akad tersebut tidak lagi disebut sebagai akad *istishna'* melainkan berganti menjadi akad salam dan seluruh hukumnya berganti menjadi hukum akad salam. Menyelisish dari pendapat Imam Abu Hanifah, Abu Yusuf dan Muhammad bin Al-Hasan memberikan pendapat lain bahwa tidak ada pengecualian untuk menetapkan waktu penyerahan barang. Mereka berdua berpendapat bahwa

menetapkan waktu penyerahan barang tidak akan merubah hukum dalam akad istishna' menjadi akad salam. Masyarakat sudah sejak dahulu kala menjadikan tradisi untuk menetapkan waktu penyerahan barang dalam akad istishna'.⁵⁸

Waktu penyerahan barang bukanlah suatu keharusan yang disepakati dalam akad jual beli istishna'. Meskipun tidak suatu kewajiban, kedua belah pihak yang melakukan akad dapat menetapkan batas waktu akhir pengiriman barang dan apabila telah ada ketentuan batas waktu akhir. Jika penerima pesanan tidak bisa menepati, pemesan tidak ada keharusan untuk terikat kesepakatan dengan menerima barang dan membayar harganya. Disebutkan dalam fatwa DSN akan ketentuan barang sebagai objek hukum dalam transaksi bahwa waktu dan tempat penyerahan barang harus ditentukan berdasarkan kesepakatan.

Sebagaimana yang dijelaskan dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) yaitu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang perlindungan Konsumen. Suatu undang-undang yang dapat menjadi pedoman apabila terjadi sesuatu yang dapat merugikan para konsumen. Upaya pemerintah untuk menjamin kepastian hukum terhadap konsumen disebutkan pada Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 1 Angka (1) "Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen."

⁵⁸ Fajar Nugroho Handayani dan Ahmad Raihan Harahap, (2021) *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Yogyakarta : Bintang Pustaka Madani), 1

Undang-Undang Perlindungan Konsumen didalamnya mengatur hak dan kewajiban konsumen serta hak dan kewajiban pelaku usaha. Jadi, walaupun Undang-Undang Perlindungan Konsumen diciptakan dengan tujuan sebagai yang pelindung dari kepentingan konsumen, kepentingan pelaku usaha juga disebutkan karena seperti yang dijelaskan diatas agar tercipta kegiatan bisnis atau perekonomian yang disiplin diperlukan kesepadanan hukum antara konsumen dan pelaku usaha. Kegiatan bisnis di dunia perdagangan dan dalam pemenuhan akan kebutuhan masyarakat juga tidak lepas dari peran penting pelaku usaha.

Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) menyebutkan dalam Pasal 2 perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, ke-seimbangan, keamanan, dan keselamatan konsumen serta kepastian hukum.⁵⁹

Begitupun dengan perlindungan konsumen tentu tidak lepas dari persoalan mengenai hak-hak yang bisa didapatkan sebagai konsumen. Hak konsumen menjadi suatu perihal yang secara eksklusif mendapatkan perhatian lebih dalam suatu transaksi. Para pakar maupun lembaga internasional menggunakan berbagai macam rumusan hak konsumen yang secara garis besar dapat dibagi menjadi tiga hak prinsip dasar, yaitu :

- 1) hak untuk mencegah kerugian bagi konsumen, baik kerugian individual maupun kerugian harta benda
- 2) hak untuk mendapatkan barang dan/atau jasa dengan harga yang sepatutnya

⁵⁹ Abdul Atsar & Rani Apriani, (2018) *Buku Ajar Hukum Perlindungan Konsumen*, (Yogyakarta: Deepublish), 26

- 3) hak untuk memperoleh penanganan dari permasalahan yang dihadapi secara patut.⁶⁰

Beberapa hak konsumen yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen merupakan himpunan dari ketiga prinsip dasar hak konsumen diatas. Terdapat dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pasal 4 yang berbunyi sebagai berikut :

- a. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/ jasa.
- b. hak untuk memilih barang dan/ jasa serta memperoleh barang dan/ jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta dijanjikan.
- c. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/ jasad.
- d. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/ jasa yang digunakan.
- e. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen yang layak.
- f. hak mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen.
- g. hak untuk diperlakukan atau dilayani dengan baik dan jujur tanpa diskriminasi.
- h. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/ atau penggantian, apabila barang dan/jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian dan tidak sebagaimana mestinya.
- i. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

⁶⁰ Bernadetta Tjandra Wulandari, dkk, (2021), *Berbagai Aspek Hukum dalam Transaksi Konsumen Secara Digital di Masa Pandemi COVID-19*, (Jakarta : Penerbit Universitas Atma Jaya), 9.

Dalam UUPK larangan bagi pelaku usaha terdapat pada Pasal 8 sampai dengan Pasal 17. Sebagai contoh dalam jual beli pesanan diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, pasal 16 yang berbunyi sebagai berikut:

“Pelaku Usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk :

- a. tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan.
- b. tidak menepati janji atas sesuatu pelayanan dan/atau prestasi.”⁶¹

Jika pelaku usaha benar-benar telah melakukan kesalahan atau kelalaian yang membuat konsumen mengalami kerugian, pelaku usaha tentunya harus melakukan tanggung jawab. Pelaku usaha dapat dimintai pertanggungjawaban dengan memberikan ganti rugi kepada konsumen. Ganti rugi dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa sejenis yang memiliki nilai yang sama atau setara, atau dapat berupa pemeliharaan kesehatan dan/atau ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bentuk ganti rugi tersebut sesuai dengan yang ada dalam Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

⁶¹ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan bahasan yang telah diperoleh, masalah tentang “Analisis Penerapan Akad Istishna’ pada Pengembang Perumahan Syariah di Kota Makassar Studi Kasus di PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land”, maka dapat disimpulkan diantaranya:

- 1) Konsep akad istishna’ yang diterapkan oleh PT. Haluoleo Syariah Land yang bergerak di bidang penjualan rumah sudah sesuai dengan prinsip syariah. Hal ini sejalan dengan hasil penelitian lapangan yang telah disajikan dan dijelaskan. Dimana konsep akad istishna’ nya tidak menerapkan suku bunga, tidak ada denda, tanpa sita, tidak bekerjasama dengan bank, tanpa BI checking, tanpa KPR bank dan tanpa agunan. Konsep akad istishna’ yang sesuai dengan syariat islam sangat berdampak baik bagi masyarakat terutama user.
- 2) ini adalah akad jual beli dimana barang yang diperjualbelikan masih belum ada dan akan diserahkan secara tangguh. Adapun harga dan spesifikasi barang pesanan telah dibicarakan dan disepakati di awal akad. dalam penerapan pembiayaan rumah, pihak pembeli hanya menandatangani surat perjanjian dari perusahaan Haluoleo Syariah Land dan disaksikan oleh notaris sebagai antisipasi ketika user mengalami pembayaran yang bermasalah atau gagal membayar. Dalam sistem transaksinya akad istishna’ memiliki dua skema pembayaran yaitu secara cash dan kredit, kemudian penerapan akad istishna’ terhadap transaksi jual beli yang di implementasikan oleh PT. Haluoleo

Syariah Land belum sesuai dengan syariah karena dalam realisasinya masih terdapat keterlambatan dalam waktu penyerahan rumah dan beberapa janji-janji pada saat promosi perumahan terhadap para user, meskipun waktu penyerahan barang bukanlah suatu keharusan yang disepakati dalam akad istishna' namun apabila keduanya telah neyepakati hal tersebut namun dilanggar maka pihak pemesan tidak ada keharusan untuk menerima barang dan membayar harganya. Adapun dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) jika pelaku usaha benar-benar telah melakukan kesalahan atau kelalaian yang membuat konsumen mengalami kerugian, pelaku usaha tentunya harus melakukan tanggung jawab. Pelaku usaha dapat dimintai pertanggungjawaban dengan memberikan ganti rugi kepada konsumen. Ganti rugi dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa sejenis yang memiliki nilai yang sama atau setara, atau dapat berupa pemeliharaan kesehatan dan/atau ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bentuk ganti rugi tersebut sesuai dengan yang ada dalam Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

B. Saran

Melalui hasil penelitian dan pembahasan, dapat dikemukakan beberapa saran sebagai berikut:

- 1) Sebagai pihak produsen atau penyedia barang Developer Haluoleo Syariah Land diharapkan dapat meningkatkan proses pengadaan barang atau rumah sesuai kesepakatan perjanjian.

- 2) Developer Haluoleo Syariah Land diharapkan mengkaji ulang tentang penggunaan akad-akad yang dilakukan dalam bertransaksi, sebab tidak dapat dipungkiri bahwa akan ada masalah-masalah baru yang dihadapi nantinya
- 3) Pihak konsumen atau user diharapkan dapat selektif dalam menerima penawaran atau promosi dari perusahaan manapun dalam membeli suatu rumah, kemudian tidak hanya menerima penawaran awal tetapi juga harus melihat dengan ketentuan syariat Islam serta teliti dalam melakukan suatu akad terutama perjanjian jual beli yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang melaksanakan perjanjian.



DAFTAR PUSTAKA

- Alhafidz, Ahsin W. 2013. *kamus fiqh*. Cet. 1; Jakarta:Amzah.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek* Jakarta: Gema Insani.
- Atsar, Abdul & Rani Apriani, 2018. *Buku Ajar Hukum Perlindungan Konsumen*, Yogyakarta: Deepublish.
- Djamil, Faturrahman. 2012. *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Hasan, M. Ali. 2003. *berbagai macam transaksi dalam slam*, cet. 1; Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Handayani, Fajar Nugroho dan Ahmad Raihan Harahap, 2021. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Yogyakarta : Bintang Pustaka Madani.
- Kementrian Agama Republik Indonesia, 2011. *al-Qur'an dan Terjemahannya Edisi Ilmu Pengtahuan*, Cet. IX, Bandung : Al-Mizan Publishing House.
- Nurdiani,Tanti. 2021. *Manajemen Risiko dan Implementasi Jual Beli Istishna pada Produk Pembiayaan KPR Bank Syariah*, Pekalongan: penerbit NEM.
- Pranata. D.G. 2013. *Manajemen Perbankan Syariah* : Salemba Empat.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji. 1990. *Penelitian Hukum Normatif :suatu tinjauan singkat*, Jakarta : Rajawali Press.
- Sarwat. A. 2018. *Ensiklopedia Fikih Indonesia: Muamalat* : PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Nugrahani, Farida. 2014. *Metode Penelitian Kualitatif dan Penerapan dalam Pendidikan Bahasa* Surakarta: Library Siba.
- Rivai, Veithzal, dkk. 2011. *Islamic Transaction Law in Businesse* Cet. 1; Jakarta: Bumi Askara.
- Widjajaatmadja, Dhody Ananta Rivandi dan Cucu Sholihah. 2019. *Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah dalam Bentuk Akta Otentik*

Implementasi Rukun, Syarak dan Prinsip Syariah Malang: Cita Intrans Selaras.

Yahya, Rizal,dkk. 2009. *Akuntansi Perbankan Syariah : Teori dan Praktek Kontemporer*, Jakarta : Salemba Empat.

Zuhaily, Wahbah. *Al-Fiqhu al-Islami wa Adillatuhu*.

SKRIPSI

Kurnia, Diah. 2018. *“Jual Beli Rumah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang Ba’i Istishna’: Studi di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami*

Malang”, Skripsi: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

Sartika, 2021. *“Analisis Pembagian Warisan Berdasarkan Tinjauan Hukum Islam Pada Masyarakat di Desa Panyangkala Kabupaten Takalar”*, Skripsi: Universitas Muhammadiyah Makassar.

Nuroni, Abdul Muiz, 2019. *“Akad dan Kedudukannya dalam Al-Quran dan Hadits”*, Makalah, Bandung : UIN Sunan Gunung Djati.

JURNAL

Agusta, Ivanovich (t,d). *“Teknik Pengumpulan dan Analisis Data Kualitatif 1”*.

Amalia, Apri. 2017. *“Analisis Yuridis Perjanjian Kerja Waktu Tertentu Berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan dan Hukum Perjanjian”*, USU Law Journal, vol. 5 no. 1 (Januari).

Dirwan. 2019. *“Pengaruh Tingkat Religiusitas pada Keputusan Buying Property Syariah Non Bank: Studi Kasus pada Buyer Griya Baiti Jannati Residence”*, Jurnal Ekonomi Bisnis Syariah, vol. 2 no. 1 (Maret).

Heykal, Mohammad. 2014. *“Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah di Indonesia”*, Binus Business Review, vol. 5 no. 2 (November)

Hulaify, Akhmad. 2019. *“Asas-Asas (Akad) dalam Hukum Syariah”*, At-Tadbir: Jurnal Ilmiah Manajemen, vol. 3 no. 1.

Putra, panji Adam Agus. 2021. *“Konsep Ijma’ dan Aplikasinya dalam Mu’amalah Maliyyah (Hukum Ekonomi Syariah)”*, Bandung: Islamic Banking, Jurnal Pemikiran dan Pengembangan Perbankan Syariah, vol.7 no.1. (Agustus).

Sitohang, Mutiah Khaira, dkk. 2018. “*Pengaruh Religi dan Harga Terhadap Permintaan Perumahan Syariah di Kota Medan*”, Jurnal Ekonomi dan Bisnis, vol. 20 no. 2 (Agustus).

Wulandari, Bernadetta Tjandra, dkk. 2021. *Berbagai Aspek Hukum dalam Transaksi Konsumen Secara Digital di Masa Pandemi COVID-19*, Jakarta : Penerbit Universitas Atma Jaya.

Yulianti, Rahmani Timorita. 2008. “*Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syariah*”, La-Riba: Jurnal Ekonomi Islam, vol. 2 no. 1 (Juli).

Zulaika, Siti dan Handayani, 2014. “*Aplikasi Konsep Akad Murabahah Pada BPRS Metro Madani Cabang Kalirejo Lampung Tengah*”, Dalam Jurnal Hukum dan Ekonomi Syari’ah, vol. 02, no. 1. (Mei).

WEBSITE

Badan Pusat Pengembangan dan Pembinaan Bahasa. 2012. “Kontrak.” *Kamu Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, <https://kbbi.web.id/kontrak>. (diakses 18 Maret)

Kompas TV. 2020. *Penipuan Berkedok Perumahan Syariah Rugikan Konsumen Hingga 40 Miliar Rupiah*. https://www.youtube.com/watch?v=DAPtKlTp_v_M&t=18s. (diakses 6 November 2020 Pukul 17:20 WITA)

Kompas Tv. 2020. (Dialog) Waspada Modus Penipuan KPR Syariah. <https://www.youtube.com/watch?v=UCknzuLJRQg&t=29s>. (diakses 6 November 2022 Pukul 15:45 WITA)

PERATURAN

Fatwa DSN-MUI. 2000. *Tentang Akad Jual Beli Istishna’*.

Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, 2020. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Cet. IV; Jakarta: Kencana.

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan 104: Akuntansi Istishna’

Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia. 2019. *Tentang Kualitas Aset Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aset Produktif Bank Pembiayaan Rakyat Syariah*.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Mahkamah Agung Republik Indonesia. 1992. *“Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman”*, dalam Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Perumahan dan Permukiman.



RIWAYAT HIDUP



MUTHIAH AULIA RAMADHANI. Lahir di Pare-pare pada tanggal 09 Desember 2000. Anak keempat dari pasangan Suami Istri Almarhum Bapak Drs. Sakri Condeng M. Si dan Ibu Dra. Arminas Barah. Tahapan pendidikan yang pernah ditempuh oleh peneliti yaitu SD Negeri 1 Pinrang selesai tahun 2013, penulis melanjutkan Sekolah Menengah Pertama SMP di Pondok Pesantren Darul Arqam Gombara Muhammadiyah Makassar dan selesai pada tahun 2016. Dan Sekolah Menengah Atas di Madrasah Aliyah Pondok Pesantren Darul Arqam Gombara Muhammadiyah Makassar dan selesai pada tahun 2019. Kemudian tahun yang sama melanjutkan pendidikan di perguruan tinggi Universitas Muhammadiyah Makassar (UNISMUH) dengan jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan lulus pada tahun 2024.

Muthiah Aulia Ramadhani
NIM : 105251104719

L

A

M

P

I

R

A

N



KEGIATAN WAWANCARA

Pedoman Wawancara

Developer

1. Mengapa memilih berbisnis disektor property perumahan syariah?
2. Apa tujuan membangun bisnis property perumahan syariah
3. Mengapa memilih akad istishna' sebagai akad yang diterapkan dalam bisnis property perumahan Haluoleo Syariah land?
4. Bagaimana konsep akad istishna' yang diterapkan dalam bisnis property di perumahan haluoleo syariah land ini?
5. Prinsip-prinsip apa saja yang digunakan dalam menerapkan akad istishna' pada bisnis property perumahan haluoleo syariah land?
6. Apa yang menjadi pembeda antara perumahan haluoleo syariah land dengan perumahan syariah lainnya?
7. Apa kendala yang dihadapi dalam menerapkan akad istishna' pada bisnis property di perumahan haluoleo syariah land ini?
8. Bagaimana pandangan bapak/ibu tentang kasus yang sering terjadi dibidang property perumahan syariah mengenai penipuan rumah yang berkedok perumahan syariah?
9. bagaimana cara membangun kepercayaan pelanggan terkait perumahan yang berbasis syariah isu penipuan rumah yang berkedok perumahan syariah?
10. Apa saja tips-tips yang dapat dilakukan bagi masyarakat jika ingin membeli rumah yang berbasis syariah?

Admin

1. Bagaimana konsep akad istishna' yang diterapkan dalam bisnis property di perumahan haluoleo syariah land?
2. Prinsip-prinsip apa saja yang digunakan dalam menerapkan akad istishna' pada bisnis property perumahan haluoleo syariah land?
3. Apakah sistem akad yang digunakan dalam produk dalam perumahan haluoleo syariah land juga dijelaskan kepada customer sebelum proses akad terjadi?
4. Bagaimana alur pembiayaan akad istishna' yang diterapkan dalam perumahan haluoleo syariah land?
5. Bagaimana aspek jaminan (agunan) yang diterapkan pada bisnis perumahan haluoleo syariah land ini?
6. Bagaimana dengan user yang tidak dapat lagi melanjutkan pembayaran?

Marketing

1. Bagaimana strategi pemasaran berbasis syariah yang diterapkan dalam membangun bisnis property perumahan haluoleo syariah land?
2. Apakah sistem akad yang digunakan dalam produk perumahan haluoleo syariah land juga dijelaskan kepada customer?
3. Apa kendala yang dihadapi dalam memasarkan produk perumahan haluoleo syariah land?
4. Bagaimana cara meyakinkan calon customer yang belum sepenuhnya yakin dengan perumahan yang berbasis syariah?

5. Apa tips-tips yang dapat dilakukan bagi masyarakat dalam memilih perumahan syariah?

User (konsumen)

1. Mengapa bapak/ibu memilih membeli produk rumah yang berbasis syariah?
2. Bagaimana pendapat bapak/ibu tentang perumahan haluoleo syariah land?
3. Mengapa anda membeli produk rumah di perumahan haluoleo syariah land?
4. Apakah bapak/ibu memahami akad yang digunakan dalam transaksi jual beli di perumahan haluoleo syariah land?
5. Bagaimana pendapat bapak/ibu tentang akad yang digunakan dalam transaksi jual beli di perumahan haluoleo syariah land?
6. Apakah ada kendala yang bapak/ibu hadapi dalam prosedur pelayanan yang dilakukan oleh haluoleo syariah land?

DOKUMENTASI WAWANCARA

Gambar Bersama Developer PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land



Gambar Bersma Staf-Staf di Kantor PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land





Gambar Bersama User di Kantor PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land

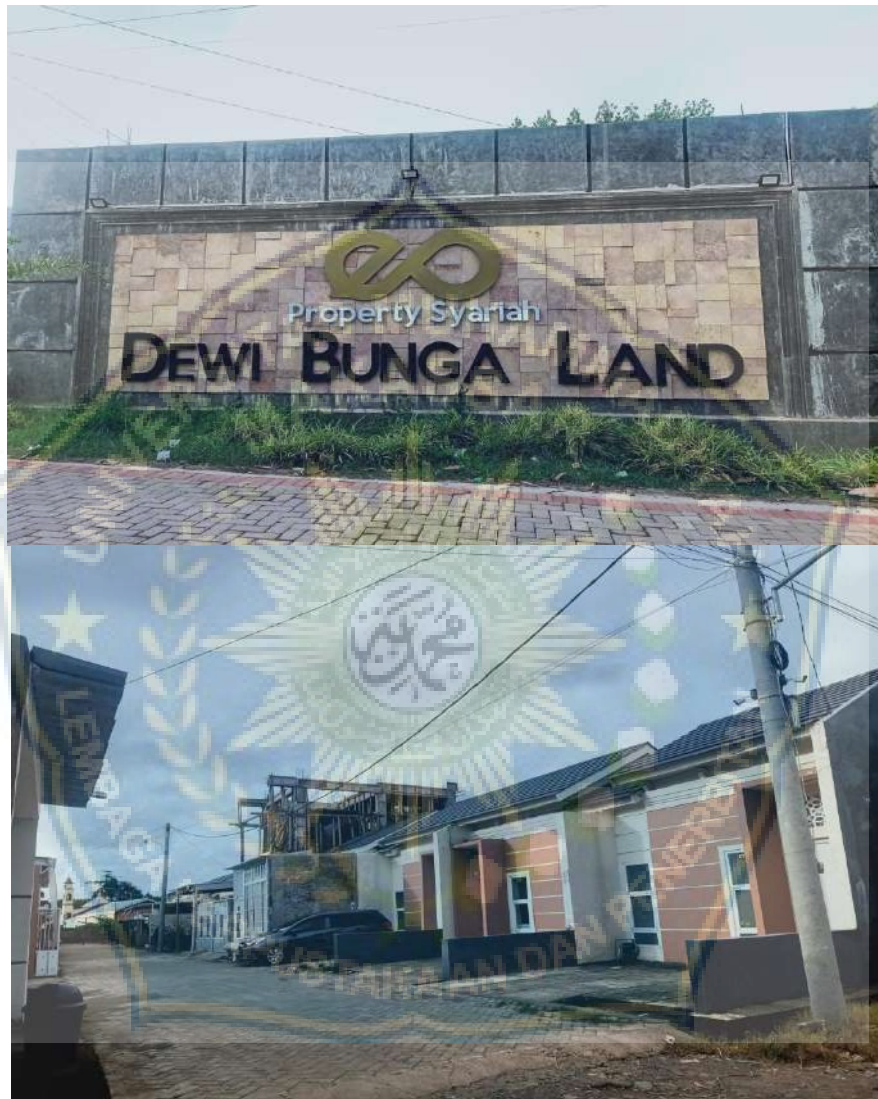


Gambar Bersama User di Salah Satu Perumahan PT. Mahakarya Haluoleo Syariah

Land(Dewi Bunga Land)



Gambar Salah Satu Perumahan di PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land(Dewi Bunga Land)







MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR

LEMBAGA PENELITIAN PENGEMBANGAN DAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT

Jl. Sultan Alauddin No. 259 Telp.866972 Fax (0411)865588 Makassar 90221 e-mail :lp3m@unismuh.ac.id

Nomor : 1925/05/C.4-VIII/VII/1444/2023

26 Dzulhijjah 1444 H

Lamp : 1 (satu) Rangkap Proposal

14 July 2023 M

Hal : Permohonan Izin Penelitian

Kepada Yth,

Bapak Gubernur Prov. Sul-Sel

Cq. Kepala Dinas Penanaman Modal & PTSP Provinsi Sulawesi Selatan

di -

Makassar

السَّلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللَّهِ وَبَرَكَاتُهُ

Berdasarkan surat Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar, nomor: 895/FAI/05/A.2-II/VII/44/23 tanggal 14 Juli 2023, menerangkan bahwa mahasiswa tersebut di bawah ini :

Nama : MUTHIA AULIA RAMADHANI

No. Stambuk : 10525 1104719

Fakultas : Fakultas Agama Islam

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Pekerjaan : Mahasiswa

Bermaksud melaksanakan penelitian/pengumpulan data dalam rangka penulisan Skripsi dengan judul :

"ANALISIS PENERAPAN AKAD MURABAHAH PAA PENGEMBANG PERUMAHAN SYARIAH DI KOTA MAKASSAR STUDI KASUS DI PT. MAHAKARYA HALUOLEO SYARIAH LAND"


Yang akan dilaksanakan dari tanggal 18 Juli 2023 s/d 18 September 2023.

Sehubungan dengan maksud di atas, kiranya Mahasiswa tersebut diberikan izin untuk melakukan penelitian sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan Jazakumullahu khaeran

السَّلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللَّهِ وَبَرَكَاتُهُ

Ketua LP3M,


Dr. Ir. Abubakar Idhan, MP.
NBM 101 7716



PEMERINTAH PROVINSI SULAWESI SELATAN
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU

Jl. Bougenville No.5 Telp. (0411) 441077 Fax. (0411) 448936
Website : <http://simap-new.sulselprov.go.id> Email : ptsp@sulselprov.go.id
Makassar 90231

Nomor : **21344/S.01/PTSP/2023**

Lampiran : -

Perihal : **Izin penelitian**

Kepada Yth.

Pimpinan PT. Mahakarya Haluoleo
Syariah Land Makassar

di-

Tempat

Berdasarkan surat Ketua LP3M UNISMUH Makassar Nomor : 1925/05/C.4-VIII/VII/1444/2023 tanggal 14 Juli 2023 perihal tersebut diatas, mahasiswa/peneliti dibawah ini:

N a m a : **MUTHIAH AULIA RAMADHANI**
Nomor Pokok : 105251104719
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Pekerjaan/Lembaga : Mahasiswa (S1)
Alamat : Jl. Sultan Alauddin No. 259 Makassar

Bermaksud untuk melakukan penelitian di daerah/kantor saudara dalam rangka menyusun SKRIPSI, dengan judul :

**" ANALISIS PENERAPAN AKAD MURABAHAH PADA PENGEMBANG PERUMAHAN SYARIAH
DI KOTA MAKASSAR STUDI KASUS DI PT. MAHAKARYA HALUOLEO SYARIAH LAND "**

Yang akan dilaksanakan dari : Tgl. **18 Juli s/d 18 September 2023**

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, pada prinsipnya kami **menyetujui** kegiatan dimaksud dengan ketentuan yang tertera di belakang surat izin penelitian.

Demikian Surat Keterangan ini diberikan agar dipergunakan sebagaimana mestinya.

Diterbitkan di Makassar
Pada Tanggal 17 Juli 2023

A.n. GUBERNUR SULAWESI SELATAN
KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU
SATU PINTU PROVINSI SULAWESI SELATAN



ASRUL SANI, S.H., M.Si.
Pangkat : PEMBINA TINGKAT I
Nip : 19750321 200312 1 008

Tembusan Yth

1. Ketua LP3M UNISMUH Makassar di Makassar;
2. *Pertinggal.*

BAB I Muthiah Aulia
Ramadhani 105251104719
by Tahap Tutup



Submission date: 25-Jan-2024 10:01AM (UTC+0700)

Submission ID: 2277905295

File name: BAB_I_-_2024-01-25T111219.256.docx (18.52K)

Word count: 938

Character count: 6314

BAB I Muthiah Aulia Ramadhani 105251104719

ORIGINALITY REPORT

5%

SIMILARITY INDEX



INTERNET SOURCES

1%

PUBLICATIONS

1%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	journal.sties-purwakarta.ac.id Internet Source	2%
2	Submitted to Universitas Islam Negeri Raden Fatah Student Paper	1%
3	etheses.iainkediri.ac.id Internet Source	1%
4	archive.org Internet Source	1%

Exclude quotes Off

Exclude bibliography Off

Exclude matches Off



BAB II Muthiah Aulia Ramadhani 105251104719

by Tahap Tutup



Submission date: 25-Jan-2024 10:02AM (UTC+0700)

Submission ID: 2277905576

File name: BAB_II_-_2024-01-25T111220.704.docx (188.04K)

Word count: 2811

Character count: 18653

BAB II Muthiah Aulia Ramadhani 105251104719

ORIGINALITY REPORT




11%	8%	5%	3%
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES



1	e-journal.ikhac.ac.id Internet Source	1%
2	audrytimisela.wordpress.com Internet Source	1%
3	eprints.iain-surakarta.ac.id Internet Source	1%
4	Desvira Zain, Sunarsih Sunarsih, Ismail Umar. "Analisis Retail Marketing Mix berbasis Syariah dan Customer Expectation terhadap Customer Satisfaction (Studi Kasus pada PT CV Arli di Singkawang-Kalimantan Barat)", Eksos, 2020 Publication	1%
5	Hendra Cipta. "DISKURSUS KONSEP DAN PRINSIP AKAD DALAM HUKUM ISLAM", ASY SYAR'IYYAH: JURNAL ILMU SYARI'AH DAN PERBANKAN ISLAM, 2016 Publication	1%
6	id.123dok.com Internet Source	1%



7	www.al-islam.org Internet Source	1 %
8	Submitted to Universiti Teknologi MARA Student Paper	1 %
9	Submitted to Universitas Islam Indonesia Student Paper	<1 %
10	dokumen.tips Internet Source	<1 %
11	etheses.iainponorogo.ac.id Internet Source	<1 %
12	repository.umy.ac.id Internet Source	<1 %
13	syiarnusantara.id Internet Source	<1 %
14	asrowi-ma.blogspot.com Internet Source	<1 %
15	jurnal.uisu.ac.id Internet Source	<1 %
16	pt.scribd.com Internet Source	<1 %
17	sahabatpegadaian.com Internet Source	<1 %
18	text-id.123dok.com Internet Source	<1 %

BAB III Muthiah Aulia Ramadhani 105251104719

by Tahap Tutup



Submission date: 25-Jan-2024 10:02AM (UTC+0700)

Submission ID: 2277905853

File name: BAB_III_-_2024-01-25T111221.624.docx (15.61K)

Word count: 578

Character count: 3963

BAB III Muthiah Aulia Ramadhani 105251104719

ORIGINALITY REPORT

8%

SIMILARITY INDEX



5%

INTERNET SOURCES

2%

PUBLICATIONS

3%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES



1

Submitted to UIN Raden Intan Lampung

Student Paper

3%

2

Wa Ode Siti Husmidar, Misran Safar Safar, Andi Syahrir P. "PARTISIPASI POLITIK MASYARAKAT DALAM PEMILIHAN UMUM TAHUN 2019 (Studi di Desa Langku-Langku Kecamatan Tiworo Tengah Kabupaten Muna Barat)", SELAMI IPS, 2020

Publication

2%

3

adoc.pub

Internet Source

2%

4

idec.industri.ft.uns.ac.id

Internet Source

2%

Exclude quotes

Exclude matches < 2%

Exclude bibliography

BAB IV Muthiah Aulia Ramadhani 105251104719

by Tahap Tutup



Submission date: 25-Jan-2024 10:03AM (UTC+0700)

Submission ID: 2277906144

File name: BAB_IV_-_2024-01-25T111223.468.docx (721.89K)

Word count: 2472

Character count: 15484

BAB IV Muthiah Aulia Ramadhani 105251104719

ORIGINALITY REPORT

2%

SIMILARITY INDEX



2%

INTERNET SOURCES

0%

PUBLICATIONS

1%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1

repository.iainpurwokerto.ac.id

Internet Source

1%

2

de.scribd.com

Internet Source

<1%

3

digilib.uinsby.ac.id

Internet Source

<1%

4

bismansyaumsu.blogspot.com

Internet Source

<1%

5

koolkost-near-stie-amkop-makassar-minimum-stay-6-nights.hotelmix.id

Internet Source

<1%

Exclude quotes Off

Exclude matches Off

Exclude bibliography Off



BAB V Muthiah Aulia Ramadhani 105251104719

by Tahap Tutup



Submission date: 25-Jan-2024 10:03AM (UTC+0700)

Submission ID: 2277906403

File name: BAB_V_-_2024-01-25T111224.625.docx (15.48K)

Word count: 575

Character count: 3772

BAB V Muthiah Aulia Ramadhani 105251104719

ORIGINALITY REPORT

5%

SIMILARITY INDEX



3%

INTERNET SOURCES

3%

PUBLICATIONS

2%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

- 1** Erina Fatihah. "Pengaruh Model Pembelajaran Kontekstual terhadap Kreativitas Menulis Puisi Siswa Kelas 5 Sekolah Dasar", Jurnal Pendidikan Guru Sekolah Dasar, 2023
Publication **3**%
- 2** e-journal.uajy.ac.id
Internet Source **3**%

Exclude quotes

On

Exclude matches

< 2%

Exclude bibliography

On

