

**ANALISIS JUAL BELI RUMAH DI PERUSAHAAN PROPERTI
RUMAH SYARI'AH PONOROGO**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAUKULTAS SYARI'AH
DAN HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN
KALIJAGA YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN
SYARAT MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU
DALAM ILMU HUKUM ISLAM**

OLEH:
ABDUL RAHMAN
15380067

PEMBIMBING:
DR. H. ABDUL MUJIB, M.AG
PRODI HUKUM EKONOMI SYARI'AH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

2019

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

FM-UINSK-BM-05-03/RO

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Skripsi Saudara Abdul Rahman

Kepada:

Yth. Bapak Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga

Di Yogyakarta

Assalamu 'alaikum wr.wb.

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Abdul Rahman

NIM : 15380067

Judul : **“ANALISIS JUAL BELI RUMAH DI PERUSAHAAN
PROPERTI RUMAH SYARIAH PONOROGO”**

Sudah dapat diajukan kembali kepada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Islam.

Dengan ini kami berharap agar skripsi atau tugas akhir Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum wr.wb.


STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 06 Muharrom 1441 H
05 September 2019 M

Pembimbing,

Dr. H. ABDUL MUJIB M.Ag
NIP: 197012092003121002

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

 Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

FM-UINSK-BM-05-03/RO

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Abdul Rahman
Nim : 15380067
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan bahwa naskah skripsi ini yang berjudul "ANALISI JUAL BELI RUMAH DI PERUSAHAAN PROPERTI RUMAH SYARI'AH PONOROGO" adalah hasil penelitian/karya saya sendiri kecuali bagian-bagian yang dirujuk sumbernya, dan bebas dari plagiarisme, Jika di kemudian hari terbukti bukan saya sendiri atau melakukan plagiarisi maka saya siap ditindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 06 Muharram 1441 H

05 september 2019 M

Yang Menyatakan



Abdul Rahman

15380067

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

PENGESAHAN TUGAS AKHIR



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-696/Un.02/DS/PP.00.9/12/2019

Tugas Akhir dengan judul : ANALISIS JUAL BELI RUMAH DI PERUSAHAAN PROPERTI RUMAH SYARIAH
PONOROGO


yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : ABDUL RAHMAN
Nomor Induk Mahasiswa : 15380067
Telah diujikan pada : Rabu, 11 Desember 2019
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

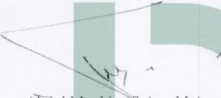
dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR

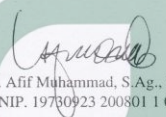
Ketua Sidang/Penguji I


Dr. H. Abdul Mujib, M.Ag.
NIP. 197012092003121002

Penguji II



Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag.
NIP. 197609202005011002

Penguji III


H. Afif Muhammad, S.Ag., M.A.
NIP. 197309232008011004

Yogyakarta, 11 Desember 2019
UIN Sunan Kalijaga

Fakultas Syariah dan Hukum
Dekan


STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
Dr. H. Agus Moh. Najib, S.Ag., M.Ag.
NIP. 197104301995031001

MOTTO

Berani memaksa diri untuk bisa dan berusaha

mustahil takkan berhasil



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

Rasa syukur dan terima kasih saya ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas anugerah dan rahmat-Nya sehingga saya dapat menempuh pendidikan dengan baik.

~ Terima kasih tak terhingga untuk Bapak tercinta H. Larahi dan Almarhuma Ibu tercinta Hj. Zamria yang telah menjadi inspirasi bagi saya dan yang tak pernah lelah untuk memotivasi serta memberikan kasih sayangnya.

~ Terima kasih untuk saudara-saudariku tercinta, Aisyah, Saleha, Abdul Kadir, dan adek ku tercinta Nursia yang selalu memberi semangat untuk saya.

~ Teman-teman seangkatan Hukum Ekonomi Syari'ah 2015, terima kasih atas dukungan dan kerja samanya.

~ Untuk segenap Keluarga Pondok Modern Arrisalah, terima kasih telah memberikan banyak pengalaman yang istimewa dan terima kasih telah menjadi inspirasi bagi hidup saya.

~ Saudara-saudara dan sahabat saya, terima kasih atas motivasi dan dukungannya.

~ Fakultas Syari'ah dan Hukum, terima kasih telah menjadi wadah bagi saya untuk menuntut ilmu selama ini.

~ Almamater tercinta, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, terima kasih telah memberikan saya banyak pengalaman berharga, baik di bidang akademisi maupun organisasi.



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah swt, yang selalu memberikan Rahmat, Inayah, dan Nikmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Sholawat serta Salam penulis ucapkan kepada junjungan kita Baginda Nabi Besar Muhammad saw yang telah membawa dunia dari zaman kegelapan hingga pada zaman keislaman yang terang benderang seperti saat ini. Dalam penyusunan dan penyelesaian skripsi yang berjudul **“ANALISIS JUAL BELI RUMAH DI PERUSAHAAN PROPERTI RUMAH SYARI’AH PONOROGO”** tidak lepas dari bantuan berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Drs. K. H. Yudian Wahyudi, M. A., Ph.D. selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Dr. H. Agus M. Najib, M. Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Bapak Saifuddin, S.HI., M.SI. selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Ibu Ratnasari Fajariya Abidin, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

5. Bapak Abdul Muhrisun, M. Ag., M. SW, PH. D. selaku Dosen Penasihat Akademik yang telah memberikan arahan dan saran dari awal sampai akhir perkuliahan.
6. Bapak Dr. H. Abdul Mujib, M. Ag., selaku dosen pembimbing skripsi yang telah memberikan arahan dan saran dari awal sampai akhir perkuliahan serta bimbingan khusus dan petunjuk yang sangat berharga serta meluangkan waktu, pikiran, dan tenaga selama bimbingan kepada penulis dari awal hingga terselesaikannya skripsi ini.
7. Seluruh Dosen Program Studi Hukum Ekonomi Syariah yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang telah memberikan banyak wawasan keilmuan yang sangat bermanfaat selama penulis kuliah hingga terselesaikannya skripsi ini.
8. Ibu Tris selaku TU Prodi yang telah memberi banyak bantuan sehingga kegiatan perkuliahan dapat berjalan dengan lancar.
9. Bapak H. Larahiyang selalu memberikan dukungan, kasih sayang, do'a dan semangat untuk saya, dan menjadi motivasi untuk menggapai cita-cita meskipun jauh dari mereka serta untuk Alm Ibu Siti Hj. Zamria yang selalu menjadi motivasi dalam setiap kuliah.
10. Kakak-kakak tercinta Aisya, Saleha, Abdull Kadir dan Adik kesayangan ku Nursia yang telah memberikan do'a dan dukungan untuk saya.
11. Teman-teman Hukum Ekonomi Syari'ah khususnya angkatan 2015 yang telah banyak membantu dan atas

kebersamaan yang terjalin selama ini, sehingga menambah semangat lebih dalam menuntut ilmu.

12. Keluarga Pondok Modern Ariisalah Ponorogo yang telah memberikan banyak pengalaman yang istimewa dan telah menjadi inspirasi bagi hidup saya.
13. Semua pihak baik yang terlibat langsung maupun tidak terlibat langsung, yang turut berpartisipasi dan memberikan dukungan kepada penyusun sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

Harapan penyusun semoga Allah SWT memberikan pahala yang melimpah kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini teriring dengan do'a *Jazakumullah Khairal Jaza'*. Penyusun menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun guna perbaikan bagi penulis sangat penulis harapkan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Amin.

Yogyakarta, 13 Rabi'ul-Akhir 1441 H

10 Desember 2019 M

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
Penyusun

ABDUL RAHMAN

NIM.15380067

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158/1987 dan 0543b/U/1987.

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	bâ'	B	Be
ت	tâ'	T	Te
ث	śâ'	Ś	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	hâ'	H	ha (dengan titik di bawah).
خ	khâ'	Kh	ka dan ha
د	Dâl	D	De
ذ	ẓâl	Ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	râ'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Sâḍ	Ṣ	es (dengan titik di bawah)

ض	Dâḍ	D.	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭâ'	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓâ'	Z.	zet (dengan titik dibawah)
ع	'ain	'	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	ge dan ha
ف	fâ'	F	Ef
ق	Qâf	Q	Qi
ك	Kâf	K	Ka
ل	Lâm	L	El
م	Mîm	M	Em
ن	Nûn	N	En
و	Wâwû	W	We
ه	hâ'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	yâ'	Y	Ye

B. Konsonan Rangkap

Konsonan rangkap yang disebabkan oleh syaddah ditulis rangkap, contoh :

نَزَلَ	Ditulis	Nazzala
بِهِنَّ	Ditulis	Bihinna

C. Ta' Marbutoh diakhir Kata

1. Bila dimatikan ditulis h

حكمة	Ditulis	Hikmah
علة	Ditulis	'illah

(ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti salat, zakat dan sebagainya kecuali dikehendaki lafal lain).

2. Bila diikuti dengan kata sandang 'al' serta bacaan kedua itu terpisahh maka ditulis dengan h.

كرامة الأولياء	Ditulis	Karâmah al-auliyâ'
----------------	---------	--------------------

3. Bila ta' marbutah hidup atau dengan harakat fathah, kasrah dan dammah ditulis t atau h.

زكاة الفطر	Ditulis	Zakâh al-fiṭri
------------	---------	----------------

D. Vokal Pendek

<input type="checkbox"/>	fathah	Ditulis	A
فعل		Ditulis	fa'ala
<input type="checkbox"/>	kasrah	Ditulis	I
ذكر		Ditulis	Žukira

□ يذهب	Dammah	Ditulis Ditulis	U Yazhabu
-----------	--------	--------------------	--------------

E. Vokal Panjang

1	Fathah + alif فلا	Ditulis Ditulis	Â Falâ
2	Fathah + ya' mati تنسى	Ditulis Ditulis	Â Tansâ
3	Kasrah + ya' mati تفصيل	Ditulis Ditulis	Î Tafşîl
4	Dlammah + wawu mati أصول	Ditulis Ditulis	Û Uşûl

F. Vokal Rangkap

1	Fathah + ya' mati الزحيلي	Ditulis Ditulis	Ai az- Zuḥailî
2	Fatha + wawu mati الدولة	Ditulis Ditulis	Au ad- daulah

G. Kata Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata Dipisahkan dengan

Apostrof

أنتم	Ditulis	A'antum
أعدت	Ditulis	U'iddat
لئن شكرتم	Ditulis	La'in syakartum

H.Kata Sandang Alif dan Lam

1. Bila diikuti huruf qomariyyah ditulis dengan menggunakan huruf "q"

القرآن	Ditulis	Al-Qur'ân
القياس	Ditulis	Al-Qiyâs

2. Bila diikuti huruf Syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf Syamsiyyah yang mengikutinya, dengan menghilangkan huruf l (el) nya.

السماء	Ditulis	As-Samâ'
الشمس	Ditulis	Asy-Syams

I. Penulisan Kata-kata dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut penulisnya

ذوي الفروض	Ditulis	Žawî al-furûd.
أهل السنة	Ditulis	Ahl as-sunnah

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PERNYTAAN KEASLIAN.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
MOTTO.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR.....	ix
PEDOMAN TRANSLITERASI	xii
DAFTAR ISI	xvii
BAB IPENDAHULUAN	
A. LatarBelakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
D. Telaah Pustaka	7
E. Kerangka Teori	11
F. Metode Penelitian	14
G. Sistematika Pembahasan	16
BAB II KERANGKA TEORI	
A. Jual Beli	18
1. Pengrtian Jual Beli.....	18
2. Dasar Hukum Jual Beli.....	19
3. Rukun Jual Beli	20
4. Syarat Jual Beli.....	21
5. Macam-macam Jual Beli	24
B. Akad Jual Beli Istishna'	27
1. Definisi Akad Istishna'	27
2. Dasar Hukum Istishna'.....	29
3. Rukun dan Syarat Istishna'	29
4. Macam-macam Akad Istishna'	34
C. Prinsip-Prinsip Muamalah.....	35
1. Prinsip Tauhid	35
2. Prinsip Halal	36
3. Prinsip Maslahah	38
4. Prinsip Ibahah.....	39
5. Prinsip Kebebasan Bertransaksi	40
6. Prinsip Kerja Sama	40
7. Prinsip Membayar Zakat	40
8. Prinsip Keadilan	40
9. Prinsip Amanah	41

10. Prinsip Keutamaan Terhadap Akhlakul Karimah.....	41
BAB III GAMBARAN UMUM KABUPATEN PONOROGO DAN MEKANISME PEMBELIAN RUMAH DI PERUSAHAAN PROPERTI RUMAH SYARI'AH PONOROGO	
A. Gambaran Umum Kabupaten Ponorogo	42
1. Kondisi Geografi	42
2. Keadaan Penduduk	43
3. Keadaan Sosial, Ekonomi, dan Potensi Kabupaten Ponorogo.....	48
B. Praktek Penjualan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo.....	50
1. Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo	50
2. Produk Penjualan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo.....	53
3. Proses Jual Beli Rumah di Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo	53
4. Harga Produk dan Mekanisme / cara Pembayaran Penjualan Rumah di Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo	54
BAB IV ANALISIS JUAL BELI RUMAH DI PERUSAHAAN PROPERTI RUMAH SYARI'AH PONOROGO	
A. Mekanisme Jual Beli Rumah di Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo	58
B. Penerapan Prinsip “7T (Tanpa) di Perusahaan Propert Rumah Syari'ah Ponorogo	62
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	81
B. Saran	84
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Jual beli dalam arti khusus ialah ikatan tukar menukar sesuatu yang mempunyai kriteria antara lain, bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan, yang mempunyai daya tarik, penukarannya bukan emas dan bukan pula perak, bendanya dapat direalisasikan dan ada seketika (Tidak ditangguhkan), tidak merupakan hutang baik barang tersebut ada dihadapan pembeli maupun tidak dan barang tersebut telah diketahui sifat-sifatnya atau sudah diketahui terlebih dahulu.¹

Jual beli merupakan transaksi yang sering dilakukan oleh manusia untuk memenuhi kebutuhan yang diinginkan oleh manusia. Transaksi jual beli perlu diketahui hukum-hukum dalam transaksi jual beli, Agar mengetahui dalam bertransaksi jual beli sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah diatur oleh syari'ah apa belum. Sebelum seseorang ingin terjun dalam dunia bisnis maka harus mengetahui hukum-hukum yang telah diatur oleh syari'at Islam.

Menurut Oni Sahroni, perbedaan antara jual beli dan riba merupakan perbedaan antara kondisi pembeli dan peminjam, karena memenuhi keinginan peminjam untuk memenuhi keinginannya, Sedangkan pembeli melakukan transaksi ini karena ada kelebihan harta, Jadi pembeli itu indikator dari kecukupan sedangkan peminjam itu indikator dari

¹ Qamarul Huda, "*Fiqh Muamalah*", (Yogyakarta, Teras, 2011), hlm 45.

kefakiran. Oleh karena itu Allah mengharamkan riba karena mengeksploitasi hajat orang fakir dan sebaliknya Allah menghalalkan jual beli untuk membantu orang yang membutuhkan.²

Allah berfirman dalam surat An-Nisa' ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ لِلَّهِ
 كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا³

Rumah merupakan kebutuhan bagi setiap manusia, didalam kamus hukum rumahdiartikan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.⁴ Rumah adalah salah satu bangunan yang dijadikan tempat tinggal selama jangka waktu tertentu. Dalam arti khusus rumah mengacu pada konsep sosial kemasyarakatan yang terjalin ditempat tinggal seperti tempat beraktivitas, tempat beristirahat serta tempat untuk berkumpulnya keluarga.

Rumah memiliki banyak fungsi dan paling utama adalah sebagai sarana untuk tempat tinggal dan berlindung. Sebagaimana kita tahu bahwa rumah merupakan kebutuhan pokok yang dibutuhkan oleh manusia. Hal ini tercantum pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang perumahan dan pemukiman. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1994 pasal 4 huruf a menyatakan bahwa penataan dan perumahan dan pemukiman bertujuan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan

² Oni Sahroni, *Maqashid Bisnis dan Keuangan Syari'ah* (Jakarta: Graha Media, 2013), hlm. 40.

³ An-Nisā' (4): 29.

⁴ Dzulkifli Umar dan Jimmy, *Kamus Dictionary of Law*, (Surabaya: Graha Media Press, 2017), hlm. 347.

pemerataan kesejahteraan rakyat, dan penjelasan umum. Undang-undang perumahan dan pemukiman alinea kedua menyatakan bahwa perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentuk watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan pemukiman kehidupan masyarakat.⁵

Pada hakikatnya fungsi tempat tinggal bagi kehidupan manusia memang sangat penting, Tanpa adanya tempat tinggal manusia tidak dapat hidup layak. Kebutuhan sandang pangan tidak dapat mencukupi kebutuhan manusia, ditambah populasi pertumbuhan manusia yang terus meningkat, salah satu yang menjadi kebutuhan manusia adalah rumah, Perumahan ini bertujuan untuk meningkatkan tingkat kenyamanan dan asri sebagai impian manusia. Perumahan merupakan kebutuhan yang bersifat primer, selain kebutuhan primer sandang dan pangan, sehingga setiap orang berhubungan dengan *real estate* yang satu ini. Bagaimanapun kondisi perekonomian yang sedang terjadi, semua orang haruslah memiliki rumah atau tempat tinggal untuk memenuhi salah satu kebutuhan utamanya dan juga untuk berlindung.⁶

Tingginya jumlah penduduk yang beragama Islam di Indonesia dan meningkatnya permintaan akan tempat tinggal dari tahun ketahun merupakan peluang bagi developer untuk mengembangkan bisnis perumahan berbasis syari'ah, apalagi belum banyak munculnya rumah-rumah syari'ah. Akan tetapi, dengan masih kurangnya akan pemahaman masyarakat tentang pengetahuan Islam, menuntut penjual rumah

⁵UU No.4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman.

⁶Diah Kurnia, "Jual Beli Rumah Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah", *Skripsi* Jurusan Hukum Bisnis Syari'ah Fakultas Syari'ah UIN Maulana Malik Malang 2018.

syari'ah untuk meningkatkan strategi dalam penjualan agar dapat menarik minat konsumen dan sesuai dengan perspektif hukum Islam.⁷

Akhir-akhir ini semakin banyak munculnya perumahan yang memakai konsep perumahan syari'ah. Semakin tingginya kesadaran masyarakat akan bahaya dosa riba, membuat *tren* pertumbuhan perumahan syari'ah ini tumbuh secara signifikan. Apalagi diiringinya dengan bomingnya syari'ah *lifestyle* atau disebut dengan gaya hidup syari'ah.

Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo berdiri sejak tahun 2014 yang dipimpin oleh Bapak Amru Al Mu'tasyim dengan nama Perusahaan PT. Multi Istana Batara, lalu beberapa tahun kemudian beliau pensiun dan diteruskan oleh anaknya sendiri yang bernama bapak Nasyrudin Al Mahdi hingga sekarang. Dulunya beliau mempunyai masa gelap dengan properti konvensional tersebut, lalu beliau mengganti nama perusahaan beliau dengan nama Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo hingga saat ini. Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo adalah perusahaan yang pertama kali ada di Ponorogo yang dulunya bernama PT. Multi Istana Batara. Kenapa dinamakan Properti Rumah Syari'ah? Karena Properti Rumah Syari'ah dirasa lebih berkah dan lebih menjamin keuntungannya bagi *user* maupun developer sendiri.

Properti Rumah Syari'ah Ponorogo merupakan perusahaan yang menghadirkan perumahan Islami, sebuah rumah yang berbasis syari'ah pertama kali, dan satu-satunya yang berada di kota Ponorogo yaitu Properti Rumah Syari'ah. Perusahaan Properti Syari'ah ini mendirikan perumahan-perumahan yang berbeda dengan perumahan yang lain (*non syari'ah*). Dalam masyarakat khususnya Ponorogo pengetahuan tentang

⁷ *Ibid. hlm 57.*

syari'ah masih minim, apalagi dalam proses jual beli yang sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang telah diatur dalam hukum Islam, masyarakat Ponorogo hampir 95% (sembilan puluh lima) yang beragama Islam, masyarakat Ponorogo khususnya dalam pengetahuan membeli rumah pasti lebih memilih perantara Bank, karena Bank menawarkan produk mereka dalam bentuk yang sudah jadi atau yang sudah dibangun, nasabah hanya melakukan transaksi yang sudah ditentukan oleh pihak Bank. Berbeda dengan perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo mereka membangun dari modal yang dimiliki oleh perusahaan dan menawarkan kepada nasabah, Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo menggunakan sistem yang sesuai dengan apa yang ditentukan oleh hukum Islam.

Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo memiliki dua sistem dalam melakukan transaksi jual beli pertama dengan membayar tunai (*cash*) kedua membayar secara bertahap (*credit*). Selain itu perusahaan Properti Rumah Syariah Ponorogo ini menggunakan prinsip "7T (Tanpa)" sebagai landasan penjualan produk untuk meyakinkan konsumen dan mengajarkan konsumen bagaimana jual beli yang sesuai dengan ketentuan hukum Islam.

Berdasarkan pemaparan bapak Nasyirudin Al Mahdi sebagai pemilik perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo dalam transaksi jual beli tanpa perantara melalui Bank, dan perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo memiliki dua sistem dalam melakukan transaksi jual beli pertama dengan membayar tunai (*cash*) kedua membayar secara bertahap (*credit*) dengan perbandingan harga jika dibayar tunai 150 juta sedangkan kredit 180 juta, selain itu dalam prinsip perusahaan rumah syariah di Ponorogo ini menggunakan prinsip 7T (Tanpa), lalu apakah

benar perusahaan rumah syariah di Ponorogo ini sudah sesuai dengan hukum dan ajaran yang telah dijelaskan dalam ajaran syariat Islam.

Dari permasalahan diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti dengan judul: **"Analisis Jual Beli Rumah di Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo"**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, maka penulis mengambil beberapa rumusan masalah:

1. Bagaimana sistem jual beli rumah di Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo?
2. Bagaimana penerapan prinsip "7T (Tanpa)" dalam jual beli Properti Rumah Syari'ah di Ponorogo?

C. Tujuan dan Kegunaan

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka ada beberapa tujuan dari penelitian ini, yaitu:

- a. Mengetahui bagaimana penerapan prinsip "7T (Tanpa)" dalam perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo.
- b. Mengetahui apakah prinsip-prinsip syari'ah sudah diterapkan dalam jual beli di perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo, dan mengetahui seberapa jauh kegunaan prinsip-prinsip syari'ah yang sudah diterapkan dalam sistem penjualan di perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan juga sebagai bahan acuan bagi akademisi terutama untuk mahasiswa hukum ekonomi syari'ah, dan juga sebagai salah satu refrensi bagi semua pihak yang ingin mendalami lebih lanjut terhadap yang berkaitan dengan penelitian ini.
- b. Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi para konsumen dalam menggunakan jasa propert irumah syari'ah maupun perumahan konvesional, hal ini dapat membantu konsumen dalam menentukan pertimbangan jasa properti rumah yang lebih *flek sibel* bagi pengguna jasa tersebut.

D. Telaah Pustaka

Dalam telaah pustaka ini penulis akan mendeiskripsikan beberapa karya ilmiah yang pernah ada sebelumnya, dengan tujuan untuk menghindari kesamaan dalam penulisan karya ilmiah ini, maka penulis melakukan penulisan terhadap penelitian-penelitian sebelumnya, diantaranya sebagai berikut:

Pertama, Ainun Nadhifatul Machfudzoh dalam skripsinya yang berjudul “Jual Beli Rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang Perspektif Fatwa Nomor 06/Dsn-Mui/IV/2000/Tentang Akad *Isthisnā*’⁸. Skripsi ini membahas tentang jual beli rumah yang mana poin-poin akad *isthisnā*’ belum terimplementasikan dalam realitanya, diantaranya yaitu dalam hal

⁸Ainun Nadhifatul Machfudzoh, “Jual Beli Rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang Perspektif Fatwa No. 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang akad *isthisnā*’.” *Skripsi* Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Malang, 2013.

penentuan barang yang mana putusan ketiga tidak boleh dalam pembebasan hutang, akan tetapi didalam pelaksanaannya diperbolehkan dengan syarat harus tetap sesuai dengan perlindungan yang tertera sejak awal akad. Dalam hal ini terdapat cacatan atau tidak kesesuaian maka pembeli memiliki hak *khiyār* untuk melanjutkan atau membatalkan akad akan tetapi oleh pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islam Malang tidak memperbolehkan adanya pembatalan akad yang solusinya yaitu apabila terdapat cacat barang pembeli diperbolehkan untuk *complain* yang nantinya pihak De Prima akan memperbaiki sesuai dengan pesanan yang ada dalam kesepakatan.

Kedua, Diah Kurnia dalam skripsinya yang berjudul “Jual Beli Rumah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah Tentang *Bai’Isthisnā’* (Studi Kasus di De Prima Tunggulwulung Hunian Islam Malang).⁹ Dalam skripsi ini menyimpulkan tentang mekanisme De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang terdiri dari beberapa tahapan: Yang pertama, pembeli melihat tanah kavling yang akan dibangun rumah, Yang kedua, jika pembeli telah memilih tanah kavling, maka pembeli akan meberikan uang tanda jadi atau *boking free* yang berlaku selama 7 (tujuh) hari. Yang ketiga, setelah 7(tujuh) hari maka pembeli dapat memutuskan untuk melanjutkan dengan pemberian uang muka atau membatalkan pembelian. Yang keempat, pembuatan kesepakatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan. Yang kelima, setelah adanya ksepakatan antara kedua belah pihak dan 50% uang yang masuk sebagai (DP+angsuran) baru developer memulai

⁹Diah Kurnia “Jual Beli Rumah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah Tentang *Bai’Isthisnā’* (Studi Kasus di De Prima Tunggulwulung Hunian Islam Malang)”, *Skripsi* Fakultas Syari’ah dan Hukum Univeristas Islam Negeri Malang, 2018.

proses pembangunan. Yang keenam, setelah rumah yang dipesan jadi akan ada serah terima dari developer kepada pembeli. Kemudian adanya garansi dari pihak De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang selama 100 (Seratus) hari atau 3 (tiga) bulan apabila ada kecacatan dalam bangunan rumah dan barang.

Ketiga, skripsi milik Syafi' il Anam dalam skripsinya yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Rumah tanpa Uang, hutang dan KPR Menurut Cipto Junaedy".¹⁰ Skripsi ini menyimpulkan tentang hukum jual beli rumah tanpa uang, hutang dan KPR menurut Cipto Junaedy batal transaksinya, sehingga tidak sah. Hal ini dikarenakan penjualan yang kedua "digantungkan" pada penjualan yang pertama. Sehingga penjualan yang kedua tidak sah apabila penjualan pertama masih terjadi dan belum selesai. Dalam jual beli ini juga terdapat unsur *gharar* dalam status kepemilikan dan penyerahannya serta terdapat unsur yang mengarah pada jual beli riba. Dalam hal ini, pembeli telah menyerahkan harga barang kepada penjual pertama lalu pembeli ini menjual barang tersebut kepada orang lain sebelum dia menerimanya dari penjual pertama tadi. Hal ini, seakan-akan pembeli menyerahkan harga dan bisa memanfaatkan barang hanya karena telah menyerahkan uang kepada penjual tanpa melakukan kerja yang berani atau tanpa kerja keras.

Keempat, Jurnal dari Egi Arvian Firmansyah dan Deru R Indika dengan judul "Kredit Pemilikan Rumah Syari'ah Tanpa Bank Studi

¹⁰Syafi' il Anam, "Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Rumah tanpa Uang, hutang dan KPR Menurut Cipto Junaedy", *Skripsi* Fakultas Syari'ah dan Hukum Universita Islam Negeri Yogyakarta, 2014.

Kasus di Jawa Barat.¹¹ Hasil dari penelitian ini menyimpulkan Praktek KPR Syari'ah tanpa Bank merupakan alternatif yang dapat dipilih para konsumen yang hendak membeli rumah dan mementingkan aspek kepatuhan pada syari'ah, konsumen yang termasuk dalam kategori ini adalah para keluarga muda yang berpenghasilan menengah keatas dan memiliki latar pendidikan yang baik sehingga mereka beranggapan bahwa praktik KPR di Bank syari'ah masih tergolong riba dibandingkan praktek KPR syari'ah tanpa Bank.

Kelima, Jurnal dari Aisyatus Shahiyah Suharto dan Moch Khoirul Anwar dengan judul “Minat Masyarakat Terhadap KPRS (Kredit Pemilikan Rumah Syari'ah) dengan Skema Murabahah Pada BNI Syari'ah KC Surabaya,¹² Hasil dari penelitian ini menyimpulkan kelebihan KPRS (Kredit Pemilikan Rumah Syari'ah) pada BNI Syari'ah Surabaya ada beberapa yakni, biaya administrasi untuk produk Griya IB Hasanah gratis, proses *follow up* dan *acc* tergolong cepat dan rumah *indent* bisa diproses dengan developer yang bekerjasama dengan BNI Syai'ah, kelemahan KPRS (Kredit Pemilikan Rumah Syari'ah) pada BNI Syari'ah Surabaya terletak pada keterbatasan tempat untuk melakukan akad dan naik turunnya *limit* yang terlalusering dan minat masyarakat terhadap KPRS (Kredit Pemilikan Rumah Syari'ah) pada BNI Syari'ah mengalami peningkatan dari tahun ketahun dibuktikan dengan

¹¹ Egi Arvian Firmansyah dan Deru R Indika, “Kredit Pemilikan Rumah Syari'ah tanpa Bank Studi Kasus di Jawa Barat”, *Jurnal Manajemen dan Bisnis* Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Padjadjaran, Tahun 10 No. 3, 2017.

¹² Aisyatus Shariyah Suharto dan Moch Khoirul Anwar, “Minat Masyarakat terhadap KPRS (Kredit Pemilikan Rumah Syari'ah) dengan Skema Murabahah pada BNI Syari'ah”, *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 1 No. 2, Tahun 2018.

peningkatan penadapatan akad *murabahah* yang didominasi oleh produk Griya IB Hasanah.

Penelitian yang akan disusun buat berbeda dengan beberapa skripsi dan jurnal yang penyusun temukan. Penelitian yang penyusun lakukan lebih mengarah kepada analisis jual beli rumah yang menggunakan prinsip 7T (Tanpa) sebagai landasan penjualan di perusahaan properti Rumah Syari'ah Ponorogo.

E. KerangkaTeori

1. Akad *Istiṣnā'*

Istiṣnā' adalah akad jual beli pemesanan (*mustaṣni'*) barang dengan spesifikasi tertentu (*maṣnū'*) sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Dalam akad *Istiṣnā'* pembeli (pemesan) memesan suatu produk industri atau produk kerajinan tangan, dan penjual menyediakan barang atau produk yang sesuai dengan spesifikasi pembeli (pemesan). Pembayaran bisa dilakukan dimuka atau menggunakan akad kredit atau ditangguhkan sesuai kesepakatan kedua belah pihak.¹³

Istiṣnā' merupakan akad salam yang bersifat khusus atau setidaknya menyerupai akad salam, karena ia termasuk *bai' al-ma'dūm* (jual beli yang tidak ada), juga karena barang yang dibuat melekat pada waktu akad pada tanggungan pembuat (*ṣāni'*) atau penjual. Akan tetapi, *Istiṣnā'* beda dengan salam, dalam hal tidak wajib pada *Istiṣnā'* untuk mempercepat pembayaran, tidak ada

¹³ Sony Warsono bin Hardono dan jufri, *Akuntansi Transaksi Syari'ah Akad Jual Beli di lembaga Bukan Bank*, (Yogyakarta: Ashard Chapter, 2011), hlm. 90.

penjelasan jangka waktu pembuatan dan penyerahan, serta tidak adanya barang di pasaran.¹⁴

Istiṣnā' juga merupakan jasa pembayaran dengan mengambil bentuk transaksi jual beli *Istiṣnā'* berarti minta dibuatkan atau dipesan. Akad yang mengandung tuntutan agar tukang atau ahli (*ṣāni'*) membuatkan suatu pesanan dengan ciri-ciri khusus, dengan demikian *Istiṣnā'* adalah jual beli antara pemesan dan penerima pesan, dimana spesifikasi dan juga harga barang disepakati diawal sedangkan pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai dengan kesepakatan.¹⁵

2. Prinsip 7T (Tanpa)

Prinsip 7T (Tanpa) merupakan landasan perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo yang digunakan dalam transaksi jual beli rumah di perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo. Alasan mengapa Properti Rumah Syari'ah menggunakan prinsip "7T" karena bertujuan untuk:

- a. Memenuhi keinginan masyarakat muslim khususnya akan hunian yang layak huni, nyaman, aman dan berarsitektur menawan dan berlokasi strategis.
- b. Mengembangkan lahan kosong menjadi perumahan yang nyaman, asri dan ramah lingkungan.

¹⁴ Rachmdi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syari'ah di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya bakti, 2009), hlm. 197.

¹⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syari'ah Produk-produk Syari'ah dan Aspek Hukumnya*, (jakarta: Kencana Perenada Media Group, 2014), hlm. 257.

- c. Memberikan kepada masyarakat muslim khususnya untuk berinvestasi dibidang dengan harga sangat terjangkau.¹⁶

Adapun dalam perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo menggunakan prinsip 7T (tanpa) yakni:

1. Tanpa Bank.
2. Tanpa KPR.
3. Tanpa Denda.
4. Tanpa Sita.
5. Tanpa BI Cheking.
6. Tanpa Asuransi.
7. Tanpa Akad Bathil.

Bagi masyarakat yang memiliki kemampuan dalam keuangan, membeli rumah secara tunai bukanlah sebuah kendala. Namun, bagi masyarakat yang memiliki keterbatasan dalam keuangan, membeli rumah secara tunai menjadi sebuah kendala. Sehingga banyak masyarakat yang memilih untuk membeli rumah secara kredit. Hal ini dikarenakan pembayaran secara kredit dianggap lebih ringan dibandingkan dengan membayar secara tunai. Banyaknya kebutuhan masyarakat akan kredit rumah membuat Bank mengeluarkan produk-produk pembiayaan seperti kredit pemilikan rumah (KPR).

¹⁶ Hasil Observasi Mahasiswa Sekolah Tinggi Agama Islam Nahdlatul Ulama Ponorogo.

F. Metode Penelitian

Metode ilmiah merupakan suatu cara yang digunakan untuk mendapatkan data dengan tujuan tertentu. Cara ilmiah ini berarti segala kegiatan yang dilakukan dalam penelitian yang dilandasi dengan metode keilmuan sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Dalam penyusunan skripsi ini penulis menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) yang mana penulis memperoleh data penelitian langsung di lapangan. Adapun lokasi atau tempat yang dijadikan sebagai tempat penelitian adalah Perusahaan Properti Rumah Syari'ah yang berada di daerah Ponorogo.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

- a. Data Primer, merupakan data yang diperoleh langsung dari lapangan yaitu objek penelitian, baik melalui observasi, atau wawancara dengan pihak pemilik perusahaan, karyawan maupun konsumen atau pihak pembeli.
- b. Data Sekunder merupakan data yang diperoleh dari studi *literature*, yaitu berupa analisis buku-buku, makalah, jurnal dan *website*.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Observasi (Pengamatan) yaitu, melakukan dengan mengamati objek secara langsung, transaksi (penjualan) yang terjadi selama ini antara pihak pembeli dan pemilik

perusahaan Properti Rumah Syari'ah yang berada didaerah Ponorogo.

- b. Interview (wawancara) yaitu, cara pengumpulan data dengan cara tanya jawab yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian¹⁷. Metode ini juga merupakan cara untuk mendapatkan informasi dengan bertanya *responden*. Dalam hal ini penulis akan melakukan wawancara langsung dengan pemilik Perusahaan Properti Rumah Syari'ah, para karyawan yang berkepentingan dan beberapa dari pihak pembeli (konsumen) yang selama ini telah mempergunakan jasa jual beli Properti Rumah Syari'ah di Ponorogo.

4. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah pendekatan normative, yaitu cara pendekatan terhadap masalah yang diteliti dengan melihat bagaimanakah pelaksanaan penjualan Properti Rumah Syari'ah yang menggunakan prinsip "7T (Tanpa)", dan meneliti bagaimana proses penjualan diperusahaan Properti Rumah Syari'ah ponorogo.

5. Analisis Data

Setelah data terkumpul lengkap, selanjutnya penulis akan menganalisis serta mengambil kesimpulan dari data yang terkumpul, tujuannya adalah untuk menyimpulkan dan membatasi penemuan-penemuan sehingga menjadi data yang tersusun dan teratur secara rapi. Adapun metode yang digunakan adalah

¹⁷ Marzuki, *Metodologi riset* (Yogyakarta: FakultasEkonomi UII, 1983), hlm. 62.

deskriptif analitik kualitatif, dengan cara berfikir deduktif yang berangkat dari pengetahuan berifat umum dan bertitik tolak dari pengetahuan umum tuuntuk menilai suatu kejadian yang lebih khusus. Serta menggunakan cara berfikir induktif yang berangkat dari fakta-fakta yang khusus, kemudian fakta-fakta tersebut ditarik kesimpulan yang bersifat umum.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah penyusun dalam menyusun skripsi, maka penyusun mengkategorikan beberapa susunan sebagai berikut:

Bab I, merupakan bagian pendahuluan yang menjelaskan latar belakang masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, talaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab II, merupakan kerangka teori yang terdiri dari yaitu: pertama, membahas mengenai jual beli, kedua, membahas mengenai tentang akad *Istishna'*, ketiga, membahas tentang prinsip-prinsip *muamalah*.

Bab III, berisi tentang gambaran umum Kabupaten Ponorogo dan mekanisme pembelian di perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo.

Bab IV, berisi tentang penjelasan analisis penulis terhadap data-data yang telah diperoleh, analisis yang diteliti oleh penulis yaitu: mekanisme jual beli rumah dan penerapan prinsip-prinsip 7 T (tanpa) di perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo.

Bab V, merupakan Bab terakhir dalam pembuatan ini yang berisikan penutup dari skripsi ini, yang berisi tentang kesimpulan yang merupakan jawaban dari semua permasalahan yang diteliti dan dianalisis, serta saran-saran berdasarkan dari hasil-hasil penelitian

sebagai pemikiran penyusun berdasarkan analisis untuk pengembangan baik dari segi teoritis maupun praktis.



BAB II

KERANGKA TEORI

A. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli (*al-bai'*) secara bahasa artinya memindahkan hak milik suatu benda dengan akad saling mengganti. Adapun makna *al-bai'* (jual beli) menurut istilah ada beberapa definisi, yang paling bagus adalah definisi yang disebutkan oleh Syaikh Al-Qalyubi dalam *hāsyiyah*-nya bahwa: akad yang paling mengganti dengan harta yang berakibat pada kepemilikan terhadap suatu benda atau manfaat untuk tempo waktu selamanya dan bukan untuk ber-*taqarrub* kepada Allah.

Jual beli dalam arti khusus ialah ikatan tukar menukar sesuatu yang mempunyai kriteria antara lain, bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan, yang mempunyai daya tarik, penukarannya bukan emas dan bukan pula perak, bendanya dapat direalisasikan dan ada seketika (tidak ditangguhkan), tidak merupakan hutang baik barang tersebut ada dihadapan pembeli maupun tidak dan barang tersebut telah diketahui sifat-sifatnya atau sudah diketahui terlebih dahulu.

2. Dasar Hukum Jual Beli

Transaksi jual beli merupakan aktivitas yang dibolehkan dalam Islam, baik disebutkan dalam Al-Qur'an, Al-Hadist dan maupun *Ijma'* menurut Ulama. Ada pun dasar hukum dari Al-Qur'an antara lain:

a. Surat An-Nisa ayat 29:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا¹

b. Surat Al-Baqarah (2) ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ².

Landasan Hukum dari Sunnah antara lain:

a. Hadits Rifa'ah ibnu Rafi:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سئل: أَيُّ الكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قال: عمل الرَّجُلِ بِيَدِهِ، وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ³

b. Hadits Abi Sa'id

التَّاجِرُ الصَّدُوقُ الْأَمِينُ مَعَ التَّيَّابِينَ وَالصَّدِّيقِينَ وَالشُّهَدَاءِ⁴

Para ulama' dan seluruh umat Islam sepakat tentang dibolehkannya jual beli, karena hal ini sangat dibutuhkan oleh manusia pada umumnya. Dalam kenyataannya kehidupan sehari-sehari tidak semua orang memiliki apa yang dibutuhkannya. Apa

¹ An-Nisā (4): 29.

² Al-Baqarah (2): 275.

³ Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulugh al-Maram min Adillat al-ahkam*, hlm. 165. (diriwayatkan oleh Rifa'ah bin Rafi' radhiyallahu 'anhu).

⁴ Al-Imam al-Hafizh Muhammad bin Isa bin Surah ar-Tirmidzi, *Sunan At Tirmidzi* (Jakarta: Gema Insani, 2017), hlm. 131.

yang dibutuhkannya kadang-kadang berada ditangan orang lain. Dengan jual belim, maka manusia saling tolong-menolong untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Dengan demikina, roda kehidupan ekonomi akan berjalan dengan positif karena apa yang mereka lakukan akan menguntungkan kedua belah pihak.⁵

3. Rukun Jual Beli

Dalam rukun jual beli ada perbedaan pendapat dari beberapa *fuqāhā*, Menurut Imam Hanafi, rukun jual beli adalah *ijāb* dan *qabūl*. Sedangkan menurut jumhur Ulama, rukun jual beli terdiri dari akad (*ijab* dan *qabul*), *āqidāni* (penjual dan pembeli), *ma'qūd 'alaih* (objek akad). Akad adalah kesepakatan (ikatan) antara pihak penjual. Akad ini biasa dikatakan sebagai inti dari proses berlangsungnya jual beli, karena tanpa adanya akad tersebut, jual beli belum dikatakan sah. Disamping itu akad ini dapat dikatakan sebagai bentuk kerelaan antara kedua belah pihak.⁶

Menurut imam Al Ghazali dalam kitabnya *Ihyā'* Al Ghazali menerangkan bahwa rukun jual beli itu ada tiga yaitu:

- a. *Āqidān* (penjual dan pembeli).
- b. *Sīgah* (lafal *ijāb* dan *qabūl*).
- c. *Ma'qūd 'alaih* (benda yang di jadikan objek jual-beli).

⁵ Chairuman Pasaribu dan suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), hlm. 34. (Diriwalkan oleh Abu Sa'id radhiyallahu 'anhu).

⁶ Syaifullah, "Etika Jual Beli dalam Islam", *jurnal studi Islam*, vol. 11 no. 2 (Desember, 2014), hlm. 376.

4. Syarat jual beli

a. Syarat *Āqidān* (orang yang berakal)

Āqidān atau orang yang yang melakukan perikatan yaitu penjual (pedagang) dan pembeli, transaksi jual beli tidak mungkin terlaksana tanpa kedua pihak tersebut. Seseorang yang berakal terkadang orang yang memiliki hak. Ulama' *fiqh* sepakat bahwa orang yang melakukan jual beli harus memenuhi syarat sebagai berikut:

1) *Āqil* (berakal).

Hendaknya dilakukan oleh orang yang berakal atau tidak kehilangan kesadarannya, karenahanya orang yang sadar dan sehat akalnya yang sanggup melangsungkan transaksi jual beli secara sempurna, ia mampu berfikir logis. Oleh karena itu anak kecil yang belum tahu apa-apa dan orang gila tidak dibenarkan melakukan transaksi jual beli tanpa pengawasan dari walinya, dikarenakan akan menimbulkan berbagai kesulitan dan akibat-akibat buruk seperti penipuan dan sebagainya, firman Allah surat An-Nisa Ayat 5:

ولا توفوا السفهاء أموالكم التي جعل الله لكم قياما وارزقوهم فيها واكسوهم وقولوا لهم قولا معروفا⁷

2) *Mumayyiz* (dapat membedakan/sudah dewasa)

Hendaknya orang yang melakukan transaksi tersebut sudah *muamyyiz* yakni dapat membedakan antara mana yang boleh dan mana yang tidak boleh, membedakan mana yang baik dan mana yang buruk. Dengan demikian tidak sah jual beli yang dilakukan oleh anak yang belum *mumayyiz*.

⁷ An-Nisā (4): 5.

3) Kehendak sendiri/tidak dipaksa

Hendaknya transaksi ini didasarkan pada prinsip-prinsip *at-tarādhi* (rela sama rela) yang didalamnya tersirat makna *mukhtār*, yakni bebas melakukan transaksi jual beli dan terbebas dari paksaan dan tekanan. Prinsip ini menjadi pegangan para *fuqāhā'* dengan mengambil sandaran dari firman Allah Surat An-Nisa Ayat 29:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا⁸

b. Syarat yang berkaitan dengan *ijāb* dan *qabūl*

Akad ialah ikatan kata antara penjual dan pembeli, menjual belum dikatakan sah sebelum adanya *ijāb* dan *qabūl*. *qabūl* ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakat sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad, sedangkan *qabūl* adalah perkataan yang keluar dari pihak yang berakat pula, yang diucapkan setelah adanya *ijāb*. *ijāb* dan *qabūl* harus dilakukan sebab *ijāb* dan *qabūl* menunjukkan kerelaan (keridhaan). Pada dasarnya *ijāb* dan *qabūl* dilakukan dengan lisan, tetapi kadua tidak memungkinkan, misalnya bisu atau yang lain, boleh dilakukan *ijāb* dan *qabūl* dengan surat-menyerat yang mengandung arti *ijāb* dan *qabūl*. Kerelaan tidak dapat diketahui dengan tanda-tanda lahirnya.

Apabila *ijāb* dan *qabūl* telah diucapkan dalam transaksi, secara otomatis kepemilikan barang dan uang telah berpindah

⁸An-Nisā (4): 29.

tangan. Ulama fiqh menjelaskan bahwa syarat dari *ījāb* dan *qabūl* adalah sebagai berikut:

- 1) Jumhur Ulama berpendapat bahwa orang yang mengucapkannya harus telah *aqil baligh* dan berakal, sedangkan menurut Ulama Mazhab Hanafi mensyaratkan hanya telah berakal saja.
- 2) *Qabūl* harus sesuai dengan *ījāb*. Sebagai contoh: “saya jual mobil ini dengan harga seratus juta rupiah”, lalu pembeli menjawab: “saya beli dengan harga seratus juta rupiah”.
- 3) *ījāb* dan *qabūl* harus dilakukan dalam satu transaksi, dan tidak boleh terpisah. Maksudnya kedua belah pihak yang melakukan transaksi harus hadir pada waktu yang bersamaan, syarat yang diperjual belikan.⁹

c. Syarat benda yang diperjual belikan

Syarat benda yang diperjual belikan antara lain:

- 1) Barang itu ada, atau tidak di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupan untuk mengadakan barang itu.
- 2) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagimanusia. Oleh karena itu bangkai, babi dan benda-benda haram lainnya tidak sah menjadi obyek jual beli karena benda-benda tersebut tidak sah bagi manusia dalam pandangan *syarā'*.
- 3) Suci barang atau mungkin untuk disucikan sehingga tidak sah penjualan benda-benda najis seperti anjing, babi, dan lainnya.

⁹ *Ibid.* hlm. 45.

- 4) Barang yang dimiliki, barang yang boleh diperjual belikan adalah milik sendiri, atau mendapatkan kuasa dari pemilik untuk menjualnya, barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang, tidak boleh diperjual belikan.

5. Macam-macam jual beli

Ditinjau dari segi hukumnya jual beli ada dua macam, jual beli yang sah menurut hukum dan jual beli batal menurut hukum. Jual beli menurut hukum ditinjau beberapa segi antara lain:

a. Jual beli yang *sahih*.

Apabila jual beli itu disyariatkan memenuhi rukun atau syarat yang ditentukan barang itu bukan milik orang lain, dan tidak terikat *khiyār*, maka jual beli itu *sahih* dan mengikat kedua belah pihak. Jual beli *sahih* dapat dilarang dalam syariat bila melanggar ketentuan pokok yaitu, menyakiti penjual, pembeli, atau orang lain.

b. Jual beli yang *bātil*.

Apabila pada jual beli itu salah satu atau seluruh rukunnya tidak terpenuhi, atau pada dasarnya dan sifatnya tidak disyariatkan maka jual beli *bātil*. Jual beli *bātil* antara lain:

- 1) Jual beli sesuatu yang tidak ada, Ulama fikih sepakat menyatakan, bahwa jual beli buah-buahan yang baru berkembang atau menjual sapi yang masih dalam perut induknya.
- 2) Menjual barang yang tidak dapat diserahkan kepada pembeli tidak sah (*bātil*) umpamanya menjual barang yang hilang atau burung peliharaan yang lepas dari sangkarnya.

- 3) Jual beli *garar* yaitu jual beli samar sehingga ada kemungkinan mengandung unsur tipuan, umpamanya adalah menjual barang yang kelihatannya baik namun terdapat cacat didalam barang tersebut atau penjualan ikan yang masih di kolam..
- 4) Jual beli *al-'urbun* pembayaran uang muka dalam transaksi jual beli, dikenal Ulama fiqih dengan istilah *bai' 'urbun* adalah sejumlah uang muka yang dibayarkan pemesan/calon pembeli yang menunjukkan bahwa ia bersungguh-sungguh atas pesanannya tersebut. Bila kemudian pemesan sepakat barang pesanannya, maka terbentuklah transaksi jual beli dan uang muka tersebut merupakan bagian dari harga barang pesanan yang disepakati. Namun bila pesanan menolak untuk membeli, maka uang muka tersebut menjadi milik penjual.
- 5) Memperjual belikan air sungai, air danau, air laut, dan air yang tidak boleh dimiliki seseorang. Air tersebut adalah milik bersama umat manusia dan tidak boleh diperjual belikan. Menurut jumhul Ulama air sumur pribadi, berdasarkan hasil usaha sendiri, uang hasil usaha itu dianggap imbalan atau upah jerih payah pemasuk air tersebut.

Ditinjau dari segi obyek jual beli dari segi benda yang dapat dijadikan sebagai obyek jual beli dibagi menjadi beberapa bentuk antara lain:

- a. Jual beli yang kelihatan, adalah jual beli yang dilakukan pada waktu benda atau barang yang dijual belikan ada didepan penjual dan pembeli. Hal ini lazim dilakukan masyarakat banyak dan lazim dilakukan masyarakat banyak dan boleh dilakukan.
- b. Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam perjanjian, ialah jual beli salam (pesanan), menurut kebiasaan para pedagang, salam adalah bentuk jual beli yang tidak tunai maksudnya adalah perjanjian yang penyerahan barang-barangnya ditangguhkan hingga masa tertentu sebagai imbalan harga yang ditentukan pada waktu akad.
- c. Jual beli benda yang tidak ada, ialah jual beli yang dilarang agama Islam karena barangnya tidak tentu atau masih gelap sehingga dikhawatirkan barang tersebut diperoleh dari curian atau barang titipan yang akibatnya dapat menimbulkan kerugian salah satu pihak.

Ditinjau dari segi pelaku akad (subyek) jual beli terbagi menjadi beberapa bagian yaitu:

- a. Dengan lisan, akad yang dilakukan dengan lisan adalah akad yang dilakukan kebanyakan orang, bagi orang bisu dilakukan dengan isyarat, karena isyarat merupakan pembawaan alami dalam menampakkan kehendak. Hal ini dipandang dalam akad adalah kehendak dan bukan pernyataan.
- b. Penyampaian akad jual beli melalui utusan, perantara, tulisan atau surat menyurat saat halnya dengan ijab dan qabul dengan ucapan misalnya melalui via pos

dan giro. Jual beli ini dilakukan antara penjual dan pembeli tidak berhadapan dalam satu majelis akad, tetapi melalui pos dan giro, jual beli ini diperbolehkan oleh *syara'*.

- c. Jual beli dengan perbuatan (saling memberikan) atau dikenal dengan istilah *mu'ātāh* yaitu mengambil dan memberikan barang tanpa *ījāb* dan *qabūl*. Adanya perbuatan memberi dan menerima dari pihak yang telah saling memahami perbuatan dan perikatan tersebut dan segala akibat hukumnya seperti seorang mengambil rokok yang sudah ada kode harganya dan kemudian diberikan kepada penjual uang pembayarannya.

B. Akad Jual Beli *Istiṣnā'*

1. Definisi akad *Istiṣnā'*

Istiṣnā' adalah akad jual beli pemesanan (*mustaṣni'*) barang dengan spesifikasi tertentu (*maṣnū'*) sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Dalam akad *Istiṣnā'* pembeli (pemesan) memesan suatu produk industri atau produk kerajinan tangan, dan penjual menyediakan barang atau produk yang sesuai dengan spesifikasi pembeli (pemesan). Pembayaran bisa dilakukan dimuka atau menggunakan akad kredit atau ditangguhkan sesuai kesepakatan kedua belah pihak.¹⁰

¹⁰ Sony Warsono bin Hardono dan jufri, *Akuntansi Transaksi Syari'ah Akad Jual Beli di lembaga bukan Bank*, (Yogyakarta: Ashard Chapter, 2011), hlm. 90.

Istiṣnā' menyerupai akad salam namun dalam pembayarannya dapat dilakukan dalam beberapa kali (termin) pembayaran. Spesifikasi barang harus jelas, seperti jenis, macam, ukuran, mutu, dan jumlah, harga jual yang telah disepakati dicantumkan dalam akad. Jika terjadi perubahan dari kriteria pesanan dan terjadi perubahan harga setelah akad ditandatangani maka seluruh biaya tambahan tetap ditanggung nasabah.¹¹

Istiṣnā' merupakan akad salam yang bersifat khusus atau setidaknya menyerupai akad salam, karena ia termasuk *ba'i al-ma'dūm* (jual beli yang tidak ada), juga karena barang yang dibuat melekat pada waktu akad pada tanggungan pembuat (*ṣāni'*) atau penjual. Akan tetapi, *Istiṣnā'* beda dengan salam, dalam hal tidak wajib pada *Istiṣnā'* untuk mempercepat pembayaran, tidak ada penjelasan jangka waktu pembuatan dan penyerahan, serta tidak adanya barang dipasaran.¹²

Istiṣnā' juga merupakan jasa pembayaran dengan mengambil bentuk transaksi jual beli *Istiṣnā'* berarti minta dibuatkan atau dipesan. Akad yang mengandung tuntutan agar tukang atau ahli (*ṣāni'*) membuat suatu pesanan dengan ciri-ciri khusus, dengan demikian *Istiṣnā'* adalah jual beli antara pemesan dan penerima pesan, dimana spesifikasi dan juga harga barang disepakati diawal

¹¹ Daeng Naja, *Akad Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011), hlm. 47.

¹²Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syari'ah di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya bakti, 2009), hlm. 197.

sedangkan pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai dengan kesepakatan.¹³

2. Dasar Hukum *Istiṣnā'*

a. Al-Qur'an

Allah Swt berfirman dalam surat Al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ¹⁴

b. Dalam Hadist Rasulullah saw. Bersabda:

عن انس رضي الله صلى الله عليه وسلم كان اراد ان يكتب الى العجم ف قيل له ان العجم لا تقبلون الا كتابا عليه خاتم. فاصطنع خاتما من فضة. قال كاتي انظر الي بياضه في يدهز رواه مسلم¹⁵

Perbuatan Nabi ini menjadi bukti nyata bahwa akad *Istiṣnā'* adalah akad yang dibolehkan.

¹³Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syari'ah Produk-produk Syari'ah dan Aspek Hukumnya*, (Jakarta: Kencana Perenada Media Group, 2014), hlm. 257.

¹⁴ Al-Baqarah (2): 275.

¹⁵Sony Warsono bin Hardono dan Jufri, *Akuntansi Transaksi Syari'ah Akad Jual beli di Lembaga Bukan Bank*, hlm. 91.

3. Rukun dan Syarat *Istiṣnā'*

Terdapat 4 (empat) rukun dalam akad *Istiṣnā'*, yaitu:

- a. Adanya pemesan/ pembeli (*mustaṣni'*),
- b. Adanya penjual/ pembuat (*ṣāni'*),
- c. Adanya barang/ objek (*maṣnū*), dan
- d. Adanya *ṣīgah* (ijāb dan qabūl)

Yang tak kalah penting dari berbagai rukun yang harus ada dalam akad *Istiṣnā'* adalah adanya persyaratan bahwa spesifikasi dari barang atau objek yang dipesan harus jelas. Juga barang yang dipesan adalah barang yang dihalalkan dan ada jangka waktu kesepakatan.¹⁶ Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam jual beli dengan menggunakan akad *istishna'* adalah sebagai berikut:

a. Tentang syarat para pihak

Tidak ubahnya dengan syarat-syarat bagi para pihak yang melakukan akad *bai'*, para pihak pada akad *bai' Istiṣnā'* juga harus terdiri atas orang-orang yang memenuhi syarat-syarat untuk dapat melakukan transaksi muamalah. Diantara syarat-syarat tentang para pihak yang terdapat didalam syarat *bai'* tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Orang yang melakukan transaksi haruslah orang yang sakap bertindak hukum dan cakap diangkat sebagai wakil, menurut al-Ghazali ada 4 (empat) golongan

¹⁶ *Ibid.* hlm. 91-92.

yang tidak sepatutnya melakukan muamalah, yaitu anak kecil, orang gila, hamba, dan orang buta.¹⁷

- 2) Syarat yang terkait dengan orang atau pihak yang membuat akad adalah baha orang itu harus cakap bertindak hukum. Kecakapan bertindak hukum, menurut jumhur Ulama adalah orang yang telah *balig* dan berakal. Sementara itu menurut Ulama madzhab Hanafi, kedua belah pihak yang berakad tidak disyariatkan *balig*, tetapi cukup berakal saja. Oleh sebab itu, menurut mereka, anak kecil *mumayyiz* (sudah dapat membedakan sesuatu yang baik dan yang buruk) boleh melakukan akad, dengan syarat akad yang dilakukan anak kecil yang sudah *mumayyiz* ini mendapat persetujuan dari walinya.

b. Tentang Syarat Akad *Istishnā'*

- 1) Dalam akad *Istishnā'*, seperti akad-akad muamalah lainnya, tidak boleh mengandung syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berisi kewajiban melakukan hal yang dilarang oleh syari'ah atau berisi larangan yang harus dilakukan menurut syari'ah.
- 2) Akad *Istishnā'* mirip dengan jual beli salam dari sisi keberadaannya sebagai *bai al-ma'dūm* (jual beli yang belum ada barangnya ketika para pihak membuat akad *istishna'*).¹⁸

¹⁷ *Ibid.* hlm. 260.

¹⁸ *Ibid.* Hlm. 133.

c. Syarat barang yang dipetjual belikan

- 1) Sebagaimana yang merupakan syarat sahnya transaksi *bai*, juga pada *Istiṣnā'* (yang merupakan salah satu jenis *bai*), barang yang diperjanjikan dalam transaksi *Istiṣnā'* harus secara jelas diketahui diawal sebelum para pihak membuat akad *Istiṣnā'* mengenai karakteristiknya.
- 2) Apabila barang yang dipesan tersebut mengandung cacat atau salah ketika diserahkan kepada pemesan, maka pihak produsen atau penjual bertanggung jawab atas kelalaiannya.
- 3) Pembeli berhak untuk tidak menerima barang pesanan jika barang tersebut tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah ditetapkan di akad.

d. Syarat pembyaran akad *Istiṣnā'*

Dalam transaksi *Istiṣnā'* pembeli dapat membayar dimuka, pada saat barang diterima, maupun secara tangguh. Dalam *Istiṣnā'* pembayaran dapat dilakukan oleh pemesan kepada produsen barang dalam beberapa kali (termin) pembayaran sesuai dengan tahap kemajuan produksi atau pembuatan barang yang dipesan (*production progress*).¹⁹

Penetapan harga jual atas obyek *Istiṣnā'* wajib ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara pemasuk dan konsumen sebagai pembeli atau pemesan (*mustaṣni'*)

¹⁹ Sony Warsono bin Hardono dan Jufri: *Akuntansi Transaksi Syari'ah Akad Jual Beli di Lembaga Bukan di bank*. Hlm. 57.

diawal perjanjian dan tidak boleh berubah selama masa *Istishnā*. Kemudian pihak konsumen (*mustashni*) dapat melakukan cicilan pembiayaan obyek *Istishnā*. (*maṣnū*) atas pemesanan barang sejak akad ditandatangani atau dengan cara pembayaran lain yang disepakati bersama.²⁰

Terkait dengan cara pembayarannya, transaksi *istishna* lazimnya dilakukan dengan cara menggunakan salah satu dari pembayaran berikut ini:

- 1) Pembayaran tunai,
- 2) Pembayaran ditangguhkan tanpa angunan dengan pelunasan sekaligus,
- 3) Pembayaran ditangguhkan tanpa angunan dengan pelunasan angsuran,
- 4) Pembayaran ditangguhkan disertai angunan dengan pelunasan sekaligus,
- 5) Pembayaran ditangguhkan disertai angunan dengan pelunasan angsuran sekaligus, dan
- 6) Pembayaran uang muka

Secara syari'ah metode pembayaran tidak boleh digunakan sebagai faktor untuk menentukan besarnya harga kesepakatan karena transaksi syari'ah melarang penggunaan prinsip nilai waktu uang yang beresiko terjadinya praktek riba.

²⁰ Abdul Ghofur Anshori, *Penerapan Prinsip Syari'ah dalam Lemabaga Keuangan Lembaga Pembiayaan dan Perusahaan Pembiayaan*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), hlm. 178-179.

e. Kesepakatan para pihak

Perjanjian diantara para pihak harus berdasarkan suka sama suka atau kesepakatan. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang ada didalam Al-Qur'an surat an-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ

اللَّهُ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا²¹

4. Macam-macam Akad Jual Beli *Istiṣnāʿ*.

a. *Istishna* Tunggal

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

b. *Istiṣnāʿ*, Paralel

Istiṣnāʿ, paralel yaitu jual beli *Istiṣnāʿ*, dengan cara pembeli bertransaksi dengan penjual yang mana selanjutnya penjual tersebut melakukan transaksi *Istiṣnāʿ*, dengan pihak lain sebagai pemasuk, produsen, pembuat atau pemegang kendali utama atas ketersediaan barang yang dipesan. Dengan demikian, dalam jenis *Istiṣnāʿ*, paralel terdapat minimal 2 (dua) akad transaksi *Istiṣnāʿ*., akad *Istiṣnāʿ*, yang pertama adalah antara pembeli dan pedagang sebagai penjual, dan akad *Istiṣnāʿ*, yang kedua adalah anatara penjual sebagai pembeli dan pemasuk atau produsen. Kedua akad tersebut harus terpisah dan tidak saling bergantung (*taʿalluq*). Dengan kata lain, transaksi *Istiṣnāʿ*, paralel dapat dilakukan

²¹ An-Nisā (4): 29.

sepanjang transaksi tersebut dilakukan oleh penjual yang secara substansi berkompeten dalam menjalankan transaksi *Istiṣnā'* tersebut, bukan sebatas sebagai perantara.²²

Pada *Istiṣnā'*, paralel terdapat tiga pihak yang terlibat, yaitu Bank, nasabah, dan pemasuk. Pembiayaan dilakukan karena nasabah tidak dapat melakukan pembayaran atas tagihan pemasuk selama masa periode pembangunan, sehingga memerlukan jasa pembiayaan dari Bank.²³

C. Prinsip-prinsip Muamalah

Prinsip-prinsip *Muamalah* dapat dilihat dari beberapa prinsip sebagai berikut:

1. Prinsip Tauhidi (*Unity*)

Prinsip tauhidi (*unity*) adalah dasar utama dari setiap bentuk bangunan yang ada dalam syariat Islam. Setiap bangunan dan aktivitas kehidupan manusia harus didasarkan pada nilai-nilai tauhidi. Artinya bahwa dalam setiap gerak langkah serta bangunan hukum harus mencerminkan nilai-nilai ketuhanan.

Tauhid sendiri dapat diartikan sebagai suatu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Manusia dengan atribut yang melekat pada dirinya adalah fenomena sendiri yang realitanya tidak dapat dipisahkan dari penciptanya (sang khaliq). Sehingga dalam tingkatan tertentu dapat dipahami bahwa semua gerak yang ada dialam semesta merupakan gerak dan asma (*ism*:

²² *Ibid.* hlm. 94.

²³ Rizal Yaya, *Akuntansi Perbankan Syari'ah Teori dan Praktik Kontemporer*, (Jakarta: Salemba Empat, 2009), hlm. 256.

singular) dari Allah swt. Dalam firman Allah dalam Surat Al-Hadiid ayat 57:

وَالَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ سَنُدْخِلُهُمْ جَنَّاتٍ تَجْرِي مِنْ تَحْتِهَا الْأَنْهَارُ خَالِدِينَ فِيهَا أَبَدًا لَمْ يَكُنْ فِيهَا أَزْوَاجٌ مُطَهَّرَةٌ ۖ²⁴
 وَنُدْخِلُهُمْ ظِلًّا ظَلِيلًا²⁴

Dalam bermuamalah yang harus diperhatikan adalah bagaimana seharusnya menciptakan suasana dan kondisi bermuamalah yang tertuntun oleh nilai-nilai ketuhanan. Paling tidak dalam melakukan aktivitas bermuamalah ada semacam keyakinan dalam hati bahwa Allah Swt selalu mengawasi seluruh gerak langkah kita dan selalu berada bersama kita. Kalau pemahaman semacam terbentuk dalam setiap pelaku muamalah (bisnis), maka akan terjadi muamalah yang jujur, amanah, dan sesuai dengan tuntutan syari'ah.

2. Prinsip Halal

Mengapa harus dengan cara halal dan meninggalkan segala yang haram dalam berinventasi? dalam kaitan ini, M. Nadrattuzaman Husen mengemukakan bahwa alasan mencari rezeki (berinventasi) dengan cara halal yaitu:

- a. Karena Allah memerintahkan untuk mencari rezeki dengan cara yang halal.
- b. Pada harta yang halal mengandung keberkahan.
- c. Pada harta yang halal mengandung manfaat dan masalah yang agung bagi manusia.

²⁴Al-Hadiid (57): 4.

- d. Pada harta yang halal akan membawa pengaruh positif bagi perilaku manusia.
- e. Pada harta yang halal akan melahirkan pribadi yang isqtiomah, yakni yang selalu dalam kebaikan, kesholehan, ketaqwaan, keikhlasan, dan keadlian.
- f. Pada harta yang halal akan membentuk pribadi yang zahid, *wira'i*, *qanā'ah*, santun, dan suci dalam segala tindakan.
- g. Pada harta halal akan mengalirkan pribadi yang *tasāmuḥ*, berani menegakkan keadilan, dan membela yang benar.²⁵

Menurut M. Nadrattuzaman Husen berpendapat bahwa investasi yang dilakukan secara haram (non halal) hasilnya akan:

- a. Memunculkan sosok pendusta, penakut, pemaarah, dan penyebar kejahatan dalam kehidupan masyarakat.
- b. Akan melahirkan manusia yang tidak bertanggung jawab, penghianat, penjudi, koruptor, dan pemabuk.
- c. Menghilangkan keberkahan, ketenangan, dan kebahagiaan.

Oleh karena itu, kepada umat manusia diharapkan agar dalam mencari rezeki (berinvestasi) menjauhkan diri dari hal-hal yang haram. Melaksanakan hal-hal yang halal, baik dalam cara memperoleh, dalam mengkonsumsi, dan dalam memanfaatkannya. Do'a orang yang berinvestasi secara halal

²⁵ M. Nadrattuzamanc Husen, *Gerakan 3H, Economic Syari'ah* (Jakarta: PKES, 2007), hlm, 18-25.

akan diterima oleh Allah dan hidupnya penuh makna dalam ridha Allah Swt.

Selain caranya harus halal, barang yang dijual belikanpun harus halal. Misalnya dilarang menjual bangkai, arak, babi, patung dan lain-lain. Seseorang yang menjual bangkai, yaitu daging binatang yang tidak disembelih secara *syar'ī*, maka dia termasuk orang yang menjual bangkai dan mendapatkan harga pembayaran yang haram. Begitu juga haram dalam menjual arak.²⁶

3. Prinsip Maslahah

Maslahah adalah sesuatu yang ditunjukkan oleh dalil hukum tertentu yang membenarkan atau membatalkannya atas segala tindakan manusia dalam mencapai tujuan *syarā*, yaitu memelihara agama, jiwa, akal, harta, benda, dan keturunan.

Maslahat dalam konteks investasi yang dilakukan oleh seseorang hendaknya bermanfaat bagi pihak-pihak yang melakukan transaksi dan juga harus dirasakan oleh masyarakat. Prinsip maslahat merupakan hal yang paling esensial dalam bermuamalah. Oleh karena itu, pastikan bahwa investasi yang dilakukan itu dapat memberikan dampak untuk generasi saat ini maupun yang akan datang. Seluruh invstasi yang memungkinkan keuntungan yang bersifat sementara, tetapi pada akhirnya akan mendatangkan kerugian bagi semua pihak hendaklah ditinggalkan. Investasi seperti ini, dianggap oleh Allah Swt invesatsi yang merusak dan tidak membawa maslahat

²⁶Syekh Abdurrahman as-Sa'di, et. *al-Fiqh al-Bai' wa asy-Syar'ī, Fiqh Jual Beli*, Penerjemahan: Abdullah, (Jakarta: Senayan Publishing, 2008), hlm. 130.

kepad aumat Islam khususnya, dan masyarakat pada umumnya. Hal yang sama terkutuknya adalah praktek-praktek investasi yang dipermukaan tampak menghasilkan bagi segelintir orang, namun sebenarnya pada saat yang sama menghancurkan kepentingan masyarakat secara keseluruhan. Semua jenis investasi seperti ini akan berakhir dengan kerugian dalam bisnis.

Menginvestasikan harta pada usaha yang tidak mendatangkan masalah kepada masyarakat harus ditinggalkan, karena tidak sesuai dengan kehendak syaria'tat Islam. Selain dari itu, menahan harta hasil investasi seperti menimbun, menyimpannya sehingga harta itu tidak produktif merupakan perbuatan yang sangat dilarang oleh syari'at Islam, dan harus ditinggalkan. Dengan kata lain, syari'at Islam sangat mendorong sector *riil*, untuk kemaslahatan umat.

4. Prinsip Ibadah (Boleh)

Bahwa berbagai jenis muamalah, hukum dasarnya adalah boleh sampai ditemukan dalil yang melarangnya. Namun demikian, kaidah-kaidah umum yang berkaitan dengan muamalah tersebut harus diperhatikan dan dilaksanakan. Kaidah-kaidah umum yang ditetapkan *syarā* dimaksud diantaranya:

- a. Muamalah yang dilakukan oleh seorang muslim harus dalam rangka mengabdikan kepada Allah Swt dan senantiasa berprinsip bahwa Allah Swt selalu mengontrol dan mengawasi tindakannya.

- b. Seluruh tindakan muamalah tidak terlepas dari nilai-nilai kemanusiaan dan dilakukan dengan menentanghkan akhlak terpuji, sesuai dengan kedudukan manusia sebagai khalifah Allah dibumi.
- c. Melakukan pertimabangan atas kemaslahatan pribadi dan kemaslahatan masyarakat.

5. Prinsip Kebebasan Bertransaksi

Prinsip *muamalah* selanjutnya, yaitu prinsip kebebasan bertransaksi, namun harus didasari prinsip suka sama suka (*an tarādin minkum*) dan tidak ada pihak yang didzalimi dengan didasari oleh akad yang sah. Disamping itu, transaksi tidak boleh dilakukan pada produk-produk yang haram seperti babi, organ tubuh manusia, pornografi, dan sebagainya.

6. Prinsip Kerja Sama (Corporation)

Prinsip transaksi didasarkan pada kerja sama yang saling menguntungkan dan solidaritass (persaudaraan dan saling membantu).

7. Prinsip Membayar Zakat

Mengimplementasikan zakat merupakan pada kewajiban seseorang muslim yang mampu secara ekonomi, sebagai wujud keperdulian sosial.²⁷

8. Prinsip Keadilan (Justice)

Prinsip keadilan dalam bermuamalah adalah terpenuhinya nilai-nilai keadilan (*justice*) antara para pihak yang melakukan akad muamalah. Keadilan dalam hal ini dapat dipahami sebagai

²⁷Andri Soemitra, "Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm, 20.

upaya dalam menempatkan hak dan kewajiban antara para pihak yang melakukan muamalah, misalnya keadilan dalam pembagian bagi hasil (*nisbah*) antara pemilik modal dan pengelola modal.

9. Prinsip Amanah (*Trust Worthy*)

Prinsip amanah yaitu prinsip kepercayaan, kejujuran, tanggung jawab, misalnya dalam hal membuat laporan keuangan dan lain-lain.

10. Prinsip Komitmen Terhadap *al-akhlāq al- Karīmah*

Seorang pebisnis tulus harus memiliki komitmen kuat untuk mengamalkan akhlak mulia, seperti tekun bekerja sambil menundukkan diri (berdzikir kepada Allah), jujur dan dapat dipercaya, cakap dan komunikatif, sederhana dalam berbagai keadaan, memberi kelinggaran orang yang dalam kesulitan membayar utangnya. Menghindari penipuan, kolusi dan manipulasi, atau sejenisnya.²⁸

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

²⁸ A. Kadir, *Hukum Bisnis Syari'ah dalam Al-Qur'an*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 44.

BAB III
GAMBARAN UMUM KABUPATEN PONOROGO DAN
MEKANISME PEMBELIAN RUMAH DI PERUSAHAAN
PROPERTI RUMAH SYARI'AH PONOROGO

A. Gambaran Umum Kabupaten Ponorogo

Gambaran kondisi wilayah kabupaten ponorogo, maka peneliti akan menggambarkan keadaan dari beberapa aspek kehidupan yang ada pada wilayah Ponorogo.

1. Kondisi geografi

Kabupaten Ponorogo merupakan salah satu kabupaten yang terletak di Provinsi Jawa Timur yang berjarak 200 km sebelah barat daya ibu kota Provinsi. Kabupaten Ponorogo terletak pada $111^{\circ}07' - 111^{\circ}52'$ Bujur Timur dan $7^{\circ}49' - 8^{\circ}20'$ Lintang Selatan. Luas wilayah kabupaten Ponorogo mencapai $1.371.780 \text{ km}^2$ terbagi menjadi 21 kecamatan yang terdiri dari 307 desa atau kelurahan dengan batas wilayah sebagai berikut:

Sebelah utara :Kabupaten Magetan, Madiun, dan Nganjuk

Sebelah timur :Kabupaten Tulungagung dan Kabupaten Trenggalek

Sebelah selatan :Kabupaten Pacitan

Sebelah barat :Kabupaten Pacitan dan Wonogiri¹

¹ <https://ponorogokab.bps.go.id/linkTabelStatis/view/id/192> dilihat pada 25 juli 2019 jam 20:30.

Keadaan Topografi kabupaten Ponorogo bervariasi mulai dataran rendah hingga dataran tinggi. Berdasarkan data yang ada, sebagian besar wilayah Kabupaten Ponorogo yaitu 79% terletak pada ketinggian kurang dari 500 m di atas permukaan laut, 14,4% berada diantara 500 sampai 700 m di atas permukaan laut dan sisanya 5,9% berada pada ketinggian di atas 700 m. Kabupaten Ponorogo merupakan dataran rendah dengan iklim tropis yang mengalami dua musim yaitu musim hujan dan musim kemarau dengan suhu udara 18⁰ s/d 31⁰ C.

2. Keadaan penduduk

Keadaan penduduk di Kecamatan Ponorogo terdiri dari jumlah penduduk menurut jenis kelamin, umur, tingkat pendidikan, dan keadaan penduduk menurut lapangan usaha utama adalah sebagai berikut:

a. Keadaan penduduk menurut jenis kelamin

Berdasarkan data hasil penduduk dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Ponorogo, jumlah penduduk Kabupaten Ponorogo menurut jenis kelamin dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

Tabel 2.a. Jumlah penduduk Kabupaten Ponorogo Menurut jenis kelamin

Tahun	Jenis kelamin		Jumlah	Sex ratio
	Laki-laki	Perempuan		
2012	427.614	430.009	857.623	99,37
2013	431.400	432.500	863.900	99,75
2014	432.578	433.231	865.809	99,85
2015	433.504	433.889	867.393	99,91
2016	434.302	434.512	868.814	99,95

Sumber: Badan Pusat Statistik

Berdasarkan table di atas dapat diketahui bahwa jumlah penduduk di kabupaten Ponorogo pada tahun 2016 yang berjenis kelamin laki-laki lebih kecil dari pada penduduk perempuan yaitu dengan jumlah penduduk laki-laki sebesar 434.302 jiwa dan jumlah penduduk perempuan sebesar 434.512 jiwa. *Sex ratio* adalah perbandingan antara jumlah penduduk laki-laki dan penduduk perempuan di suatu daerah. Data di atas menunjukkan rasio jenis kelamin adalah 99,95 yang berarti setiap 100 penduduk perempuan maka terdapat 99 jumlah penduduk laki-laki.

b. Keadaan penduduk menurut umur

Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik di Kabupaten Ponorogo pada tahun 2016, jumlah Penduduk Kabupaten Ponorogo menurut umur dan jenis kelamin dapat dilihat pada table berikut:

Table 2.b jumlah penduduk Kabupaten Ponorogo menurut kelompok umur tahun 2016

No	Kelompok Umur	Jenis kelamin		Total jiwa	Persentase (%)
		Laki-laki	perempuan		
1	0-4	30.498	28.672	59.170	6.81
2	5-9	30.406	28.662	59.068	6.80
3	10-14	33.291	31.157	64.448	7.42
4	15-19	36.508	29.837	66.345	7.64
5	20-24	27.537	23.929	51.687	5.95

6	25-29	27.537	26.922	54.459	6.27
7	30-34	28.560	28.704	57.354	6.60
8	35-39	31.836	32.271	64.107	7.38
9	40-44	33.414	34.404	67.818	7.81
10	45-49	32.843	34.161	67.004	7.71
11	50-54	30.855	32.620	63.475	7.31
12	55-59	27.701	27.669	55.370	6.37
13	60-64	21.913	21.258	43.171	4.97
14	65-69	15.647	17.453	33.100	3.81
15	70-74	11.641	14.655	26.296	3.03
16	75+	13.804	22.138	35.942	4.14
Jumla		434.30		868.81	
h		2	434.512	4	100

Sumber: Badan Pusat Statistik, 2016

Pada table di atas dapat diketahui bahwa pada tahun 2017 jumlah penduduk terbesar terdapat pada kelompok umur 40-44 tahun yaitu sebanyak 67.818 jiwa atau sebesar 7,81% sedangkan jumlah penduduk terkecil terdapat pada kelompok umur 70-74 tahun, yaitu sebesar 26.296 jiwa atau sebesar 3,03%.²

Komposisi penduduk adalah penggolongan penduduk berdasarkan kelompok umur sehingga dapat diketahui jumlah penduduk kelompok umur yang produktif dan jumlah kelompok umur yang non produktif adalah kelompok umur 0-14 tahun dan kelompok umur lebih dari atau sama dengan 65 tahun. Sedangkan

² https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Ponorogo 25 juli 2019 jam 21:30.

kelompok umur produktif adalah umur 15-64 tahun. Golongan umur penduduk tersebut akan berpengaruh pada motivasi sehingga mempengaruhi konsumen dalam pembelian.

c. Keadaan penduduk menurut mata pencaharian

Menurut Badan Pusat Statistik tahun 2016, jumlah angkatan kerja di Kabupaten Ponorogo mencapai 690.836 jiwa. Jumlah angkatan kerja yang bekerja sebesar 485.245 jiwa, sedangkan sisanya yaitu sebesar 205.591 jiwa merupakan bukan angkatan kerja seperti sekolah dan mengurus pekerjaan rumah tangga

d. Keadaan penduduk menurut tingkat pendidikan

Menurut data Badan Statistik pada tahun 2016 yaitu berdasarkan data Survei Ekonomi Nasional (SUSENAS) tahun 2016 dapat diketahui jumlah penduduk Kabupaten Ponorogo menurut tingkat pendidikan pada tahun 2016 dapat dilihat dari table berikut:

Tingkat Pendidikan	Jumlah	Persentase (%)
Belum pernah sekolah	18.338	3,78
Belum tamat SD	102.560	21,14
SD	147.635	30,42
SMP	90.398	18,63
SMA	45.239	9,32
SMK	46.912	9,67
Diploma I/II/III	5.665	1,17
Sarjana	28.498	5,87

Jumlah	485.245	100
--------	---------	-----

Sumber: Badan Pusat Statistik, 2016.

Dari table di atas dapat diketahui pada tahun 2016 penduduk yang tamat SD dengan jumlah persentase 30,42%, yang belum tamat SD dengan jumlah persentase 21,14%, yang tamatan SMP dengan persentase 18,63%, lulusan SMK dengan jumlah persentase 9,67%, lulusan SMA dengan jumlah persentase 9,32%, lulusan sarjana dengan jumlah persentase 5,87%, yang belum pernah sekolah dengan jumlah persentase 3,78%, yang lulusan Diploma I/II/III dengan jumlah persentase 1,17%. Hal ini dikarenakan semakin tinggi pendidikan seseorang maka akan semakin banyak informasi dan pengetahuan tentang produk pangan yang diterima seseorang, sehingga akan berpengaruh terhadap proses pembelian.³

Kabupaten Ponorogo dijuluki atau sering disebut sebagai kota santri karna terdapat pondok pesantren yang banyak dikenal oleh orang yang tinggal di luar Ponorogo sendiri baik itu di luar Jawa maupun di luar negeri sehingga banyak yang berdatangan dari luar kota bahkan dari luar negeri untuk belajar di pondok pesantren yang terdapat di Ponorogo seperti:

- 1) Pondok Modern Darussalam Gontor.
- 2) Pondok Pesantren Wali Songo Ngabar.
- 3) Pondok Pesantren Al-Islam Joresan.
- 4) Pondok Modern Arrisalah Slahung.
- 5) Pondok Pesantren Darul Huda Mayak.

³ <https://ponorogokab.bps.go.id/linkTabelStatis/view/id/199> di lihat pada tanggal 27 juli 2019 jam 21:30.

- 6) Pondok Pesantren Al-Iman Sumoroto.
- 7) Pondok Pesantren Darun Najah.
- 8) Pondok Pesantren KH. Syamsudin Durisawo, Nologaten.
- 9) Pondok pesantren Putri Al-Mawaddah.
- 10) Pondok Pesantren Hudatul Muna Jenes.
- 11) Pondok Pesantren Putra Chasnul Hidayah Bajang Balong Ponorogo.
- 12) Pondok pesantren Putri Darus Sa'adah Bajang Balong Ponorogo.
- 13) Pondok Pesantren Al-Amin Ronowijayan Ponorogo.
- 14) Pondok Pesantren Ittihadul Ummah Jarakan Ponorogo.

3. Keadaan Sosial, Ekonomi, dan Potensi Kabupaten Ponorogo

a. Keadaan Sosial

Warga Kabupaten Ponorogo merupakan kabupaten yang religius, dimana kegiatan-kegiatan keagamaan sangat dominan dalam kehidupan masyarakat. Hampir seluruh penduduk Kabupaten Ponorogo beragama islam. Untuk mengetahui dengan jumlah pemeluk agama di Kabupaten Ponorogo dapat di lihat dalam tabel berikut:

No	Agama	Jumlah
1	Islam	839.127
2	Kristen	2.864
3	Katolik	2.268
4	Buddha	261
5	Hindu	82

6	Kong Hu cu	14
Jumlah		844.616

Kabupaten Ponorogo memiliki seni yang berbeda yang dari sampe saat ini masih dilestarikan seperti: Reog seni ini merupakan rangkaian tarian yang terdiri dari tarian pembukaan dan tarian inti yang dibawakan oleh 6-8 orang pria yang gagah berani yang berperan sebagai tari pembukaan, dan tari inti dilakukan oleh 6-8 orang gadis yang menaiki kuda, kemudian tidak hanya reog Kabupaten Ponorogo memiliki seni gajah-gajahan kesenian ini merupakan seni yang mirip sesuai dengan hadroh atau samproh klasik, seni yang lainnya merupakan kesnian yang masih dipengaruhi oleh adat jawa tengah seperti Larung risalah Do'a, Grebeg Suro, kirab Pusaka, dan Becekan.

b. Keadaan Ekonomi

Sebagaimana pada kabupaten-kabupaten lainnya pada umumnya, penduduk Kabupaten Ponorogo mengandalkan pertanian sebagai mata pencaharian pokok dalam memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Mengingat wilayah Kabupaten Ponorogo sebagian besar merupakan lahan pertanian yang digunakan bercocok tanam baik berupa sawah, maka tidak mustahil apabila sebagian besar pendapatan ekonomi penduduk berasal dari pertanian, seperti padi, jagung, melon, bengkoang, sawah, kunyit, karet dan sebagainya.

Terutama bagi mereka yang berada di daerah-daerah yang tanahnya subur. Dan jika ada yang mempunyai pekerjaan lain sebagai mata pencaharian pokoknya pun masih bertani. Hal itu sebagai usaha cadangan bila terjadi kepailitan. Disamping itu, ada

sebagian penduduk yang mempunyai usaha sampingan yang berupa ternak sapi, ayam, bebek, kambing, domba atau ternak lainnya. Selain itu ada juga yang bermata pencaharian dari sektor buruh bangunan, buruh industri, pedagang, jasa dan lainnya.

Kabupaten Ponorogo dalam mata pencaharian bisa terbilang rendah dikarenakan penduduk yang berada di Kabupaten Ponorogo memilih menjadi TKI (Tenaga Kerja Indonesia) dan TKW (Tenaga kerja wanita). Sebagian penduduk yang bekerja sebagai TKI (Tenaga kerja Indonesia) dan TKW (Tenaga Kerja Wanita) gaji yang digunakan untuk membeli tanah, rumah dan sebagainya, jarang yang digunakan sebagai modal untuk usaha dan sebagainya.

B. Praktek Penjualan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo

Perusahaan properti rumah syari'ah ponorogo berada di Jl. Sultan Agung Kelurahan Setono Jenangan-Ponorogo. Dalam hal ini peneliti akan menggambarkan keadaan perusahaan yang berada di ponorogo.

1. Perusahaan Properti Rumah Syari'ah

Perusahaan Properti Rumah Syari'ah berdiri sejak tahun 2014 yang dikepalai oleh Bapak Amru Al Mu'tasyim, dengan nama Perusahaan PT. Multi Istana Batara, lalu beberapa tahun kemudian beliau pensiun dan diteruskan oleh anaknya sendiri yang bernama Bapak Nasyirudin Al Mahdi. hingga sekarang, dulunya beliau mempunyai masa gelap dengan Properti Konvensional tersebut, lalu Bapak Nasyirudin Al Mahdi mendapatkan hikmah dan berhijrah keproperti syariah, dan beliau mengganti nama perusahaan tersebut dengan nama Properti Syariah Ponorogo hingga saat ini. Properti

Syariah Ponorogo adalah salah satu developer properti syariah yang pertama kali ada di Ponorogo yang dulunya bernama PT. Multi Istana Batara yang sekarang menggunakan nama Properti Syariah Ponorogo. Kenapa Properti Syariah? karena properti syariah dirasa lebih barokah dan lebih menjamin keuntungannya bagi user maupun developer sendiri.

a. Visi Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo

Visi yang digunakan dalam perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo yaitu:

- 1) Syariah islam adalah lengkap dan rahmatan lil'alamin termasuk dalam bidang usaha/bisnis.
- 2) Sebaik – baik manusia adalah yang bermanfaat bagi orang lain.
- 3) Raih akhirat maka dunia akan ikut.

b. Misi perusahaan Properti Rumah Syariah Ponorogo yaitu:

- 1) Membantu umat muslim khususnya dan masyarakat pada umumnya untuk bias memiliki rumah dengan cara yang halal, baik, mudah, adil dan barokah.
- 2) Menjadi developer yang terpercaya, handal, professional menuju sukses dunia akhirat.
- 3) Syiar dan Dakwah.

c. Struktur organisasi perusahaan properti rumah syari'ah ponorogo

Direktur	: H. Amru Al Mu'tasyim, SH. MM.
Komisaris	: Hj. Siti Amanati, SH. MM.
Direktur Operasional	: H. Nasyirudin Al Mahdi, SH.
Direktur Marketing	: Nu'manLatif, SE.
Direktur Keuangan	: IshmaUlfasari, SE.

Manager Teknik	: Sutarno
Drafter	: Muhammad Miftahul Dwi Putra
Supervisor	: Sucipto
Administrasi/Kasir	: Nindya Septantia
Logistic	: Riski Pradana

d. Identifikasi SWOT

1) Faktor internal

a) Kekuatan:

- Tanpa menggunakan KPR Bank.
- Tanpa sita.
- Tanpa denda.
- Memiliki pekerja berpengalaman di bidangnya.
- Memiliki kantor sendiri.
- Perusahaan resmi.
- Harga bersaing.

b) Kelemahan:

- Sedikit nya unit ready stock.
- Lama nya waktu indent

2) Faktor eksternal

a) Ancaman:

- Harga lahan dan bahan bangunan yang dari tahun ke tahun semakin naik.
- Banyak nya developer konvensional

b) Peluang:

- Banyak TKI/TKW sebagai sasaran utama sebagai pembeli.
- Banyaknya kaum menengah keatas yang lebih memilih perumahan.

2. Produk Penjualan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo

Dalam Perusahaan Properti Rumah Syari'ah memiliki 20 (duapulu) *projec*, yang mana dalam setiap *projectnya* rata-rata 10 (sepuluh) *project* dalam setiap memproduksi penjualan rumah. Perusahaan Properti Rumah Syari'ah ini memiliki \pm 1000 unit dalam memproduksi penjualan rumah baik itu berupa gedung, rumah midel, rumah menengah, sampai dengan rumah mention yang miliaran rupiah harganya.

Perusahaan properti rumah syari'ah ponorogo ini tidak hanya memproduksi rumah, produk yang dijual oleh perusahaan tersebut menjual tanah, bangunan yang sudah jadi, dan ruko. Perusahaan Properti Rumah Syari'ah menyediakan produk-produk yang dibutuhkan oleh konsumen dan memprmudah para konsumennya agar bisa memiliki yang *merk* butuhan baik itu berupa rumah, tanah, bangunan, dan ruko yang sudah jadi sekali pun.

3. Proses Jual Beli Rumah di Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo

Berdasarkan wawancara peneliti dengan pemilik perusahaan properti rumah syari'ah ponorogo bapak Muhammad Nasirudin Al Mahdi dalam jual beli di Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo dalam proses jual beli calon konsumen datang dan memilih daftar harga rumah yang ingin dibangun sebagai rumah hunian nyaman bagi konsumen, dan setelah ada kesepakatan antara kedua belah pihak barulah proses pembangunan dijalankan sebagai mana akad yang dilakukan oleh kedua belah pihak sebelumnya.

Proses pembangunan rumah dalam perusahaan Properti Rumah Syari'ah jangka waktu rumah siap ruamh 1,5 bulan (satu

stengah tahun) atau 18 (delapan belas) bulan waktu siapnya rumah yang dibangun sebagai rumah hunian yang telah menjadi kesepakatan oleh pihak kedua atau pembeli.

4. Harga Produk dan Mekanisme / Cara Pembayaran Penjualan Rumah di Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo

a. Harga Penjualan Rumah di Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo.

Harga penjualan di Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo dimulai dari harga 300 (tiga ratus) juta sampai dengan satu (satu) miliar, dari harga *middle* (rumah menengah) sampai dengan rumah *mantion* (rumah besar). Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo memiliki beberapa *type* (bentuk) dalam setiap penjualannya yang diantaranya:

- 1) Rumah *type* (bentuk) 40 (empat puluh).
- 2) Rumah *type* (bentuk) 46 (empat puluh enam).
- 3) Rumah *type* (bentuk) 70 (tujuh puluh)

Dari 3 (tiga) *type* (bentuk) rumah di atas memiliki spesifikasi yang diantaranya:

- a) Pondasi : Batu kali dan sroz.
- b) Strukur : Beton bertulang.
- c) Dinding : Pasangan bata di plester dan di cat.
- d) Lantai : Keramik dengan ukuran 40×40 (ruang dalam), ukuran 30×30 untuk teras, ukuran 20×20 untuk kamar mandi, dan 20× 25 untuk ukuran dinding kamar mandi.
- e) Carport : Rabat motif.
- f) Pentup atap : Genteng flat.
- g) Plafon : Gypsum rangka hollow.

- h) Kusen : Alumunium coating.
- i) Daun pintu : Panel kayu pabrikasi.
- j) Daun jendela : Kayu.
- k) Kloset : Jongkok dan duduk.
- l) Listrik : untuk *type* (bentuk) 40 (empat puluh) dan 46 (empat puluh enam) daya listriknya sebesar 900 watt, dan untuk *type* (bentuk) 70 (tujuh puluh) dan khusus daya listrik nya sebesar 1300 watt.
- m) Air bersih : Sumber dari sumur boor.
- 4) Rumah *type* (bentuk) 114 (seratus empat belas).
- 5) Rumah *type* (bentuk) 125 (seratus dua puluh lima).

Dari dua *type* (bentuk) rumah di atas juga memiliki spesifikasi seperti 3 (tiga) *type* (bentuk) rumah sebelum nya yang di antara nya:

- a) Pondasi : Batu kali dan footplat.
- b) Struktur : Beton bertulanga.
- c) Dinding : Pasangan bata di plester dan di cat.
- d) Asesoris dinding : *Travertine* dan *stone list*.
- e) Lantai : *Granite tile* ukuran 60×60 (teras dan ruang dalam), keramik 20×20 (kamar mandi), keramik 20×25 (dinding kamar mandi).
- f) Carport : Rabat motif.
- g) Rangka Atap : Baja ringan / galvanum kencana (setara).
- h) Penutup atap : Genteng flat.
- i) Plafon : *Gypsum* rangka hollow.
- j) Kusen pintu dan jendela : Alumunium coating.
- k) Daun pintu : Panel kayu pabrikasi.

m) Listrik : 1300 watt.

n) Air bersih : Sumur boor.

o) *One gate dan reception system* : 24 Hours (jam).

Ada pun harga rumah di Perusahaan properti Rumah Syari'ah ponorogo peneliti akan memaparkan harga dari setiap rumah yang di perjual belikan di perusahaan tersebut sebagai berikut:

No Kav	Type : LT / LB	Harga Csh
1	FIRDAUS : 125 / 120	625.000.000
2	NA'IM : 88 / 60	385.000.000
3	ADEN : 88 / 60	380.000.000
4	AK MA'WA : 90 / 105	465.000.000

Di dalam tabel di atas yang peneliti paparkan merupakan harga yang secara cash (tunai) yang mana pembeli membeli rumah dengan uang tunai yang secara penuh, berikut ini peneliti akan memaparkan harga yang dapat di bayar secara berangsur atau bertahap (kredit):

HARGA ANGSURAN						
UANG MUKA	3 Tahun		5 Tahun		10 Tahun	
	Harga	Angsuran/ Bulan	Harga	Angsuran/ Bulan	Harga	Angsuran/ Bulan
220.000.000	746.500.000	14.625.000	827.500.000	10.125.000 0	1.030.000.000	6.750.000

170.000.000	449.500.000	7.764.000	492.500.000	5.375.000	600.000.000	3.583.000
160.000.000	446.000.000	7.945.000	490.000.000	5.500.000	600.000.000	3.667.000
165.000.000	555.000.000	10.834.000	615.000.000	7.500.000	765.000.000	5.000.000



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

BAB IV

ANALISIS JUAL BELI RUMAH DI PERUSAHAAN PROPERTI RUMAH

SYRARI'AH PONOROGO

A. Mekanisme Jual Beli Rumah di Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo.

Berdasarkan data yang diperoleh peneliti dari hasil wawancara mengenai jual beli rumah di perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo yaitu dapat diketahui bahwa pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian jual beli rumah di perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo hanya ada 2 (dua) pihak yaitu pembeli dan pihak perusahaan sebagai developer, kemudian peneliti dapat menyimpulkan sebagai berikut:

Yang pertama, dapat disimpulkan bahwa akad yang digunakan dalam pembelian rumah di perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo ini adalah akad *Istishnā'*, tunggal bukan paralel. Karena dapat diketahui bahwa hanya ada dua pihak yang terlibat didalamnya yaitu pihak pembeli dan penjual sekaligus sebagai pemasuk atau pembuat rumah (developer). Jika hanya ada dua pihak yang terlibat dalam akad *Istishnā'*, maka hanya terjadi satu kali akad transaksi *Istishnā'*, saja.

Akad *istishna'* tunggal dalam teorinya yaitu jual beli *istishna'* dengan cara pembeli bertransaksi dengan penjual yang sekaligus sebagai pembuat atau pemegang kendali utama atas ketersediaan barang yang dipesan. Dalam arti lain tanpa melalui perantara seperti perusahaan pembiayaan atau Bank. Hal ini sesuai dengan yang terjadi dalam jual beli rumah di perusahaan Properti Rumah Syari'ah

Ponorogo . jadi menggunakan akad *istishna'* paralel yang dimana ada dua akad transaksi *Istishnā'*, yaitu akad *Istishnā'*, antara pembeli dan pedagang sebagai penjual serta akad *Istishnā'*, antara penjual sebagai pembeli dan pemasuk.

Adapun proses pelaksanaan akad antra pembeli dengan developer adalah sebagai berikut:

1. Pembeli datang ke developer untuk melihat tanah kavling yang ingin dibangun rumah.
2. Jika pembeli telah menyetujui tanah kavling yang dipilih maka pembeli memberikan uang kepada developer sebagai uang tanda jadi/ booking fee Rp.5.000.000,- dan tanda jadi tersebut berlaku selama 7 (tujuh) hari.
3. Setelah 7 (tujuh) hari tersebut pembeli diberikan 2 opsi oleh developer, yakni ingin melanjutkan ketahap pemberian uang muka atau membatalkan dengan pengembalian uang tanda jadi tadi.
4. Jika memilih untuk melanjutkan ketahap pemberian muka, maka berlaku juga pembuatan kesepakatan antara pihak pembeli dan developer dalam Akta Perjanjian Pengikatab Jual Beli Tanah dan Bangunan.
5. Setelah adanya kesepakatan dan penandatanganan oleh kedua belah pihak, 50% uang masuk (DP+angsuran) baru pihak developer membangun unitnya.
6. Setelah rumah yang dipesan jadi akan ada serah terima rumah dari pihak developer kepada pihak pembeli. Yang kedua mengenai rukun-rukun yang harus dipenuhi dalam

pelaksanaan jual beli dengan menggunakan akad *Istiṣnāʿ* sebagai berikut:

- a. *Al-ʿĀqidāin* (dua pihak yang berakad) yaitu *al-mustaṣniʿ* (yang memesan barang) atau pembeli dan *as-āṣaniʿ* (pembuat) atau penjual kedua pihak haruslah pihak yang secara syarʿi sah melakukan *taṣarruf*.
- b. Ijab dan Kabul dalam hal ini harus ada suka sama suka diantara kedua pihak, adanya kesatuan majelis dan keterpautan antara *ijab* dan *qabul*.
- c. *Al-maʿqūd ʿalaih* (objek akad) yaitu barang yang dipesan untuk dibuat (*al-mustaṣnaʿ fihi* atau *al-maṣnūʿ*)

Dalam hal ini perusahaan Properti Rumah Syariʿah Ponorogo sudah sesuai dengan teori. Buktinya dalam jual beli ada pembeli dan pemesan, pembuat yaitu developer, adanya barang yang menjadi objek jual beli yaitu rumah, dan yang terakhir adanya ijab dan qabul.

Yang ketiga, tentang pelaksanaan akad *Istiṣnāʿ* dalam hal spesifikasi dan pembayaran. Menurut analisis peneliti perusahaan Properti Rumah Syariʿah Ponorogo telah sesuai dengan teori dan juga sesuai dengan firman Allah Swt dalam Al- Qurʿan surat An-Nisa ayat 29:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا¹

Selain itu perjanjian tertulis dalam akad antara developer dengan pembeli juga telah tercantum dalam surat Al-Baqarah ayat 282:

¹ An-Nisā (4):29.

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدِينٍ إِلَى أَجْلِ مَسْمَىٰ فَكُتِبَ عَلَيْهِ وَلِيَكْتَبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبُ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فليكتب وليملل الذي عليه الحقّ وليتق الله ربّه ولا يبخس منه شيئا فإن كان الذي عليه الحقّ سفيها أو ضعيفا أو لا يستطيع أن يملّ هو فليملل وليّه بالعدل واستشهدوا شهيدين من رجالكم فإن لم يكونا رجلين فرجل وامرأتان ممن ترضون من الشهداء أن تضلّ إحديهما فتذكّر إحديهما الأخرى ولا يَأْبُ الشّهداء إِذَا مَا دَعُوا وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلٍ ذَٰلِكَ أَمْسَطَ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقُومَ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تَجْرَةً حَاضِرَةً تَدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَلَّحُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيَعْلَمَ اللَّهُ اللَّهُ بِالْكَافِ شَيْءٍ عَالِمٌ²

Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo ini tidak melakukan denda apabila pembeli telat dalam melakukan pembayaran angsuran. Apabila pembeli telah lewat jatuh temponya maka akan dihubungi oleh pihak perusahaan atau developer untuk datang ke kantor dan berdiskusi mengenai kendala mengapa sampai telat dalam membayar angsuran. Begitupun apabila terjadi wanprestasi, tidak ada penyitaan rumah dari pihak developer . karena jika pembeli wanprestasi ketika masih dalam masa mengangsur maka akan dibantu untuk menjual rumah tersebut. Kemudian hasil dari penjualan rumah nantinya developer hanya akan mengambil kekurangan dari pembeli tersebut dan sisa dari hasil penjualan rumah akan dikembalikan kepada pembeli yang wanprestasi karena itu memang haknya. Menurut peneliti hal ini sesuai dengan prinsip tolong-menolong dalam syari'ah seperti telah dijelaskan dalam firman Allah Swt surat Al-Maidah ayat 1:

² Al-Baqarah (2): 282.

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا ءَأَفْوَا بِالْعُقُودِ ءَأَحَلَّتْ لَكُمْ بِهَيْمَةِ ءَأَنْعَمَ ءَأَلَا مَا يَتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مَحَلِّي الصَّيْدِ ءَأَنْتُمْ حَرَمٌ ءَأَنَّ
 ءَأَلَّهُ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ³

Kemudian tidak diberlakukan adanya denda yang dimana denda itu sering dikaitkan dengan bunga atau biaya tambahan, menjurus keriba yang sebagaimana telah kita ketahui bahwa riba itu haram.

B. Penerapan Prinsip “7T (Tanpa)” di Perusahaan Properti Rumah Syari’ah Ponorogo.

Adapun prinsip 7T (tanpa) yang diterapkan di perusahaan Properti Rumah Syari’ah Ponorogo antara lain:

1. Tanpa Bank

Dalam perusahaan Properti Rumah Syari’ah Ponorogo tidak mengajak pihak Bank untuk terlibat dalam proyek pembangunan rumah, entah itu pembiayaan pembangunan proyek atau Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan konsumen. Jadi proyek benar-benar dijalankan oleh perusahaan sendiri tanpa ada campur tangan dari orang lain hanya pihak pertama dan kedua antara penjual dan pembeli.

Bank hanya digunakan sebagai sarana transfer pembiayaan bangunan kepada perusahaan yang dilakukan oleh pembeli sebagai pembiayaan bangunan, rumah dan sebagainya. Bank tidak berhak melarang dalam sistem pembayaran atau pun ikut andil dalam sistem pembayaran bangunan, pembayaran bangunan hanya dilakukan kepada

³ Al-Maidah (5): 1.

develovernya langsung yang telah disepakati antara kedua belah pihak.

2. Tanpa Bunga

Pembayaran dalam Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo bersifat tetap tidak ada pembiayaan lebih sesuai dengan akad yang dilakukan sebelum membeli rumah sampai pemabayarannya lunas. Memang ada perbedaan harga antara harga *cash* (lunas) dan harga *kredit* (cicil) namun diperbolehkan secara syari'ah. Penawaran harga *cash* dan *kredit* tersebut sudah disampaikan nominalnya sebelum akad, jadi pilihan harga tergantung konsumen yang menentukan.

3. Tanpa Denda

Jika dalam pembayaran rumah telat ketika membayar cicilan rumah didalam KPR konvensional tentu akan dikenakan denda. Besaran dendapun terkadang tidak diinformasikan sebelumnya, yang tentu akan memberikan kerugian jika dihadapkan pada keadaan dimana harus membayar cicilan rumah untuk keperluan mendesak lainnya. Namun dalam perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo tidak memberikan denda terhadap konsumen melainkan memeberikan surat peringatan sebagai pengingat komitmen bayar hutang ke perusahaan.

Tentunya juga harus dimengerti bahwa hutang harus dibayar, yang terpenting adalah tetap berkemunikasi dengan pihak perusahaan dan bisa menjelaskan alasan mengapa terlambat dalam proses pembayaran. Biasanya pihak perusahaan akan memaklumi alasan jika dirasa tidak bisa

menepati pembayaran diwaktu tertentu, bisa *me-reschedule* pembayaran yang terpenting adalah konsumen nyaman dan tentram, perusahaan tidak akan memberi kesusahan terhadap konsumen asal ada komunikasi yang baik antara pihak perusahaan dan konsumen.

Jika dalam pembayaran konsumen tidak dapat membayar cicilan biasanya perusahaan menayakan langsung kekonsumen kenapa belum membayar cicilan, atau pun jika konsumen mengalami insiden keluarga kecelakaan maka perusahaan akan memaklumi hal tersebut, jika terjadi sesuatu seperti istri ditinggalkan oleh suami biasanya developer akan membantu seperti menikahi istri yang ditinggalkan oleh suaminya ataupun dilakukannya pembaruan akad.

4. Tanpa Sita

Jika dalam proses pembayaran terjadi sesuatu atas hambatannya pembayaran, padahal disisi lain sudah menempati rumah tersebut beberapa lama, tak perlu khawatir rumah akan disita dan diusir dari rumah. Perusahaan tidak akan menyita maupun mengusir dari rumah, biasanya perusahaan akan mendorong untuk menjual rumahnya bahkan akan dibantu untuk menjualkan rumahnya, hasil dari penjualan akan digunakan sebagai pembayaran sebagian untuk bayar sisa cicilan hutang ke perusahaan sisanya tanpa akad bermasalah.

Akad yang digunakan oleh Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo adalah akad *Istishnā'*. (*indent*) jika unit

rumah belum tersedia, bisa juga dengan akad jual beli kredit jika unit rumah sudah tersedia.

5. Tanpa Akad Bathil

Dalam Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo akad yang digunakan dalam jual beli adalah ketika konsumen sudah menyetorkan DP kepada pihak perusahaan maka pembeli sudah resmi sepenuhnya memiliki hak atas rumah tersebut bukan seperti sewa-beli rumah yang diterapkan oleh Bank, banyak orang yang belum memahami hal tersebut bahwa akad yang digunakan oleh Bank adalah jual beli sewa yang belum lunas.

Ketika pembeli telah menyetorkan DP maka rumah tersebut sudah dimiliki oleh pembeli meskipun itu baru proses pembangunan, pembeli berhak atas rumah tersebut dan berhak mengkomplein kepada perusahaan jika terjadi sesuatu terhadap bangunan rumah yang telah dibeli.

6. Tanpa KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

Dalam proses pembayaran cicilan rumah Perusahaan Properti Rumah Syari'ah tidak menggunakan KPR, KPR disini melibatkan Bank sebagai pihak ketiga, yang mana pembayarannya diangsurkan ke Bank, meskipun perusahaan Properti Syari'ah menggunakan sistem kredit namun hal ini berbeda dengan KPR, pembayaran yang dilakukan oleh konsumen hanya diangsurkan ke perusahaan, antara developer dan pembeli.

7. Tanpa BI Checking

Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo tidak menggunakan BI Checking, BI Checking disini adalah Informasi Debitur Individual (IDI Histois), laporan keuangan yang dikeluarkan langsung oleh Bank Indonesia. Terdapat identitas debitur, pemilik dan pengurus, fasilitas penyediaan dana/pembiayaan yang diterima.

Perusahaan Properti Rumah Syari'ah disini hanya melihat latar belakang konsumen seperti pekerjaan, gaji perbulan, dalam pembelian rumah bebas dari kalangan manapun asal mampu dalam membayar angsuran perbulan, perusahaan tidak menyusahkan konsumen, perusahaan hanya memberikan kenyamanan dan ketentraman bagi pembeli.

Dari ketujuh prinsip di atas sebagaimana penulis paparkan prinsip 7 T (Tanpa) telah diterapkan semenjak berdirinya perusahaan sampai saat ini. Dalam prinsip 7T (Tanpa) menurut teori prinsip ekonomi islam yang peneliti paparkan dibab sebelumnya antara lain:

- a. Berbagai jenis sumber daya dipandang sebagai pemberian atau titipan Allah yang harus dimanfaatkan *seefesien* dan seoptimal mungkin dalam produksi guna memenuhi kesejahteraan bersama, untuk dirinya dan orang lain.
- b. Hukum Islam mengakui kepemilikan pribadi (hakmilik) dalam batas-batas tertentu termasuk kepemilikan alat produksi dan factor produksi.
- c. Kekuatan utama bidang ekonomi ialah kerja sama antara para pihak dalam kontrak.

- d. Pemilikan kekayaan pribadi harus berperan sebagai kapital produktif yang akan meningkatkan besaran produk nasional dan kesejahteraan masyarakat.
- e. Hukum Islam menjamin kepemilikan masyarakat dan penggunaannya direncanakan untuk kepentingan orang banyak.
- f. Hukum Islam mencela keuntungan berlebihan, perdagangan yang tidak jujur, perlakuan yang tidak adil, diskriminasi, dan penindasan.
- g. Kewajiban membayar zakat.
- h. Islam melarang riba.⁴

Dari prinsip Islam di atas bahwa sudah sepenuhnya diterapkannya prinsip-prinsip tersebut, tidak

ada unsur riba dalam perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo, perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo tidak menyusahkan konsumennya dalam proses pemilikan rumah, perusahaan bahkan membantu para konsumen dalam setiap transaksinya sampai rumah yang di beli oleh konsumen menjadi rumah pribadi.

Prinsip 7 T (Tanpa) mengandung kemaslahatan seperti yang diajarkan oleh syari'ah, memudahkan bagi para konsumen untuk mendapatkan hal yang diinginkan, tidak ada penyimpangan-penyimpangan yang terjadi di perusahaan tersebut dalam menggunakan prinsip 7 T (Tanpa) ini, bahkan peneliti menganjurkan kepada developer-developer dalam bidang penjualan properti rumah

⁴https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=qfpDDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR7&dq=prinsip+prinsip+syariah&ots=kbjvwqiee&sig=XkIk0Vph6WPxXbldf-kpqjf72EKw&redir_esc=y#v=onepage&q=prinsip%20prinsip%20syariah&f=false.

menggunakan prinsip tersebut, meskipun awalnya terdapat beberapa kendala tapi Allah selalu membantu hambanya, bagi hamba yang ingin melakukan hal baik dan mempunyai hati yang ikhlas karna Allah insya Allah, Allah akan menggantikan semua itu seperti yang terjadi dalam Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo.

Jual beli yang diterapkan dalam perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo menggunakan jual beli *istiṣnā'*. (jual beli pesan), jual beli ini merupakan pembeli memesan barang yang ingin dibeli serta memilih harga yang diinginkan. Perusahaan properti rumah syari'ah ponorogo menggunakan akad *istiṣnā'*. tunggal yaitu akad yang diketahui oleh pihak-pihak yang terlibat didalam pembelian rumah hanya ada dua pihak antara pihak pembeli dan penjual yang sekaaligus sebagai pemasuk atau pembuat rumah (developer).

Dalam penjualan perumahan di Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo tidak sedikitpun unsur riba atau bunga dalam penjualan perumahan, penjualan perumahan telah sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah yang telah ditetapkan dalam hukum islam. Dalam Surat an-Nisa ayat 29:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا⁵

Prinsip syari'ah yang mengatur tentang perjanjian antara pemesan dan developer telah tercantum didalam Surat Al-Baqarah ayat 282:

⁵ An-Nisa' (4): 29.

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بَدِينِ إِلَى أَجْلِ مَسَمَى فَاكْتَبُوهُ وَلِيَكْتَبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبُ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَاكْتُبْ وَلِيَمْلَلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلِيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْطِيعُ أَنْ يَمْلَ هُوَ فَلِيَمْلَلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهَدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشَّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى وَلَا يَأْبُ الشَّهَدَاءُ إِذَا مَا دَعُوا وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَى أَجَلٍ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَدَةِ وَأَدْنَى أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً حَاضِرَةً تَدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارُّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيَعْمَلْكُمْ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ⁶.

Adapun ketentuan pelaksanaan akad *istiṣnāʿ*, dalam pembiayaan pembelian di Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo menurut pasal-pasal yang ada didalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli⁷ antara lain:

1. Pasal 1 tentang Obyek Pengikatan:
 - 1) Pihak Pertama dengan ini mengikat diri sekarang untuk kemudian pada waktunya menjual dan menyerahkan kepada pihak kedua dan pihak kedua dengan ini berjanji dan mengikatkan diri sekarang untuk kemudian pada waktunya membeli dan menerima penyerahan dari pihak kedua sebidang tanah kavling dan tanah beserta bangunan di atasnya.
 - 2) Pihak kedua telah mengetahui lokasi kavling dan denah rumah/bangunan yang sedang atau nantinya akan dibangun di atasnya dan telah disetujui oleh pihak pertama dan

⁶ Al-Baqarah(1): 282.

⁷ Lihat di Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan.

nantinya akan diserahkan oleh pihak pertama kepada pihak kedua.

2. Pasal 2 tentang harga pengikatan dan cara pembayarannya.

- 1) Kedua belah pihak telah setuju dan sepakat bahwa harga kavling tanah beserta bangunan di atasnya adalah harga yang telah disepakati sesuai dengan *type* (bentuk) rumah.
- 2) Pembiayaan harga kavling tanah dan bangunannya akan dilunasi oleh pihak kedua kepada pihak pertama dengan cara mengangsur dengan rincin yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.
- 3) Seluruh pembayaran oleh pihak kedua berdasarkan surat perjanjian harus dilakukan di kantor pihak pertama untuk penerimaan pembayaran pihak kedua yang akan diberikan kuitansi oleh pihak pertama melalui wakil / kuasa yang dianggap sah.
- 4) Untuk pembayaran yang dilakukan dengan menggunakan cek atau bilyet giro, baru dianggap sah setelah cek tersebut dapat diuangkan atau dipindah bukukan rekening Bank pihak pertama.
- 5) Pembayaran dapat dilakukan melalui transfer rekening Bank pihak pertama.
- 6) Harga pengikatan tersebut sudah termasuk biaya-biaya sebagai berikut:
 - a) Sertifikat Hak Milik (SHM).
 - b) Biaya Balik Nama.
 - c) Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
 - d) Akte Jual Beli.

- e) Penyediaan jaringan air bersih (PDAM).
 - f) Penyediaan jaringan listrik PLN di rumah.
- 7) Sedangkan biaya-biaya yang menjadi beban pihak kedua termasuk tetapi tidak terbatas pada:
- a) Pajak Pertambahan Nilai (PPN).
 - b) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
 - c) Iuran bulanan untuk kebersihan, keamanan lingkungan yang besarnya akan ditentukan sendiri dalam perjanjian pengolahan lingkungan (Management Estate).
3. Pasal 3 tentang keterlambatan pembayaran.
- Bila mana pihak kedua tidak melaksanakan pembayaran kepada pihak pertama pada waktu yang ditetapkan dalam pasal 2 PPJB, maka dalam waktu 30 hari tanggal jatuh tempo pembayaran para pihak sepakat menyelesaikannya secara musyawarah dan mufakat.
4. Pasal 4 tentang penandatanganan akta jual beli
- 1) Para pihak dengan ini setuju dan sepakat untuk membuat dan menandatangani akta jual beli atas rumah dihadapan PPAT dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:
 - a) Pihak kedua telah melunasi harga pengikatan sebagaimana dirinci dalam pasal 2 ayat 2 PPJB, biaya-biaya administrasi, biaya-biaya lainnya sebagaimana diatur dalam pasal 2 ayat 7 PPJB.
 - 2) Bilamana pihak kedua tidak bersedia menandatangani dan tidak melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan untuk penanda tangan Akta jual beli tersebut di atas

dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak diberitahukan secara tertulis dan via telepon oleh pihak pertama atau yang mewakilinya, maka segala resiko karena tertundanya pendatanganan Akta Jual Beli tersebut menjadi beban pihak kedua, termasuk bilamana terjadi perubahan atas Undang-undang / peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah berkenaan dengan hal tersebut.

- 3) Pihak kedua dengan ini menyatakan bahwa dirinya memenuhi syarat untuk memiliki rumah berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia, dan bilamana pihak kedua ternyata tidak memenuhi syarat untuk memiliki rumah maka segala akibat yang timbul menjadi tanggungan pihak kedua sendiri yang dengan membebaskan pihak pertama dari tanggung jawab tersebut, dan bila mana karena hal tersebut timbul kerugian dipihak pertama maka kerugian tersebut diganti oleh pihak kedua.
5. Pasal 5 tentang penyerahan rumah
- 1) Pihak pertama akan menyerahkan rumah kepada pihak kedua selambat lambatnya 6 (enam) bulan untuk rumah 1 lantai dan 10 (sepuluh) bulan untuk rumah 2 lantai dengan syarat pihak kedua telah melunasi seluruh kewajiban pembayaran harga pengikatan kepada pihak pertama.
 - 2) Bilamana pihak kedua tidak menandatangani berita acara serah terima dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak diberitahukan oleh pihak pertama, maka pihak kedua dianggap menyetujui bahwa penyerahan rumah telah dilakukan dalam hal demikian bukti pengiriman surat

pemberitahuan dari pihak pertama kepada pihak kedua mengenai penyerahan rumah tersebut merupakan cukup bukti untuk menganggap bahwa penyerahan rumah telah dilakukan pada hari ke 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan tersebut dilakukan.

- 3) Penyerahan rumah tidak bersamaan dengan penyerahan fasilitas listrik PLN dan air PDAM, sedangkan waktu penyambungan kedua fasilitas tersebut tergantung kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal ini PT. PLN (listrik) dan PDAM.
- 4) Sejak serah terima rumah oleh pihak pertama kepada kedua maka:
 - a) Segala resiko atas rumah beralih kepada pihak kedua.
 - b) Segala beban yang timbul berkenaan dengan kepemilikan dan penggunaan rumah, termasuk tetapi tidak terbatas pada listrik (PLN), air (PDAM) keamanan dan kebersihan.
 - c) Pihak penjual tidak lagi bertanggung jawab atas rumah dan tidak mempunyai kewajiban apa pun lagi terhadap pihak pembeli kecuali penyelesaian *complain*.
6. Pasal 6 tentang jaminan pihak pertama
Pihak pertama menjamin pihak kedua bahwa rumah yang dijual sesuai dengan pasal 1 ayat 1 PPJB adalah milik pihak pertama sepenuhnya, tidak tersangkut sengketa dan bebas dari sitaan. Untuk itu pihak pertama membebaskan pihak kedua dari segala tuntutan, gugatan atau tagihan dari pihak manapun sepanjang menyangkut hak pihak pertama atas rumah tersebut.

7. Pasal 7 tentang *Force Majure*

Kedua belah pihak setuju untuk melakukan perubahan / tambahan perjanjian, apabila dikemudian hari terjadi *Force Majure*, yaitu hal-hal yang terjadi diluar kekuasaan pihak pertama untuk mencegahnya termasuk akan tetapi tidak terbatas pada bencana alam, kebakaran, banjir, ledakan, pemogokkan massal, perang, perubahan peraturan perundang-undangan, perubahan kebijakan Pemerintah dan peristiwa lain apaun diluar kebijakan pihak pertama yang menyebabkan pihak pertama tidak dapat melaksanakan kewajiban sesuai dengan perjanjian dan apabila prestasi tersebut di jalankan akan terjadi kerugian yang sangat besar bagi pihak pertama.

8. Pasal 8 tentang pengalihan hak dan kewajiban

- 1) Sebelum melakukan penanda tangan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pihak kedua tidak diperkenankan untuk mengalihkan atau memindahkan sebagian atau seluruh hak dan kewajibannya dalam bentuk apapun dalam perjanjian kecuali mendapat persetujuan tertulis dari pihak pertama.
- 2) Bilamana terjadi pengalihan dan kewajiban pihak kedua kepada pihak ketiga atas persetujuan pihak pertama maka pihak kedua dikenakan biaya administrasi sebesar 10% dari harga pengikatan dan biaya tersebut harus dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama sepenuhnya sebelum dilakukan pengalihan hak tersebut serta semua biaya dan pajak yang timbul akibat pengalihan hak tersebut menjadi tanggungan pihak kedua sepenuhnya.

9. Pasal 9 tentang penyelesaian masalah

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

10. Pasal 10 tentang pemberitahuan.

- 1) Setiap pemberitahuan surat menyurat, tawaran, permintaan, persetujuan dan lain sebagainya sehubungan dengan perjanjian (selanjutnya disebut “pemberitahuan”) harus dilakukan secara tertulis dan dikirimkan secara langsung dengan melalui email atau dengan pos. Tercatat atau lewat telepon kealamat dan nomor telepon yang tercantum.
- 2) Setiap perpindahan alamat wajib diberitahukan secara tertulis selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak saat perpindahan tersebut. Segala resiko yang timbul akibat perpindahan alamat yang tidak diberitahukan secara tertulis menjadi tanggung jawab pihak yang pindah.

11. Pasal 11 tentang ketentuan-ketentuan lain

- 1) PPJB menggantikan seluruh kesepakatan para pihak baik yang dibuat secara tertulis maupun lisan yang telah ada sebelumnya dan memuat seluruh kesepakatan tertulis oleh antara para pihak.
- 2) PPJB tidak berakhir karena telah ditandatanganinya Akta Jual Beli dihadapan PPAT.

- 3) Ayat 3 menjelaskan tentang:
- a) PPJB tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia atau bubar tetapi mengikat (para) ahli waris atau pengganti hak masing-masing pihak. Dalam hal ini pihak kedua meninggal maka dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari sejak meninggalnya pihak kedua, ahli waris atau pengganti hak pihak kedua yang sah menurut Undang-undang wajib memberi bukti keterangan waris yang menunjukkan sebagai ahli waris yang sah kepada pihak pertama,
 - b) Bilamana terjadi pengalihan hak dan kewajiban kepada ahli waris tersebut harus membuat surat pernyataan tertulis kepada pihak pertama yang menyatakan bahwa mereka setuju untuk menggantikan seluruh hak dan kewajiban pihak kedua berdasarkan perjanjian.
 - c) Segala beban dan biaya yang mungkin timbul berkenaan dengan pengalihan hak tersebut di atas menjadi beban dan dipikul oleh ahli waris atau pengganti pihak kedua.
- 4) Pihak pertama hanya mengakui pihak kedua sebagai pihak dalam perjanjian dan tidak mengakui pihak lain yang mengaku sebagai yang turut berhak atas pembelian rumah dalam perjanjian meskipun hal tersebut diakui oleh pihak kedua.
- 5) Dalam hal penyambungan listrik PLN dan air PDAM pihak pertama bertanggung jawab sebatas pada pemenuhan administrasi kepada instansi-instansi yang terkait. Bilamana terjadi keterlambatan diluar dari pemenuhan

administrasi di atas, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab instansi-instansi terkait sepenuhnya dan bukan tanggung jawab pihak pertama.

- 6) Bilamana pihak kedua berkeinginan melakukan perubahan tetap bentuk denah ruangan dan penambahan spesifikasi yang telah ada, maka harus mendapatkan perserujuan dari pihak pertama dan segala biaya yang timbul sepenuhnya harus dibayar oleh pihak kedua sebelum rumah dibangun serta apabila terjadi pembatalan atas sebab apapun maka biaya tersebut tidak dapat dikembalikan kepada pihak kedua.
- 7) PPJB juga memberlakukan ketentuan-ketentuan yang ada dalam buku ketentuan dan pedoman untuk pemilik / penghuni (*Management Estate*) dan pihak kedua harus tunduk terhadap peraturan *Management Estate* tersebut.
- 8) Segala sesuatu yang belum diatur dalam perjanjian akan diatur kemudian dalam bentuk addendum atau amandemen.
- 9) Semua lampiran, addendum atau amandemen pada perjanjian (bila ada) adalah merupakan salah satu kesatuan yang tidak bisa terpisahkan dengan perjanjian.
- 10) Apabila dalam jangka waktu 5 (lima) sejak tanggal diterbitkannya surat perjanjian, tetapi pihak kedua belum juga mendatangerannya maka pihak kedua telah menyetujui seluruh pasal yang tercantum dalam surat perjanjian.

12. Pasal 12 tentang Penutup

Surat perjanjian pengikatan jual beli dibuat rangkap 2 (dua), masing-masing bermaterai cukup dan memiliki

kekuatan hukum yang sama, 1 (satu) rangkap untuk pihak kedua, masing-masing ditandatangani oleh kedua belah pihak pada hari dan tanggal tersebut di atas dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo dalam akad jual beli menggunakan akad *istishna*, akad jual beli pesan yang mana diketahui yang terlibat dalam akad jual beli *istishna* hanya diketahui oleh dua pihak antara pihak pembeli dan pihak penjual (developer). Ada pun proses pelaksanaan akad antara pembeli dengan developer adalah sebagai berikut:

1. Pembeli datang ke perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo untuk melihat tanah kavling yang ingin dijadikan rumah.
2. Jika pembeli telah menyetujui tanah kavling yang dipilih maka pembeli memberikan uang kepada developer sebagai tanda jadi sebesar 5.000.000,00 dan tanda jadi tersebut berlaku selama 7 (tujuh) hari
3. Setelah 7 (tujuh) hari pembeli diberikan dua opsi oleh developer, yaitu opsi pertama adalah melanjutkan ke tahap pemberian uang muka, dan opsi kedua adalah pembatalan dengan mengambil uang tanda jadi.
4. Jika pembeli memilih opsi melanjutkan ke tahap pemberian uang muka, maka berlaku juga pembuatan kesepakatan yang tertulis didalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan.

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

Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponrogo tidak memberlakukan denda kepada pembeli apabila pembeli telat dalam melakukan pembayaran angsuran. Apabila pembeli telah lewat jatuh temponya maka akan dihubungi oleh developer untuk datang ke kantor dan berdiskusi mengenai kendala telat membayar angsran itu apa. Begitu pun juga pembeli apabila wanprestasi, tidak ada penyitaan rumah dari developer. Karena jika jika pembeli wanprestasi ketika masih dalam mengangsur nanti oleh developer akan dibantu untuk menjual rumah developer hanya mengambil kekurangan dari pembeli tersebut dan sisa hasil penjualan rumah akan dikembalikan kepada pembeli yang wanprestasi, menurut peneliti hal ini sesuai dengan prinsip tolong menolong dalam syari'ah, seperti firman Allah dalam Al-Qur'an Surat Al-Maidah ayat 2:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أَحَلَّتْ لَكُمْ بِهِمَةِ الْأَنْعَمِ إِلَّا مَا يَتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرِ مَحَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حَرَمٌ إِنَّ
 اللَّهُ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ⁸

Prinsip 7T (tanpa) yang digunakan dalam perusahaan Properti Rumah Syari'ah menurut teori Prinsip-prinsip Muamalah yang digunakan oleh peneliti bahwa penerapan prinsip 7T (tanpa) telah menerapkan prinsip tauhid dalam perusahaan Properti Rumah

⁸Al-Maidah (5): 2.

Syari'ah Ponorogo yang ada pada visi dan misi perusahaan tersebut. Perusahaan Properti Rumah Syari'ah juga menggunakan prinsip kemaslahtan dalam jual beli rumah dan penerapan prinsip 7T (tanpa) yang digunakan sebagai landasan penjualan untuk mempermudah para konsumen yang ingin memiliki rumah dan menjadi Perusahaan Properti Rumah Syari'ah yang terpercaya, handal, dan profesional menuju sukses dunia akhirat. Dalam penjualan rumah perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo juga sudah menerapkan prinsip halal dalam penjualan rumah sebagaimana yang terdapat pada teori prinsip - prinsip muamalah bahwa penjualan rumah di perusahaan tersebut tidak ada unsur riba ataupun bunga dalam pembayaran cicilan ataupun *cash*, jika harga rumah 220 juta dan dicicil perbulan 5 juta dalam jangka 3 tahun maka pembayaran tersebut sudah termasuk dari biaya SHM, biaya balik nama, IMB, akte jual beli, Listrik PLN, dan pompa air tidak ada penambahan dalam pembayaran jual beli di perusahaan tersebut.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah penyusun mencoba mengemukakan pembahasan dalam skripsi ini, maka penyusun akan menarik kesimpulan terhadap pembahasan skripsi “**ANALISIS JUAL BELI RUMAH DI PERUSAHAAN PROPERTI RUMAH SYARI’AH PONOROGO**” sebagai berikut:

1. Perusahaan Properti Rumah Syari’ah Ponorogo menggunakan akad *istishna*’ yaitu jual beli pesan yang mana pembeli memesan barang atau rumah yang dalam bentuk belum jadi dengan melakukan pembayaran atau DP sebagai tanda jadi dalam jual beli rumah selama 7 (tujuh) hari, setelah 7 (tujuh) hari pembeli dapat membatalkan ataupun melanjutkan pembelian rumah di perusahaan Properti Rumah Syari’ah Ponorogo, jika pembeli melanjutkan ketahap pembelian rumah maka pembeli membayarkan DP+angsuran, jika pembeli membatalkan pembelian rumah di perusahaan tersebut maka DP yang dibayar dikembalikan seutuhnya tanpa kurang sepeserpun.

Adapun proses pelaksanaan akad antra pembeli dengan developer adalah sebagai berikut:

1. Pembeli datang ke developer untuk melihat tanah kavling yang ingin dibangun rumah.
2. Jika pembeli telah menyetujui tanah kavling yang dipilih maka pembeli memberikan uang kepada developer sebagai uang

tanda jadi/ booking fee Rp.5.000.000,- dan tanda jadi tersebut berlaku selama 7 (tujuh) hari.

3. Setelah 7 (tujuh) hari tersebut pembeli diberikan 2 opsi oleh developer, yakni ingin melanjutkan ketahap pemberian uang muka atau membatalkan dengan pengembalian uang tanda jadi tadi.
4. Jika memilih untuk melanjutkan ketahap pemberian muka, maka berlaku juga pembuatan kesepakatan antara pihak pembeli dan developer dalam Akta Perjanjian Pengikatab Jual Beli Tanah dan Bangunan.
5. Setelah adanya kesepakatan dan penandatanganan oleh kedua belah pihak, 50% uang masuk (DP+angsuran) baru pihak developer membangun unitnya.
6. Setelah rumah yang dipesan jadi akan ada serah terima rumah dari pihak developer kepada pihak pembeli. Yang kedua menegenai rukun-rukun yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan jual beli dengan menggunakan akad *Istiṣnā'* sebagai berikut:
 - a. Al- *‘Āqidāin* (dua pihak yang berakad) yaitu al- *mustaṣni'* (yang memesan barang) atau pembeli dan al- *‘āṣani'* (pembuat) atau penjual kedua pihak haruslah pihak yang secara syar'i sah melakukan *taṣarruf*.
 - b. Ijab dan Kabul dalam hal ini harus ada suka sama suka diantara kedua pihak, adanya kesatuan majelis dan keterpautan antara *ijab* dan *qabul*.

c. *Al-ma'qūd 'alaih* (objek akad) yaitu barang yang dipesan untuk dibuat (*al-mustaṣna' fihī* atau *al-maṣnū'*)

Dalam hal ini perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo sudah sesuai dengan teori. Buktinya dalam jual beli ada pembeli dan pemesan, pembuat yaitu developer, adanya barang yang menjadi objek jual beli yaitu rumah, dan yang terakhir adanya ijab dan qabul.

2. Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo telah menerapkan prinsip 7 T (tanpa) dalam jual beli sebagaimana diterangkan dalam bab sebelumnya, prinsip 7 T (tanpa) dalam perusahaan tersebut merupakan suatu landasan yang digunakan dalam jual beli di perusahaan tersebut. Jual beli yang berlaku dalam perusahaan tersebut terdiri dari dua orang yang melakukan transaksi jual beli rumah di perusahaan tersebut, tidak ada campur tangan dari pihak Bank maupun lembaga lain dalam transaksi jual beli di perusahaan tersebut hanya developer dan pembeli. Adapun system pembayaran yang digunakan dalam perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo terdiri dari dua yaitu: tunai (*cash*), pembayaran bertahap/angsuran (kredit).

Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo dalam jual beli rumah ingin memudahkan masyarakat dalam memiliki rumah yang mana ini termasuk dalam prinsip kemaslahatan, adapun produk yang dihasilkan dalam perusahaan properti rumah syari'ah ponorogo merupakan hasil dari perusahaan tersebut dan dalam angsuran pembayaran rumah tidak terdapat unsur bunga, karena harga yang dijual dalam jual beli rumah sudah termasuk SHM, Akta tanah, listrik PLN, Balik Nama, IMB, Pompa air.

B. Saran

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

1. Perlunya pemahaman terhadap masyarakat mengenai prinsip-prinsip dalam pembelian rumah serta keuntungan dan kerugian apabila memilih perumahan berbasis syari'ah.
2. Perlu adanya kotak saran atau keluhan dari konsumen terhadap mekanisme atau pelayanan agar pihak perusahaan properti rumah syari'ah ponorogo bisa mengevaluasi apabila terdapat ketidak jelasan atau kekurangan dalam mekanisme ataupun pelayanan yang telah di berikan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Kelompok Al-Qur'an dan Al-Hadits

Departemen Agama RI. Al-Qur'an dan Terjemahannya, Surabaya: Mekar Surabaya, 2002.

Al-Asqalani, Ibnu Hajar, *Bulugh al-Muaram min Adillat al-Ahkam*, Surabaya: Nurul huda, t. t.

B. Kelompok Fiqh / Ushul Fiqh

Anwar, Moch Khoirul dan Suharto, Aisyiatu Shariyah. *Minat Masyarakat Terhadap Kprs (Kredit Pemilikan Rumah Syari'ah) dengan Skema Murabahah Pada BNI Syari'ah*. Jurnal Ekonomi Islam. 2018

Anshori, Abdul Ghofur. *Penerapan Prinsip Syari'ah dalam Lembaga Keuangan, Lembaga Pembiayaan dan Perusahaan Pembiayaan*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2014

Anam, Syafi'i. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanpa Uang, Utang dan KPR Menurut Cipto Junaedy*. Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Yogyakarta. 2014

As-Sa'adi, Abdurrahman. *Al-Fiqh Al-Ba'i wa Al-Syar'i I Fiqh Jial Beli*. Jakarta: Senayan Publishing. 2008

Djaazuli. *Ilmu Fiqh*. Jakarta: Kencana Media Group. 2005

Firmansyah, Egi Arvian dan Indika, Deru R. *Kredit Pemilikan Rumah Syari'ah Tanpa Bank (Studi Kasusdi Jawa Barat)*. Jurnal Manajemen dan

Bisnis Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas
Padjajaran. Tahun 10 No 3. 2017

- Huda, Qamarul. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras. 2011
- Hardono, Sony Warsono dan Jufri. *Akuntansi Transaksi Syari'ah Akad Jual Beli di Lembaga bukan Bank*. Yogyakarta: Arshad Chapter. 2011
- Hoeve, Ichtiar Baru Van. *Ensiklopedia Hukum Islam*. Jakarta: Prenada Media Group. 1996
- Huda, Qamarul. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras. 2011
- Husen, M. Nadrattuzaman. *Gerakan 3H Ekonomi Syari'ah*. Jakarta: PKES. 2007
- Kadir, A. *Hukum Bisnis Syari'ah dalam Alqur'an*. Jakarta: Amzah. 2010
- Kurnia, Diah. *Jual Beli Rumah Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*. Skripsi Jurusan Hukum Bisnis Syari'ah fakultas Syari'ah UIN Maulana Malik Malang. 2018
- Marzuki. *Metodologi Riset*. Yogyakarta: Fakultas Ekonomi UII. 1983
- Machfudzoh, Ainun Nadhifatul. *Jual Beli Rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islam Malang Prespektif Fatwa No. 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Isthisna*
- Naja, Daeng. *Akad bank Syari'ah di Indonesia*. Bandung: Pustaka Yustisia. 2011

Praja, Juhaya S. *Ilmu Ushul Fiqh*. Bandung: Pustaka Setia. 2007

Sahroni, Oni. *Maqashid Bisnis dan Keuangan Syari'ah*. Jakarta: Prenada Media. 2009

Soemitra, Andri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah*. Jakarta: Kencana. 2010

Syafe'i, Rachmat. *Ilmu Ushul Fiqh*. Bandung: Pustaka Setia. 2007

Syahdeini, Sutan Remy. *Perbankan Syari'ah Produk-Produk Syari'ah dan Aspek Hukumnya*. Jakarta: Prenada Media Group. 2014

Syarifudin, Amir. *Usul Fiqh*. Jakarta: kencana. 2009

Umar, Dzulkifli dan Jimmy. *Kamus Dictionary of Law 1*. Surabaya: Graha Media Press. 2017

Usman, Rahman. *Produk dan Akad Perbankan Syari'ah di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Batik. 2009

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

UU No. 4 Tahun 1992. *Tentang Perumahan dan Pemukiman*

C. Lain-lain

https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=qfpDDwA-AQBAJ&oi=fnd&pg=PR7&dq=prinsip+prinsip+syariah&ots=kbjvwqiee&sig=XkIk0Vph6WPxXbldfkpqjf72EKw&redir_esc=y#v=onepage&q=prinsip%20prinsip%20syariah&f=false

<https://ponorogokab.bps.go.id/linkTabelStatis/view/id/192>

https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Ponorogo

<https://ponorogokab.bps.go.id/linkTabelStatis/view/id/199>

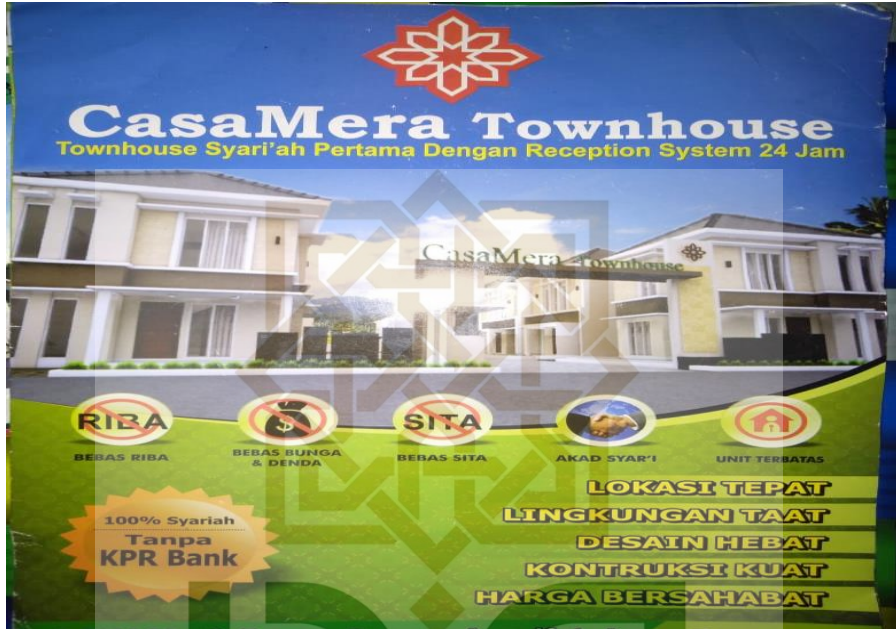


STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran 1:

A. Foto Brosur perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo beserta bangunan.





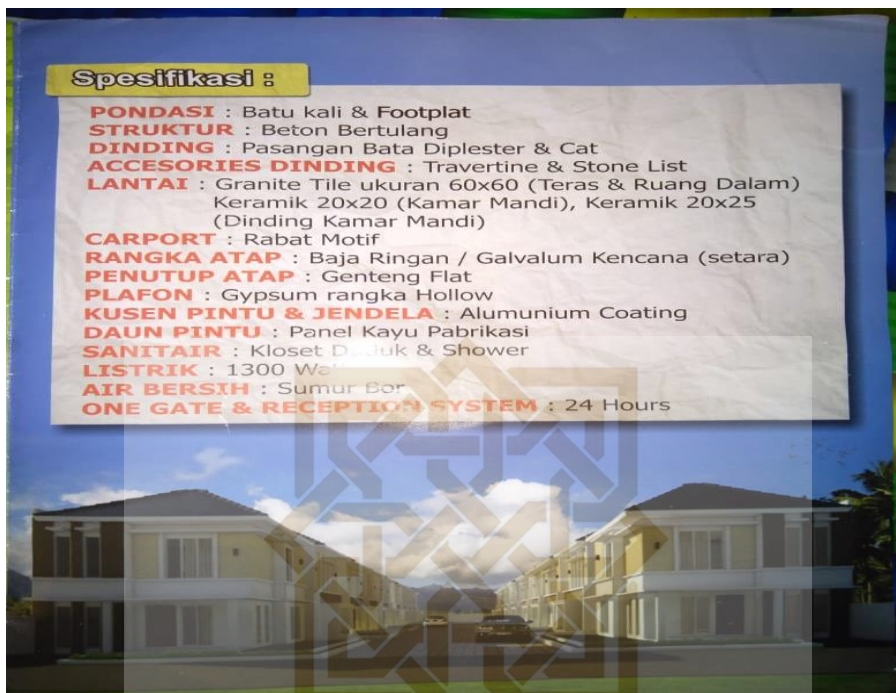
Villa Bumi Batara
Hunian Eksklusif Yang Pertama Bernuansa VILLA

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
OGYAKARTA

FREE DESIGN

Villa Bumi Batara

PT. MULTI ISTANA BATARA
www.istanabatara.com





type 70

MASTER PLAN

SPESIFIKASI :

PONDASI : Batu Kali & Stroz | STRUKTUR : Beton Bertulang
 DINDING : Pasangan Bata Diplester & Dicat | LANTAI : Keramik,
 40 (ruang dalam), 30x30 (Teras), 20 X 20 (Kamar Mandi),
 20x25 (Dinding Kamar Mandi) | CARPORT : Rabat Motif |
 RANGKA ATAP : Baja Ringan / galvalum |
 PENUTUP ATAP : Genteng Flat | PLAFON : Gypsum rangka
 Hollow | KUSEN : Aluminium Coating | DAUN PINTU : Panel
 Kayu Pabrikasi | DAUN JENDELA : Kayu | KLOSET :
 Jongkok dan Duduk | LISTRIK : Type 40 & 46
 Daya 900watt, Type 70 & Khusus Daya 1300 Watt
 AIR BERSIH : Sumur Boor

**Hunian & Konstruksi Sakelas Villa
 Dalam Lingkup Kota**

Denah Ruang / T 70/120
 Skala 1:100



BURZA SQUARE ROYAL BYZANTIUM
 The First Sharia Mansion In The Town

Ruko 1 Lantai, Bersejarah, Memadai, Pabrikasi
 di Kawasan Paling Elite di Kota Ponorogo

Jl. Menur (Timur Jl. Baru Suromenggolo) Kota Ponorogo

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
 SUNAN KALIJAGA
 YOGYAKARTA

#tanpa_RIBA #tanpa_BUNGA_DENDA_SITA #SYARIAH_ISLAMIAH

MORE INFO :
 08 12 5209 9984

Developed by : PT. PROSYARGO INDONESIA



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOIG YAKARTA



B. Foto Daftar Harga Perusahaan Properti Rumah Syari'ah Ponorogo

VILLA BUMI BATARA
VILLAN BERKONSEP VILLA, YANG PERTAMA BERKONSEP SYARIAH DI PONOROGO

E/LUAS UMAH	LB/LT (M2)	HARGA TUNAI	UANG MUKA	HARGA ANGSURAN							
				3 Tahun		5 Tahun		7 Tahun		10 Tahun	
				Harga	Angsuran/Bulan	Harga	Angsuran/Bulan	Harga	Angsuran/Bulan	Harga	Angsuran/Bulan
AKRA	40/72	220,000,000	75,000,000	263,500,000	5,236,000	292,500,000	3,625,000	321,500,000	2,935,000	365,000,000	2,417,000
SWARA	46/80	285,000,000	110,000,000	337,500,000	6,319,000	372,500,000	4,375,000	407,500,000	3,542,000	460,000,000	2,917,000
DIJAYA	60/80	320,000,000	120,000,000	380,000,000	7,222,000	420,000,000	5,000,000	460,000,000	4,048,000	520,000,000	3,233,000
ISUMA (aNegara)	70/120	475,000,000	200,000,000	557,500,000	9,930,000	612,500,000	6,875,000	667,500,000	5,565,000	750,000,000	4,583,000
ISUMA (rgara)	70/120	600,000,000	200,000,000	720,000,000	14,444,000	800,000,000	10,000,000	880,000,000	8,095,000	1,000,000,000	6,667,000

SI : Jl. Margomulyo Kel. Setono, Ponorogo
 Lokasi Pemasaran : Jl. Sultan Agung 94 Ponorogo (0352 488897) atau di Lokasi Perumahan

Angsuran :

- Harga sudah termasuk : SHM, Biaya Balik Nama, IMB, Akte Jual Beli, Listrik PLN, Pompa air
- Sistem pembayaran : TUNAI KERAS DAN ANGSURAN
- Harga belum termasuk biaya BPHTB, PPN dan Kelebihan luas tanah (jika ada)
- Tenda jadi Rp. 5.000.000,- (mengurangi uang muka).
- Pembayaran uang muka bisa diangsur 10 kali (* syarat & ketentuan berlaku)
- Harga dapat berubah sewaktu-waktu tanpa pemberitahuan sebelumnya sesuai dengan kebijakan perusahaan.

Keengkapan Dokumen :

- Fotocopy KTP Pribadi dan atau Suami/Istri
- Fotocopy Akta Nikah jika sudah berkeluarga
- Fotocopy Kartu Keluarga
- Sisa Gas atau izin usaha (SIUP,SIU,TDPI) bila diperlukan

CasaMera Townhouse
LOKASI : Jl. Parang Parung, Ponorogo
Kantor Pemasaran : Jl. Sultan Agung 94 Ponorogo (0352 488897) atau di Lokasi Perumahan

NO KAV	TYPE : LT/LB	HARGA CASH	UANG MUKA	HARGA ANGSURAN							
				3 Tahun		5 Tahun		10 Tahun			
				Harga	Angsuran/Bulan	Harga	Angsuran/Bulan	Harga	Angsuran/Bulan		
1	FIRDAUS : 125/120	625,000,000	220,000,000	746,500,000	14,625,000	827,500,000	10,125,000	1,030,000,000	6,750,000		
2	NATM : 88/60	385,000,000	170,000,000	449,500,000	7,764,000	492,500,000	5,375,000	600,000,000	3,583,000		
3	ADEN : 88/60	380,000,000	160,000,000	446,000,000	7,945,000	490,000,000	5,500,000	600,000,000	3,667,000		
4	AL MA'WA : 90/105	465,000,000	165,000,000	555,000,000	10,334,000	615,000,000	7,500,000	765,000,000	5,000,000		

Keterangan :

- Harga sudah termasuk : SHM, Biaya Balik Nama, IMB, Akte Jual Beli, Listrik PLN, Pompa air
- Sistem pembayaran : TUNAI DAN KREDIT ANGSURAN
- Harga belum termasuk biaya BPHTB, PPN
- Tenda jadi Rp. 5.000.000,- (mengurangi uang muka)
- Harga dapat berubah sewaktu-waktu tanpa pemberitahuan sebelumnya sesuai dengan kebijakan perusahaan.
- Harga di atas merupakan harga yang telah ditetapkan dan tidak berubah sampai angsuran lunas.
- Tidak ada denda, sanksi dan sita menyita.
- Bebas dari segala bentuk Riba dan segala jenis Akad Bathil

Keengkapan Dokumen :

- Fotocopy KTP Pribadi dan atau Suami/Istri
- Fotocopy Akta Nikah jika sudah berkeluarga
- Fotocopy Kartu Keluarga
- Sisa Gas atau izin usaha (SIUP,SIU,TDPI) bila diperlukan




Lampiran II

DAFTAR TERJEMAHAN

No.	Hlm.	F.N	Terjemahan
BAB I			
1	2	3	Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.
BAB II			
2	20	18	Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepada
3	21	19	Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila, keadaan mereka yang demikian itu sama dengan riba, padahal Allah telah meghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali

			(mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal didalamnya.
4	21	20	Bahwa Nabi shallahu ‘alaihi wassalam ditanya apakah pekerjaan yang paling baik/afdhol?” Beliau menjawab:”Pekerjaan seorang laki-laki dengan tangannya sendirin (hasil jerih payah sendiri), dan setiap jual beli yang mabrur (diberkahi).
5	21	21	Seorang pembisnis yang jujur lagi amanah, maka ia akan bersama para nabi, shiddiqin dan syuhada’.
6	23	24	Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan,. Berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkan kepada mereka kata-kata yang baik
7	24	25	Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.
8	31	31	Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila, keadaan mereka yang demikian itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang

			telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (menggambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal didalamnya.
	31	32	Diriwaayatkan dari sahabat Annas radhiyallahu ‘anhu pada suatu hari Nabi Shallahu ‘alaihi Wasallam hendak menuliskan surat kepada seorang raja non Arab, lalu dikabarkan kepada beliau: sesungguhnya raja-raja non Arab tidak sudi menerima surat yang ditempel dari bahan perak. Anas mengisahkan seakan akan sekarang ini aku dapat menyaksikan kemilau putih ditangan Beliau.
9	34	38	Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.\
10	36	41	Dialah yang menciptakan langit dan bumi dalam enam masa: kemudian Dia bersemayam diatas ‘Arsy. Dia mengetahui apa yang masuk kedalam bumi dan apa yang keluar dari padanya dan apa yang turun dari langit dan apa yang naik kepada-Nya. Dan Dia bersama kamu di mana saja kamu berada. Dan Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.
BAB IV			
11	79	45	Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar

			<p>suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.</p>
12	67	46	<p>Hai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang di tentuk kan, hendak lah kamu menulis kan nya. Dan hendak lah seorang penulis di antara kamu menuliskan nya dengan benar. Jangan lah penulis menolak untuk melakukan nya sebagaimana Allah telah mengajar kan kepadanya, maka hendak lah dia menuliskan. Dan hendak lah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendak lah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan jangan lah dia mengurangi sedikit pun dari pada nya. Jika yang berutang itu orang yang kurang akal nya atau lemah (keadaan nya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendk lah wali nya mendiktekan nya dengan benar. Dan persaksikan lah dengan dua orang saksi laki-laki diantara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan diantara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika seorang lupa maka yang seorang lagi mengingatkan nya. Dan jangan lah saksi-saksi itu menolak apabila di panggil. Dan jangan lah kamu bosan menuliskan nya, untuk batas waktu nya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguat kan kesaksian, dan lebih mendekat kan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalan kan dianatara kamu,</p>

			<p>maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan jangan lah penulis di persulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepada mu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu</p>
13	78	48	<p>Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu mealanggar <i>syiar-syiar</i> kesucian Allah dan jangan (melanggar kehormatan) bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) <i>hadyu</i> (hewan-hewan qurban) dan <i>qala'id</i> (hewan-hewan qurban yang diberi tanda), dan jangan (pula) mengganggu orang yang mengunjungi Baitul haram; mereka mencari karunia dan keridhaan Tuhannya. Tetapi apabila kamu telah menyelesaikan ihram, maka bolehlah kamu berburu. Jangan sampai kebencian (mu) kepada suatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari masjidilharam, mendorongmu berbuat melampaui batas (kepada mereka). Dan tolong-menolong lah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan. Bertakwalah kepada Allah, sungguh, Allah sangat berat siksa-Nya.</p>

Riwayat Hidup

Data Pribadi

Nama : Abdul Rahman.
Nim : 15380067.
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah.
Fakultas : Syari'ah dan Hukum.
Jenis Kelamin : Laki-laki.
Tempat/tanggal lahir : Jayapura, 30 April 1995.
Agama : Islam.
Alamat : Kampung Sokanggo RT 002 RW 001 Kec.
Mandobo Kab. Boven Dhigoel Papua.
Email: : abdulpeppy58@gmail.com



Latar Belakang Pendidikan

1. SDN 1 Inpres Tanah Merah Kab. Boven Dhigoel Papua.
2. SMP N 1 Tanah Merah Kab. Boven Dhigoel Papua.
3. MA Pondok Modern Arrisalah Ponorogo.
4. Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Demikian Curriculum Vitae ini saya buat dengan sebenar-benarnya,
semoga dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA