

**IMPLEMENTASI FATWA NOMOR 06/DSN-MUI/IV/2000
TENTANG JUAL BELI *ISTISNĀ'* TERHADAP PEMBIAYAAN
KEPEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI PT. SABAB PODHO MORO
DESA SUMBEREJO KECAMATAN GEGER KABUPATEN MADIUN**

SKRIPSI



Oleh :

QONITA QURROTA A'YUN
NIM 210217103

Pembimbing :

Dr. Hj. ROHMAH MAULIDIA, M.Ag.
NIP. 197711112005012003

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO**

2021

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi atas nama saudara :

Nama : Qonita Qurrota A'yun

NIM : 210217103

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Judul : Analisis Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna'* Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun

Telah periksa dan disetujui untuk diuji dalam ujian munaqasah.

Ponorogo, 12 Januari 2021

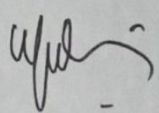
Mengetahui,

Menyetujui,

Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

Pembimbing




Dr. Hj. Rohmah Maulidia, M.Ag.
NIP 197711112005012003



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO

PENGESAHAN

Skripsi atas nama saudara :

Nama : Qonita Qurrota A'yun
NIM : 210217103
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Implementasi Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000
Tentang Jual Beli *Istisnā'* Terhadap Pembiayaan
Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho
Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten
Madiun

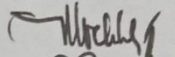
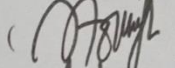
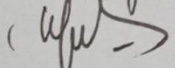
Skripsi ini telah dipertahankan pada sidang Munaqasah Fakultas Syariah Institut
Agama Islam Negeri Ponorogo pada :

Hari : Kamis
Tanggal : 28 Januari 2021

Dan telah diterima sebagai bagian dari persyaratan untuk memperoleh gelar
sarjana dalam Ilmu Syariah pada:

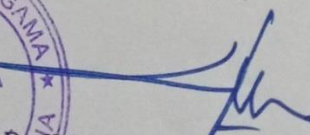
Hari : Kamis
Tanggal : 04 Februari 2021

Tim Penguji:

1. Ketua Sidang : Dr. Moh. Mukhlas, M.Pd. ()
2. Penguji I : Hj. Atik Abidah, M.S.I. ()
3. Penguji II : Dr. Hj. Rohmah Maulidia, M.Ag. ()

Ponorogo, 08 Februari 2021
Mengesahkan
Dekan Fakultas Syariah,




Dr. H. Moh. Munir Lc., M.Ag
NIP. 196807051999031001

SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

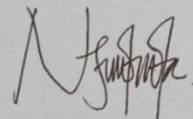
Nama : Qonita Qurrota A'yun
NIM : 210217103
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Analisis Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'* Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun

Menyatakan bahwa naskah skripsi / tesis telah diperiksa dan disahkan oleh dosen pembimbing. Selanjutnya saya bersedia naskah tersebut dipublikasikan oleh perpustakaan IAIN Ponorogo yang dapat diakses di etheses.iainponorogo.ac.id. Adapun isi dari keseluruhan tulisan tersebut, sepenuhnya menjadi tanggungjawab dari penulis.

Demikian pernyataan saya untuk dapat dipergunakan semestinya.

Ponorogo, 18 Februari 2021

Penulis



QONITA QURROTA A'YUN
210217103

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

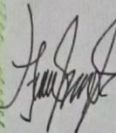
Nama : Qonita Qurrota A'yun
NIM : 210217103
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Analisis Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000
Tentang Jual Beli *Istisnā'* Terhadap Pembiayaan
Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho
Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger
Kabupaten Madiun

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambil-alihan tulisan atau pemikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan pikiran saya sendiri.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan skripsi ini hasil jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi perbuatan tersebut.

Ponorogo, 12 Januari 2021

Yang Membuat Pernyataan



Qonita Qurrota A'yun
210217103

ABSTRAK

A'yun, Qonita Qurrota 2020. *Implementasi Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istisnā' Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun*. Skripsi. Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo. Pembimbing Hj. Rohmah Maulidia, M.Ag.

Kata Kunci: Jual Beli *Istisnā'*, Pembiayaan, Rumah Syariah, Fatwa Dewan Syariah Nasional

Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro merupakan salah satu unit usaha yang bergerak dalam bidang penjualan rumah syariah. Dalam pembiayaan kredit kepemilikan rumah syariah PT. Sabab Podho Moro berpedoman pada Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istisnā'*. Akad jual beli yang digunakan oleh PT. Sabab Podho Moro adalah akad *istisnā'* tunggal. Dalam pelaksanaan pembiayaan KPRS PT. Sabab Podho Moro telah memperbolehkan pembeli untuk menambah spesifikasi baru, dan menambah bahan baku pada saat proses pembangunan berlangsung. Adapun terkait dengan peneraan hak *khiyar*, PT. Sabab Podho Moro tidak memberikan hak *khiyar* secara mutlak kepada pembeli.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: Bagaimana implementasi fatwa No.06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istisnā'* terhadap akad jual beli *istisnā'* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun, dan Bagaimana implementasi fatwa No.06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istisnā'* terhadap penerapan hak *khiyār* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun.

Adapun jenis penelitian yang dilakukan penulis merupakan penelitian lapangan yang menggunakan metode kualitatif. Sedangkan teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah menggunakan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Analisis yang digunakan adalah metode induktif yaitu metode yang menekankan pada pengamatan dahulu, lalu menarik kesimpulan berdasarkan pengamatan tersebut.

Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa implementasi akad jual beli *istisnā'* dalam pembiayaan KPRS di PT. Sabab Podho Moro sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'*. Akad jual beli yang digunakan oleh PT. Sabab Podho Moro adalah akad *istisnā'* tunggal. Sedangkan terkait dengan implementasi penerapan hak *khiyār* dalam pembiayaan KPRS di PT. Sabab Podho Moro masih belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'* yang terdapat dalam ketentuan tentang barang pada ayat (7).

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam menjalankan sebuah kehidupan setiap manusia pasti menginginkan hidup secara layak dan menginginkan semua kebutuhannya dapat terpenuhi dengan baik. Tidak hanya pangan dan pakaian yang dibutuhkan tetapi manusia juga membutuhkan kepemilikan akan tempat tinggal yaitu berupa rumah. Rumah merupakan kebutuhan dasar yang mempunyai fungsi sangat penting bagi kehidupan manusia. Salah satu fungsi rumah adalah sebagai tempat tinggal, dan juga sebagai sarana pembinaan keluarga.¹ Kecukupan ekonomi merupakan hal yang perlu dipertimbangkan dalam membangun atau memiliki sebuah rumah. Kemampuan atau kecukupan ekonomi antara manusia yang satu dengan manusia yang lain itu berbeda-beda, dimana ada orang yang memiliki penghasilan rendah dan ada juga orang yang memiliki penghasilan cukup atau lebih. Keinginan seseorang untuk memiliki sebuah rumah dapat dilakukan dengan cara membeli rumah secara *cash* dan atau secara kredit. Ketika seseorang memiliki kecukupan atau kelebihan ekonomi maka mereka bisa membeli rumah secara *cash*. Namun, mayoritas masyarakat saat ini khususnya bagi masyarakat yang

¹ Sapi'i dan Agus Setiawan, "Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad *Mudharabah* (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang)," *Al-Tijary Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 1 (2016), 17.

memiliki penghasilan rendah lebih banyak memilih membeli rumah dengan cara mengangsur atau mencicil didalam memenuhi kebutuhan akan kepemilikan rumah.

Keinginan untuk bisa memiliki sebuah rumah sebenarnya juga bisa dilakukan dengan dua cara yaitu: *Pertama*, dengan cara membangun rumah sendiri. *Kedua*, dengan cara membeli rumah di perumahan. Dari 2 (dua) cara tersebut masing-masing mempunyai kelebihan dan kekurangannya. Apabila seseorang memilih untuk membangun rumah sendiri, kelebihanannya adalah mereka tidak akan terikat dengan jadwal pembayaran kredit, dan terkait *desain* rumah mereka bebas menentukan sesuai dengan keinginan. Adapun kekurangan, apabila seseorang memilih cara untuk membangun rumah sendiri maka mereka harus menyediakan atau membeli lahan terlebih dahulu, harus siap mengumpulkan bahan-bahan bangunan, dan harus siap menunggu penyelesaian pembangunan rumah yang membutuhkan waktu tidak sedikit. Sedangkan apabila seseorang memilih cara untuk membeli rumah di perumahan, salah satu kelebihanannya yaitu mereka dapat mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di lembaga perbankan, selain itu dengan hanya membayar beberapa persen harga dari rumah saja mereka sudah bisa memiliki dan menempati rumah yang diinginkan.² Akan tetapi, ada beberapa kekurangan apabila seseorang memilih cara membeli rumah melalui perumahan yaitu terkadang *desain*-nya tidak selalu sesuai dengan keinginan,

² Muhammad Rizki Hidayah, "Analisis Implementasi Akad *Istishna* Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor)," *Jurnal Ekonomi Islam*, 1 (2018), 2.

dan pembeli juga akan terikat oleh pembayaran angsuran pada setiap bulannya.³

Selama ini penyediaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu produk yang ditawarkan oleh lembaga perbankan, dimana ketika sebuah transaksi berhubungan dengan lembaga perbankan pasti tidak lepas dari adanya bunga. Hal-hal yang ditetapkan dalam KPR melalui perbankan antara lain berupa uang muka, suku bunga, dan angsuran bulanan. Dalam pembayaran angsuran oleh lembaga perbankan khususnya bank konvensional pasti menetapkan jumlah margin yang tidak *flat*. Dengan kata lain, sistem KPR yang ditawarkan oleh perbankan konvensional jelas tidak sesuai dengan syariah karena mengandung unsur riba yang diharamkan oleh agama Islam.⁴

Melihat kesenjangan yang ada bahwa riba adalah sesuatu yang diharamkan, maka untuk mewujudkan pembelian yang bebas riba, saat ini telah hadir suatu lembaga-lembaga Islam yang memiliki produk-produk yang bersih dari riba misalnya produk berupa pembiayaan rumah hunian atau dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS). Kredit Pemilikan Rumah Syariah merupakan transaksi muamalah menggunakan skema kredit atau cicilan.⁵ Islam memperbolehkan jual beli yang sistem pembayarannya secara mengangsur, hal ini tidaklah sama dengan transaksi riba yang terlarang untuk dilakukan.

³ Hidayah, *Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah*, 2.

⁴ *Ibid.*, 2.

⁵ Andrian Sutedi, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), 95.

Sebagaimana firman Allah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ⁶

“Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang-piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”.⁷

Dari ayat di atas menjelaskan bahwa kredit dalam pandangan Islam hukumnya boleh, selama tidak menggunakan skema bebas riba. Adapun salah satu contoh kredit tanpa menggunakan skema bebas riba adalah pembiayaan rumah syariah. Dalam pembiayaan rumah syariah kedua belah pihak telah bersepakat terkait nominal yang harus dibayarkan dan besaran nominal tersebut tidak berubah-ubah mulai dari awal akad sampai dengan pelunasan. Hal ini bukti bahwa dalam pembiayaan rumah syariah terdapat kepastian harga selama periode kredit. Berbeda dengan sistem kredit perumahan yang menggunakan KPR konvensional dimana dalam periode kreditnya tidak ada kepastian harga.⁸ Perbedaan lain antara KPR konvensional dan KPR Syariah adalah dari sisi akad yang ditawarkan. Selain itu, KPR konvensional masih menggunakan instrumen bunga dalam perhitungan angsurannya, sedangkan KPR syariah tidak menggunakan instrumen bunga.⁹

Kredit Pemilikan Rumah Syariah merupakan salah satu alternatif bagi masyarakat untuk mendapatkan segala kebutuhan khususnya kebutuhan akan kepemilikan rumah. Selama ini penyediaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah

⁶ Al-Qurān, 2: 282.

⁷ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 49.

⁸ Fahrul Umam Al-Hakiki, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Di Griya As-Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun, Skripsi* (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2019), 2-3.

⁹ Sutedi, *Perbankan Syariah*, 95.

(KPRS) banyak menggunakan perantara perbankan. Dalam skema pembiayaan atau kredit rumah yang terjadi di perbankan pada umumnya melibatkan tiga pihak yaitu *developer*, nasabah, dan bank. Saat ini, telah hadir terobosan baru yakni pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah tanpa melalui perantara bank. Adapun skema pembiayaan atau kredit rumah syariah tanpa bank hanya melibatkan pihak *developer* dan *user* atau pembeli saja. Salah satu yang menawarkan skema ini adalah *Developer Property Syariah* (DPS) dengan perumahan bernama Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro.¹⁰

Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro merupakan hunian berkonsep syariah atau Islami yang dikembangkan di Madiun tepatnya berada di Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun Provinsi Jawa Timur. Dalam transaksi pembiayaan rumah syariah, *Developer Property Syariah* (DPS) Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro tidak menggunakan jasa perbankan. Dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah DPS PT. Sabab Podho Moro menerapkan 4 (empat) konsep syariah yaitu: tanpa ada bank, tanpa bunga, tanpa denda, dan tanpa sita.¹¹

Akad jual beli yang digunakan dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podo Moro adalah akad jual beli *istiṣnā'*.¹² Akad *istiṣnā'* hampir sama dengan akad *salām*. Akad *istiṣnā'* adalah akad jual beli pemesanan (*muṣṭaṣni'*) barang dengan spesifikasi tertentu (*maṣnū'*) sesuai

¹⁰ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2020.

¹¹ Suprpto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2020.

¹² Ibid.

dengan kesepakatan kedua belah pihak.¹³ Sedangkan akad *salām* adalah transaksi jual yang pembayarannya dilakukan secara tunai dan komoditas pesanan diserahkan pada waktu tertentu.¹⁴ Akad *istiṣnā'* yang digunakan pada DPS di PT. Sabab Podho Moro adalah akad *istiṣnā' independen* dimana pembeli memesan terlebih dahulu kepada *developer* atas pengadaan objek tertentu.¹⁵

Dalam praktik di lapangan ternyata masih banyak calon-calon pembeli perumahan syariah PT. Sabab Podho Moro yang masih awam dengan akad *istiṣnā'*.¹⁶ Hal ini sebagaimana yang telah diungkapkan oleh bapak Ahmad Suko Priono selaku *developer* PT. Sabab Podo Moro bahwa dalam melakukan kegiatan muamalah perlu untuk berpedoman pada ketentuan-ketentuan yang berlaku di bidang hukum Islam dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Majelis Ulama Indonesia telah mengatur jual beli *istiṣnā'* yaitu dalam fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istiṣnā'*.

Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istiṣnā'* digunakan oleh PT. Sabab Podho Moro sebagai pedoman dalam melakukan jual beli perumahan syariah.¹⁷ Dalam Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istiṣnā'* terdapat 3 (tiga) ketentuan yaitu: ketentuan tentang pembayaran, ketentuan tentang barang, dan ketentuan lainnya. Adapun titik fokus permasalahan dalam penelitian ini mengenai akad jual beli *istiṣnā'*, dan

¹³ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2017), 130.

¹⁴ *Ibid.*, 125.

¹⁵ Ahmad Suko Priono, *Hasil Wawancara*, Madiun, 23 Oktober 2020.

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2020.

penerapan hak *khiyār* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro.

Dalam pelaksanaan akad jual beli *istisnā'* PT. Sabab Podho Moro menggunakan perjanjian akad *bāy' istisnā'* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah. Dalam praktik di lapangan PT. Sabab Podho Moro menawarkan 2 (dua) opsi harga kepada pembeli yaitu harga secara *cash* dan harga secara kredit, dan pada saat proses pembangunan berlangsung PT. Sabab Podho Moro telah memperbolehkan pembeli untuk menambah spesifikasi bangunan dan pemberian bahan baku tambahan yang akan diikutsertakan dalam proses pembangunan. Sedangkan dalam hal penerapan hak *khiyār* PT. Sabab Podho Moro berpedoman pada Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istisnā'* yang terdapat dalam ketentuan tentang barang ayat (7) yang berbunyi “dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyār* (hak memilih) untuk melanjutkan dan membatalkan akad”.¹⁸ Akan tetapi dalam praktik di lapangan PT. Sabab Podho Moro tidak memberikan hak *khiyār* kepada pembeli secara mutlak.¹⁹

Sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istisnā'*, maka PT. Sabab Podho Moro harus menaati pedoman tersebut. Apabila melanggar pedoman tersebut maka tidak sesuai dengan fatwa DSN-MUI.

¹⁸ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'*.

¹⁹ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2020

Berangkat dari uraian di atas penelitian ini akan membahas mengenai pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro. Penelitian ini secara khusus ingin mengetahui bagaimana implementasi akad jual beli *istiṣnā'* dan penerapan hak *khiyār* ditinjau dari fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istiṣnā'* pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun.

Maka, penulis mengambil penelitian dengan judul “**Implementasi Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istiṣnā'* Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun**”.

B. Rumusan Masalah

Berangkat dari latar belakang tersebut, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Bagaimana implementasi Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istiṣnā'* terhadap akad jual beli *istiṣnā'* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun?
2. Bagaimana implementasi Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istiṣnā'* terhadap penerapan hak *khiyār* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan dari penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan implementasi Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istisnā'* terhadap akad jual beli *istisnā'* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun.
2. Untuk menjelaskan implementasi Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istisnā'* terhadap penerapan hak *khiyār* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis
 - a. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran yang berarti bagi masyarakat.
 - b. Dapat dijadikan sebagai bahan kajian bagi kalangan akademisi maupun praktisi.
 - c. Memberikan manfaat terhadap pengembangan ilmu hukum bisnis syariah yang berkaitan dengan fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istisnā'* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun.

2. Manfaat praktis

- a. Bagi penulis, dari hasil penelitian ini dapat memberikan pengetahuan tentang bagaimana pembiayaan kepemilikan rumah syariah sehingga penelitian ini dapat memperkaya pengetahuan dan pengalaman yang akan bermanfaat bagi kehidupan penulis.
- b. Bagi pembeli, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai tambahan pengetahuan untuk mengetahui konsep jual beli *istiṣnā'* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah, tidak hanya sebatas *developer* yang harus paham akan kegiatan jual beli *istiṣnā'* akan tetapi pihak pembeli lebih memahami apa yang ditawarkan oleh *developer* PT. Sabab Podho Moro.
- c. Bagi perusahaan PT. Sabab Podho Moro, penelitian ini dapat dijadikan sebagai masukan supaya praktek transaksi jual beli *istiṣnā'* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah bisa sesuai dengan Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istiṣnā'*.

E. Telaah Pustaka

Berdasarkan pengetahuan penulis, belum ada yang secara spesifik membahas implementasi fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istiṣnā'* terhadap pembiayaan kepemilikan rumah syariah yang terfokus pada masalah akad jual beli *istiṣnā'*, dan ketentuan transaksi jual beli *istiṣnā'* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah. Namun ada beberapa skripsi yang membahas tentang kredit pemilikan rumah, antara lain yaitu :

Pertama, karya tulis ilmiah berupa skripsi yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Di Griya As-Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun*”. Yang dikaji oleh Fahrul Umam Al-Hakiki, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo tahun 2019. Adapun rumusan masalah dari skripsi tersebut antara lain: Dalam penelitian ini penulis fokus untuk melakukan penelitian penerapan akad jual beli rumah di Griya As-Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun. Rumusan masalah yang menjadi fokus pembahasan penulis untuk melakukan penelitian tersebut yaitu pembayaran *Down Payment* (DP) dan penyelesaian angsuran macet.²⁰

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan peneliti lakukan terletak pada objek penelitian yaitu perumahan griya as-sakinah PT. Sabab Podho Moro. Sedangkan perbedaannya terletak pada fokus penelitian. Dalam penelitian ini mengaji tentang Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Rumah Di Griya As-Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun, dengan berfokus pada akad jual beli, dan penyelesaian kredit macet. Adapun penelitian yang akan peneliti lakukan mengaji tentang implementasi fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *istishnā'*, dengan fokus terhadap akad jual beli, dan penerapan hak *khiyār* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro.

Kedua, skripsi yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Akad Mushārah Mutanāqishah Wal Ijārah Pada Pembelian*

²⁰ Al-Hakiki, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah*, 2.

Hunian Syariah Di BMI KCP Ponorogo”. Yang dikaji oleh Mochtar Jatmiko Herma W, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo tahun 2017. Adapun rumusan masalah dari skripsi tersebut antara lain: Menjelaskan tinjauan hukum Islam terhadap akad *Mushārahah Mutanāqīshah Wal Ijārah* pada pembelian hunian syariah serta menjelaskan tinjauan hukum Islam terhadap tahapan penyelesaian yang dilakukan bank jika nasabah mengalami wanprestasi.²¹

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan peneliti lakukan terletak pada objek penelitian yaitu pembelian hunian syariah. Sedangkan perbedaannya terletak pada fokus penelitian dan akad yang digunakan. Dalam penelitian ini mengaji tentang Tinjauan Hukum Islam terhadap Penerapan Akad *Mushārahah Mutanāqīshah Wal Ijārah* Pada Pembelian Hunian Syariah Di BMI KCP Ponorogo. Sedangkan penelitian yang akan peneliti lakukan terfokus pada implementasi fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istīṣnā'* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah ini peneliti tidak menggunakan jasa perbankan dalam transaksinya. Akad yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan akad *Mushārahah Mutanāqīshah Wal Ijārah*, sedangkan penelitian yang akan peneliti lakukan adalah menggunakan akad *istīṣnā'*.

Ketiga, karya tulis ilmiah berupa skripsi yang berjudul “*Analisis Fiqh Terhadap Jual Beli Rumah Di Perumahan Puri Asoka*”. Yang dikaji oleh Uly

²¹ Mochtar Jatmiko Herma W, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Akad *Mushārahah Mutanāqīshah Wal Ijārah* Pada Pembiayaan Hunian Syariah Di BMI KCP Ponorogo, *Skripsi* (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2017), vii.

Arifatul Mufarida, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo tahun 2010. Adapun rumusan masalah dari skripsi tersebut antara lain: Membahas bagaimana analisis fiqh terhadap akad jual beli rumah di Perumahan Puri Asoka, dan bagaimana analisis fiqh terhadap mekanisme penyelesaian sengketa antara pembeli dan penjual di Perumahan Puri Asoka.²²

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan peneliti lakukan terletak pada objek jual beli yaitu perumahan. Sedangkan perbedaannya terletak pada fokus penelitian, lokasi penelitian, dan permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian ini mengaji tentang *Analisis Fiqh Terhadap Jual Beli Rumah Di Perumahan Puri Asoka*. Sedangkan penelitian yang akan peneliti lakukan terfokus pada implementasi fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istisnā'* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro. Permasalahan yang dikaji yaitu terkait akad jual beli, dan mekanisme penyelesaian sengketa, sedangkan permasalahan penelitian yang akan peneliti lakukan adalah akad jual beli, dan pelaksanaan ketentuan transaksi akad *istisnā'*.

Dari beberapa karya tulis ilmiah di atas, maka penelitian yang peneliti lakukan memiliki perbedaan dengan karya-karya sebelumnya. Dari beberapa karya tulis ilmiah terdahulu berupa skripsi dengan karya ilmiah yang akan ditulis oleh peneliti tidak nampak pembahasan secara khusus yang membahas mengenai implementasi fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istisnā'* yang dalam hal ini berfokus pada pembiayaan kepemilikan

²² Uly Arifatul Mufarida, Analisis Fiqh Terhadap Jual Beli Rumah Di Perumahan Puri Asoka, *Skripsi* (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2010), vii.

rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun. Dalam penelitian ini peneliti berfokus untuk melakukan penelitian terkait akad jual beli *istishnā'*, dan penerapan hak *khiyār* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah. Sehingga dapat dikatakan bahwa karya ilmiah yang penulis teliti ini belum pernah dibahas sebelumnya.

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*).²³ Penelitian lapangan (*field research*) merupakan sebuah metode yang digunakan untuk menemukan secara khusus dan realistis apa yang tengah terjadi ditengah masyarakat.²⁴ Di mana penelitian ini menitikberatkan pada kualitas data dan atau lebih fokus pada pengamatan dari masalah-masalah yang terjadi sehingga penelitian ini bertumpu pada data yang diperoleh dari lapangan selanjutnya dilakukan analisis. Sedangkan, peneliti dalam penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian berupa penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan suatu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis dan atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat dialami.²⁵

6. ²³ Aji Damanuri, *Metodologi Penelitian Mu'amalah* (Ponorogo: Stain Po Press, 2010),

²⁴ *Ibid.*, 6.

²⁵ Lexy Meleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 1995), 6.

2. Kehadiran Peneliti

Dalam penelitian ini, peneliti bertindak sebagai instrumen dan bertindak sebagai pengumpul data. Dalam penelitian kualitatif, peneliti merupakan pihak perencana, pelaksana pengumpulan data, analisa, penafsiran data, dan menjadi pelapor hasil penelitian yang telah ditelitinya. Sehingga dalam penelitian ini peneliti berpartisipasi penuh dalam rangka melakukan observasi.²⁶

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di kantor pemasaran PT. Sabab Podho Moro Jalan Raya Ponorogo-Madiun, RT. 01 RW. 01 Desa Purworejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun. Adapun lokasi perumahan griya as-sakinah PT. Sabab Podho Moro yaitu Jalan Sunan Ampel Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun.

4. Data dan Sumber Data

a. Data

Data yang diperoleh dari observasi dengan pihak Direktur PT. Sabab Podho Moro melalui wawancara terkait dengan pembiayaan kepemilikan rumah syariah. Lalu hasil wawancara tersebut akan dianalisis menggunakan teori fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'*.

²⁶ Meleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, 168.

b. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini berupa:

1) Sumber Data Primer

Sumber data primer dalam penelitian ini adalah kata-kata atau informasi yang didapatkan penulis dari informan. Data primer merupakan sumber penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli atau tidak melalui perantara. Sumber penelitian primer ini diperoleh peneliti untuk menjawab pertanyaan penelitian.²⁷

Dalam hal ini peneliti langsung mewawancarai kepada para pihak yang terkait, antara lain:

- a) Bambang Sugianto (Direktur PT)
- b) Ahmad Suko Priono (*Developer*)
- c) Andik Eko Wahyudi (Ketua Bagian Pelaksana di Lapangan)
- d) Suprpto (Ketua Bagian *Marketing*)
- e) Siti Nur Qomariyah (Bagian Administrasi).

2) Sumber Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang didapat tidak secara langsung dari objek penelitian.²⁸ Data tersebut merupakan data yang sudah diolah dan dikumpulkan oleh pihak lain dengan berbagai cara dan metode. Dalam hal ini berupa buku-buku yang terkait dengan akad *istiṣnā'*, fatwa DSN-MUI, jurnal penelitian,

²⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2017), 225.

²⁸ *Ibid.*, 225.

dan publikasi internet yang berkaitan dengan perumahan atau *property syariah*.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Wawancara (*Interview*), yaitu sebuah percakapan antara dua orang atau lebih yang pertanyaannya ditujukan oleh peneliti kepada subjek atau sekelompok subjek penelitian untuk dijawab.²⁹ Dalam hal ini peneliti melakukan wawancara kepada direktur, karyawan dan beberapa pihak yang terkait dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun.
- b. Observasi, yaitu suatu kegiatan mencari data yang dapat digunakan untuk memberikan suatu kesimpulan atau diagnosa. Orang yang melakukan observasi disebut pengamat penuh (*observer*) dan pihak yang diobservasi disebut terobservasi (*observe*). Dalam hal ini peneliti mengamati beberapa aspek yang dilaksanakan dilapangan tentang pembiayaan yang ada pada PT. Sabab Podho Moro.
- c. Dokumentasi. Dokumen bisa berupa tulisan, gambar, atau karya-karya monumental, dari seseorang. Dokumentasi adalah sebuah pelengkap dari hasil observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif.³⁰

²⁹ Haris Herdiansyah, *Wawancara, Observasi, Dan Focus Groups* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013), 29.

³⁰ *Ibid.*, 146.

6. Analisis Data

Analisis data kualitatif merupakan sebuah upaya yang dilakukan dengan cara bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milah data menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesis data, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, serta memutuskan apa yang dapat dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.³¹

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif mengikuti model yang diberikan Miles dan Huberman. Miles dan Huberman mengemukakan bahwa aktifitas dalam analisa data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus pada setiap tahapan penelitian sehingga sampai tuntas dan datanya sampai jelas. Aktifitas dalam analisis data terdiri atas:

- a. *Collection*: pengumpulan data
- b. *Reduction*: mengambil data yang penting. Tujuan dari reduksi adalah menyeleksi data-data yang diperoleh dari hasil penelitian, baik dengan cara wawancara, observasi maupun dokumentasi.
- c. *Display*: memasukan hasil reduksi kedalam peta-peta. Tujuannya agar dapat dengan mudah disajikan dalam laporan penelitian.

³¹ Ariesto Hadi Sutopo dan Adrianus Arief, *Terampil Mengolah Data Kualitatif dengan NVIVO* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), 7-9.

- d. *Conclusion*: penarikan kesimpulan yang mana dalam penelitian awal bersifat sementara dan akan berubah bila ditemukan data-data baru dan bukti-bukti kuat di lapangan.³²

Dalam hal ini penulis berusaha untuk mengumpulkan data sebagaimana tersebut di atas lalu menganalisisnya dengan fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istisnā'*, kemudian dijadikan pedoman dalam menganalisis pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro, untuk kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus yaitu apakah PT. Sabab Podho Moro sudah benar-benar melaksanakan ketentuan-ketentuan yang ada dalam fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istisnā'*.

7. Pengecekan Keabsahan Data

Keabsahan data dalam suatu penelitian ditentukan dengan menggunakan kriteria *kredibilitas*. Kriteria *kredibilitas* dapat ditentukan dengan beberapa teknik agar keabsahan data dapat dipertanggungjawabkan. Adapun teknik yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Perpanjangan Pengamatan

Dalam perpanjangan pengamatan peneliti tinggal di lapangan penelitian sampai kejenuhan pengumpulan data tercapai. Perpanjangan pengamatan peneliti akan memungkinkan peningkatan derajat kepercayaan data yang dikumpulkan. Dengan perpanjangan

³² Arief, *Terampil Mengolah Data Kualitatif*, 10-14.

pengamatan ini, peneliti dapat melakukan pengecekan kembali apakah data yang telah disajikan selama ini setelah dicek kembali pada sumber data asli atau sumber data yang lain ternyata tidak benar, dengan demikian peneliti akan melakukan pengamatan kembali yang lebih luas dan akan mendalaminya sehingga diperoleh data yang pasti kebenarannya.³³

Dalam perpanjangan pengamatan ini peneliti akan kembali ke lapangan untuk memastikan data yang diperoleh apakah sudah benar atautkah masih ada yang perlu diperbaiki atau ditambah.

b. Ketekunan Pengamatan

Meningkatkan ketekunan pengamatan berarti melakukan pengamatan secara lebih cermat dan berkesinambungan. Dengan cara ini maka kepastian data dan urutan peristiwa akan dapat direkam secara pasti dan sistematis. Meningkatkan ketekunan di sini ibarat kita melakukan pengecekan soal-soal atau makalah yang telah kita kerjakan dan mengecek apakah dalam soal-soal atau makalah tersebut ada yang salah atau tidak. Dengan demikian, peneliti dalam hal ini dapat melakukan pengecekan kembali apakah data yang telah ditemukan itu salah atau tidak. Dan ketika peneliti meningkatkan ketekunan maka peneliti dapat memberikan deskripsi data yang akurat dan sistematis tentang apa yang diamati.³⁴

³³ M. Djunaidi Ghony dan Fauzan Almanshur, *Metode Penelitian Kualitatif* (Jogjakarta: Ar-Ruzz Media, 2012), 320-321.

³⁴ *Ibid.*, 321-322.

Teknik ketekunan pengamatan digunakan peneliti agar data yang diperoleh benar-benar akurat.³⁵ Untuk meningkatkan ketekunan pengamatan peneliti, peneliti akan lebih membaca berbagai referensi buku maupun hasil penelitian atau dokumentasi-dokumentasi yang terkait dengan teori akad *istiṣnā'*, *property* syariah, dan teori hak *khiyār*.

c. *Triangulasi*

Triangulasi dalam pengujian *kredibilitas* merupakan suatu cara untuk melakukan pengecekan data dari berbagai sumber, dan berbagai waktu. Dengan demikian macam-macam *triangulasi* dapat berupa *triangulasi* sumber, *triangulasi* teknik pengumpulan data, dan waktu. Pada penelitian ini peneliti menggunakan *triangulasi* sumber. *Triangulasi* sumber ialah pengecekan data yang berkaitan dengan keabsahan dengan membandingkan antara hasil wawancara dan isi suatu dokumen dengan memanfaatkan berbagai sumber data informasi sebagai bahan pertimbangan. Dalam hal ini peneliti membandingkan data hasil observasi dengan data hasil wawancara, dan juga membandingkan hasil wawancara dengan wawancara lainnya yang kemudian diakhiri dengan menarik kesimpulan sebagai hasil temuan lapangan.³⁶

³⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan*, 272.

³⁶ Meleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, 330-332.

G. Sistematika Pembahasan

Rencana pembahasan dalam penelitian ini dibagi kedalam beberapa bab yang masing-masing bab mempunyai sub-sub bab, dan masing-masing rangkaian satuan pembahasan.

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, metode penelitian serta sistematika pembahasan.

BAB II : FATWA NOMOR 06/DSN-MUI/IV/2000 TENTANG JUAL BELI *ISTISHNĀ'*

Berisi uraian mengenai landasan teori yang digunakan untuk menganalisis permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini yaitu menguraikan fatwa DSN-MUI tentang jual beli *istishnā'*. Dalam hal ini peneliti memaparkan tentang Profil Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (MUI), Fatwa MUI Tentang Jual Beli *Istishnā'*, dan Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishnā'* dan Hak *Khiyār* dalam Jual Beli.

BAB III : PRAKTIK PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI PT. SABAB PODHO MORO

Dalam bab ini, penulis mendeskripsikan hasil yang diperoleh dari lapangan, yaitu gambaran umum PT. Sabab Podho Moro yang terdiri dari: Sejarah Berdirinya PT. Sabab Podho Moro, Visi dan Misi Berdirinya PT. Sabab Podho Moro, Produk-Produk PT. Sabab Podho Moro, Spesifikasi Teknis, serta Praktik Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah di PT. Sabab Podho Moro.

BAB IV : ANALISIS IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI PT. SABAB PODHO MORO PERSPEKTIF FATWA NOMOR 06/DSN-MUI/IV/2000 TENTANG JUAL BELI *ISTISHNĀ'*

Dalam bab ini, penulis membahas tentang analisis implementasi fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishnā'* terhadap akad jual beli *istishnā'* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro, dan analisis implementasi fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishnā'* terhadap penerapan hak *khiyār* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro.

BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini berisi kesimpulan dan saran dari hasil penelitian yang telah dibahas oleh peneliti.



BAB II
FATWA NOMOR 06/DSN-MUI/IV/2000
TENTANG JUAL BELI *ISTIṢNA'*

A. Profil Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (MUI)

1. Sejarah Singkat Berdirinya Majelis Ulama Indonesia (MUI)

Pasca diundangkannya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan kegiatan pengembangan ekonomi syariah semakin meningkat. Apabila dibandingkan dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 lebih lengkap, dan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 ini merupakan undang-undang yang mengatur secara eksplisit tentang perbankan berdasarkan prinsip syariah. Seiring dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, pertumbuhan aktivitas perekonomian yang berasaskan prinsip syariah juga ikut berkembang pesat.¹

Perkembangan pesat Lembaga Keuangan Syariah (LKS) memerlukan aturan-aturan yang berkaitan dengan kesesuaian operasional LKS dengan prinsip-prinsip syariah. Namun, Kementerian Keuangan dan Bank Indonesia tidak memiliki otoritas untuk merumuskan prinsip-prinsip syariah secara langsung, sebab lembaga tersebut tidak dibekali peraturan

¹ Panji Adam, *Fatwa-Fatwa Ekonomi Syariah* (Jakarta: AMZAH, 2018), 160-161.

perundang-undangan yang mengatur tentang otoritas dalam mengurus masalah kesesuaian syariah.²

Perencanaan pembentukan Dewan Syariah Nasional (DSN) mulai dibincangkan pada tahun 1990 yaitu dalam acara lokakarya dan dalam pertemuan yang membahas tentang bunga bank dan pengembangan ekonomi rakyat. Dalam acara lokakarya ini juga akan merekomendasikan kepada pemerintah untuk memfasilitasi pendirian bank berdasarkan prinsip syariah. Karena lokarya mengindikasikan adanya kecenderungan mempersamakan bunga bank dan riba, akhirnya pada tahun 1997 Majelis Ulama Indonesia (MUI) mengadakan lokakarya ulama tentang Reksadana Syariah dengan salah satu yang menjadi rekomendasi adalah pembentukan Dewan Syariah Nasional (DSN). Pada tanggal 14 Oktober 1997 telah disepakati pembentukkan Dewan Syariah Nasioanal (DSN). Dengan demikian, Dewan Syariah Nasioanal (DSN) secara resmi tersusun pada tahun 1998.³

2. Pengertian Dewan Syariah Nasional

Dewan Syariah Nasional adalah lembaga yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang secara terstruktur berada di bawah MUI untuk menanggapi isu-isu yang berhubungan dengan masalah ekonomi dan keuangan.⁴

² Adam, *Fatwa-Fatwa Ekonomi Syariah*, 160-161.

³ Ibid., 161.

⁴ Ibid., 164.

3. Tugas dan Wewenang Dewan Syariah Nasional

a. Tugas pokok Dewan Syariah Nasional diantaranya:

- 1) Menumbuhkembangkan penerapan nilai-nilai syariah dalam kegiatan perekonomian pada umumnya dan keuangan pada khususnya
- 2) Mengeluarkan fatwa dan jenis-jenis kegiatan keuangan
- 3) Mengeluarkan fatwa atas produk dan jasa keuangan syariah
- 4) Mengawasi penerapan fatwa yang telah dikeluarkan.⁵

b. Wewenang Dewan Syariah Nasional

- 1) Mengeluarkan fatwa yang mengikat Dewan Pengawas Syariah di masing-masing lembaga keuangan syariah dan menjadi dasar tindakan hukum pihak terkait
- 2) Mengeluarkan fatwa yang menjadi landasan bagi ketentuan atau peraturan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, seperti Kementerian Keuangan dan Bank Indonesia
- 3) Memberikan rekomendasi dan/atau mencabut rekomendasi nama-nama yang akan duduk sebagai Dewan Pengawas Syariah pada suatu lembaga keuangan syariah
- 4) Mengundang para ahli untuk menjelaskan suatu masalah yang diperlukan dalam pembahasan ekonomi syariah, termasuk otoritas moneter atau lembaga keuangan dalam maupun luar negeri

⁵ Adam, *Fatwa-Fatwa Ekonomi Syariah*, 164.

- 5) Memberikan peringatan kepada lembaga keuangan syariah untuk menghentikan penyimpanan dari fatwa yang telah dikeluarkan
- 6) Menyusulkan kepada instansi yang berwenang untuk mengambil tindakan apabila peringatan tidak diindahkan.⁶

B. Fatwa MUI Tentang Jual Beli *Istisnā'*

Fatwa adalah suatu perkataan dalam bahasa arab yang berarti pernyataan hukum mengenai suatu masalah yang timbul kepada siapa yang ingin mengetahuinya. Fatwa DSN-MUI menempati posisi strategis bagi kemajuan ekonomi dan lembaga keuangan syariah. Hal ini dikarenakan dalam pengembangan ekonomi dan perbankan syariah mengacu pada sistem hukum yang dibangun berdasarkan Al-Quran dan Sunnah.⁷

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) telah mengeluarkan fatwa Nomor 06/DSNMUI/IV/2000 tentang akad jual beli *istisnā'*. Pertimbangan yang diambil dalam pemutusan fatwa ini adalah sebagai berikut: Seringkali masyarakat memerlukan pihak lain untuk bisa memenuhi kebutuhannya, dan juga membuatkan apa yang menjadi keinginannya dan hal tersebut dapat dilakukan melalui akad *istisnā'*, transaksi *istisnā'* yang telah dipraktekkan oleh lembaga syariah, dan agar praktik tersebut sesuai dengan syariah Islam dan dianggap diperlukan fatwa mengenai *istisnā'* untuk menjadi pedoman. Dengan demikian, DSN-MUI

⁶ Adam, *Fatwa-Fatwa Ekonomi Syariah*, 164-165., 164.

⁷ Majelis Ulama Indonesi, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI* (Jakarta: Erlangga, 2014), 7-8.

mengeluarkan Fatwa Nomor 06/DSNMUI/IV/2000 tentang akad jual beli *istisnā'*.

C. Ketentuan Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'* dan Hak *Khiyār* dalam Jual Beli

1. Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'*

Didalam fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istisnā'* terdapat 3 ketentuan, yaitu:

- a. *Pertama*, Ketentuan tentang Pembayaran:
 - 1) Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat
 - 2) Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan
 - 3) Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.⁸
- b. *Kedua*, Ketentuan tentang Barang:
 - 1) Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang
 - 2) Harus dapat dijelaskan spesifikasinya
 - 3) Penyerahannya dilakukan kemudian
 - 4) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan
 - 5) Pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya
 - 6) Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan

⁸ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'*.

7) Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyār* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.⁹

c. *Ketiga, Ketentuan Lain:*

- 1) Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat
- 2) Semua ketentuan dalam jual beli *salām* yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli *istiṣnā'*
- 3) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.¹⁰

2. Jual Beli *Istiṣnā'*

a. Pengertian Jual Beli *Istiṣnā'*

Dalam fatwa Nomor 06./DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istiṣnā'*, akad *istiṣnā'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *muṣtaṣni'*) dan penjual (pembuat, *sāni'*).¹¹

Menurut jumhur fuqaha, *bāy' al-istiṣnā'* merupakan suatu jenis khusus dari akad *bāy' as-salām*. Namun dalam

⁹ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istiṣnā'*.

¹⁰ Ibid.

¹¹ Ibid.

pengaplikasiannya, *istiṣnā'* biasa dipergunakan dalam bidang manufaktur. Dengan demikian, ketentuan *bāy' al-istiṣnā'* mengikuti ketentuan dan aturan akad *bāy' as-salām*.¹² Pembayaran dalam *istiṣnā'* tidak harus dilakukan di muka, tetapi dapat dilakukan dengan angsuran, atau sesuai progres dari pesanan atau pekerjaan, atau bahkan dapat ditunda sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.¹³

Di samping mirip dengan *salām*, *istiṣnā'* juga mirip dengan *ijārah* dengan perbedaan dalam aspek modal atau barang. Apabila modal disediakan oleh pemesan dan produsen memproduksi serta menerima upah maka disebut *ijārah*. Dan apabila modal disediakan oleh produsen maka disebut *istiṣnā'*.¹⁴

Dari beberapa definisi di atas dapat diambil kesimpulan bahwa akad *istiṣnā'* merupakan akad kontrak yang terjadi antara pembeli serta pembuat barang. Di dalam kontrak ini penjual mendapatkan pesanan dari pembeli yang kemudian penjual akan berusaha untuk membuat barang yang dipesan oleh pembeli sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati kedua belah pihak saat di dalam suatu akad. Pihak yang berakad telah sepakat atas harga dan sistem pembayarannya baik pembayaran yang dilakukan

¹² M. Nur Rianto Al-Arif, *Dasar-Dasar Ekonomi Islam* (Solo: PT. Era Adicitra Intermedia, 2011), 340.

¹³ Dewan Pengurus Nasional FORDEBI, ADESy, *Ekonomi dan Bisnis Islam* (Depok: Rajawali Pers, 2017), 36.

¹⁴ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 142.

dimuka, cicilan, ataukah ditangguhkan sampai suatu waktu di masa yang akan datang.¹⁵

b. Landasan Syariah *Istisnā'*

1) Al-Quran

a) Firman Allah dalam QS. Al-Baqarah: 282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ¹⁶

“Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang-piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”.¹⁷

b) Firman Allah dalam QS. Asy-Syura : 38

وَالَّذِينَ اسْتَجَابُوا لِرَبِّهِمْ وَأَقَامُوا الصَّلَاةَ وَأَمْرُهُمْ شُورَىٰ بَيْنَهُمْ وَمِمَّا رَزَقْنَاهُمْ يُنْفِقُونَ¹⁸

“Dan (bagi) orang-orang yang menerima (mematuhi) seruan Tuhannya dan mendirikan shalat, sedang urusan mereka (diputuskan) dengan musyawarat antara mereka, dan mereka menafkahkan sebagian dari rezeki yang kami berikan kepada mereka”.¹⁹

¹⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), 113.

¹⁶ Al-Qurān, 2: 282.

¹⁷ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 49.

¹⁸ Al-Qurān, 42: 38.

¹⁹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 488.

2) Al-Hadis

حَدَّثَنَا الْحَسَنُ بْنُ عَلِيٍّ الْحَلَّالُ حَدَّثَنَا أَبُو عَامِرٍ الْعَقَدِيُّ حَدَّثَنَا
 كَثِيرُ بْنُ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عَمْرٍو بْنِ عَوْفٍ الْمُزَيُّيُّ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ أَنَّ
 رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ
 إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ
 إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا قَالَ أَبُو عَيْسَى هَذَا حَدِيثٌ
 حَسَنٌ صَحِيحٌ²⁰

“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram, dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram”. (HR. Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf).²¹

3) Landasan Syariah

Akad *bāy’ al-istiṣnā*. merupakan lanjutan dari akad *bāy’ as-salām*, oleh sebab itu landasan syariah yang digunakan dalam akad *bāy’ as-salām* juga berlaku pada akad *bāy’ al-istiṣnā*. Menurut madzhab Hanafi, *bāy’ al-istiṣnā* termasuk akad yang dilarang karena bertentangan dengan semangat *bāy’* secara qiyas. Madzhab Hanafi mendasarkan pada argumentasi bahwa pokok kontrak penjualan harus ada dan dimiliki oleh

²⁰ Muhammad bin Isa bin Sauroh bin Musa bin Dhihak, *Kitab Sunan Tirmidzi* (Mesir: Syirkah Maktabah Wa Muthoba’ah Mustofa Al-Babi Al-Halbi, 1975), 626.

²¹ Nurul Huda, Mohammad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoretis dan Praktis* (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), 54.

penjual. Sedangkan dalam akad *bāy' al-istiṣnā'* pokok kontrak tersebut belum ada atau tidak dimiliki oleh penjual. Meskipun demikian, madzhab Hanafi menyetujui kontrak akad *istiṣnā'* dengan berbagai alasan sebagai berikut:

- a) Masyarakat telah mempraktikkan *bāy' al-istiṣnā'* secara luas dan terus-menerus tanpa ada keberatan sama sekali.
- b) Dalam syariah dimungkinkan adanya penyimpangan terhadap qiyas berdasarkan ijma'.
- c) Keberadaan didasarkan pada kebutuhan masyarakat. Banyak orang sering kali memerlukan barang yang tidak tersedia di pasar, sehingga mereka cenderung melakukan kontrak agar orang lain membuat barang untuk mereka.
- d) *Bāy' al-istiṣnā'* sah sesuai dengan aturan umum mengenai kebolehan kontrak selama tidak bertentangan dengan nash atau aturan syariah.²²

c. Rukun dan Syarat *Istiṣnā'*

1) Transaktor (Penjual dan Pembeli).

Adapun syarat-syarat dari transaktor adalah :

- a) Kedua transaktor disyaratkan harus memiliki kompetensi berupa akil baligh dan kemampuan memilih yang optimal,

²² Nawawi, *Fiqih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, 130-131.

seperti tidak gila, tidak sedang dipaksa,²³ cakap hukum, dan memiliki kekuasaan untuk melakukan jual beli.²⁴

- b) Apabila transaksi dilakukan dengan anak kecil, maka transaksi dapat dilakukan dengan izin dan pantauan dari seorang wali. Terkait penjual, Dewan Syariah Nasional mengharuskan agar penjual menyerahkan barang tepat pada waktunya dengan kualitas dan jumlah yang telah disepakati bersama.
- c) Penjual diperbolehkan menyerahkan barang lebih cepat dari waktu yang disepakati dengan syarat kualitas dan jumlah barang sesuai dengan kesepakatan dan ia tidak boleh menuntut tambahan harga.²⁵

2) Objek *Istisnā'*

Adapun syarat-syarat dari objek *istisnā'*, yaitu:

- a) Harus jelas spesifikasinya
- b) Penyerahan dilakukan kemudian
- c) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan
- d) Pembeli (*mustasni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya
- e) Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan

²³ Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), 104.

²⁴ Heykal, *Lembaga Keuangan Islam*, 55.

²⁵ Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, 104.

- f) Memerlukan proses pembuatan setelah akad disepakati
- g) Barang yang diserahkan harus sesuai dengan spesifikasi pemesan, bukan barang masal²⁶
- h) Barang yang dipesan tidak termasuk kategori yang dilarang syara' (najis, haram atau tidak jelas) atau menimbulkan *kemudārātan* (menimbulkan maksiat).²⁷

3) Ijab Kabul

Adapun syarat-syarat dari ijab kabul yaitu:

- a) Ijab dan kabul *istiṣnā'* merupakan pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, dengan cara penawaran dari penjual dan penerimaan yang dinyatakan oleh pembeli
- b) Menurut PSAK pada No. 104 paragraf 12, *istiṣnā'* tidak dapat dibatalkan kecuali dalam kondisi sebagai berikut:
 - (1) Kedua belah pihak setuju untuk menghentikannya
 - (2) Akad batal demi hukum karena timbul kondisi hukum yang dapat menghalangi pelaksanaan atau penyelesaian akad.²⁸

d. Macam-Macam *Istiṣnā'*

1) *Istiṣnā'* Tunggal

Istiṣnā' tunggal adalah jual beli *istiṣnā'* dengan cara pembeli bertransaksi langsung dengan penjual yang sekaligus

²⁶ Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, 104.

²⁷ Heykal, *Lembaga Keuangan Islam*, 55.

²⁸ Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, 105.

sebagai pembuat atau pemegang kendali utama atas ketersediaan barang yang di pesan.

2) *Istiṣnā'* Paralel

Istiṣnā' paralel adalah jual beli *istiṣnā'* dengan cara pembeli bertransaksi dengan penjual dimana penjual melakukan transaksi *istiṣnā'* dengan pihak lain sebagai pemasok, produsen, pembuat atau pemegang kendali utama atas ketersediaan barang yang dipesan.²⁹

e. Hak dan Kewajiban Kedua Belah Pihak

Akad *bāy' istiṣnā'* menciptakan kewajiban moral kepada perusahaan untuk memproduksi barang yang menjadai pesanan pembeli. Sebelum perusahaan memulai produksinya, setiap pihak dapat membatalkan kontrak dan kemudian memberitahukan kepada pihak lain. Akan tetapi, apabila perusahaan sudah memulai proses produksi, kontrak *istiṣnā'* tidak dapat diputuskan secara sepihak.³⁰

3. Hak *Khiyār* dalam Jual Beli

a. Konsep Dasar Hak *Khiyār* dalam Jual Beli

Dalam Islam perdagangan atau jual beli diperbolehkan untuk memilih (*khiyār*), apakah penjual dan pembeli akan meneruskan atau

²⁹ Sony Warsono dan Jufri, *Akuntansi Transaksi Akad Jual Beli di Lembaga Bukan Bank* (Yogyakarta: Asgard Chapter, 2011), 94.

³⁰ Arcarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), 97.

membatalkannya. *Khiyār* adalah hak salah satu pihak yang bertransaksi untuk meneruskan atau membatalkan sebuah akad.³¹

b. Teori Hukum Hak *Khiyār*

Dalam perdagangan atau jual beli, teori hak khiyar dibedakan menjadi 7 (tujuh) macam, yaitu:

1) *Khiyār* Majelis

Khiyār majelis adalah hak pelaku transaksi untuk menentukan pilihan terbaik antara melangsungkann atau mengurungkan transaksi ketika kedua pihak masih berada di majlis akad.³²

2) *Khiyār* Syarat

Khiyār syarat adalah hak pelaku transaksi untuk menentukan pilihan terbaik antara melangsungkan atau mengurungkan transaksi yang berlaku atas dasar kesepakatan *muta'qidain* terhadap sebuah klausul (syarat) berupa batas waktu tertentu.³³

3) *Khiyār 'Aib*

Khiyār 'aib merupakan hak opsional antara melangsungkan atau mengurungkan transaksi ketika komoditi yang didapati tidak sesuai dengan kondisi yang diharapkan dari suatu ikatan kontrak (*iltizām syarthiyyin*), atau tidak sesuai

³¹ Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*, 85.

³² Tim Laskar Pelangi, *Metodelogi Fiqih Muamalah Diskursus Metodologis Konsep Interaksi Sosial Ekonomi* (Kediri: Lirboyo Press, 2015), 64.

³³ *Ibid.*, 69.

dengan kondisi standart umum (*qadlā' 'urfiyyin*) atau tidak sesuai dengan akibat aksi manipulatif (*taghrīr fi'liyyin*).³⁴

4) *Khiyār Tā'yin*

Khiyār Tā'yin yaitu hak memilih antara barang-barang yang diperjualbelikan. Apabila seseorang mengadakan akad jual beli yang objeknya tidak hanya sebuah barang, tetapi sebenarnya yang akan menjadi objek hanya salah satu saja, dan oleh pihak penjual, pembeli diperbolehkan mana yang disenangi, hak pembeli untuk menentukan pilihan salah satu barang inilah yang disebut dengan *khiyār tā'yin*.

5) *Khiyār ru'yah*

Khiyār ru'yah yaitu hak pilih bagi pembeli untuk menanyakan berlaku atas batalnya jual beli yang telah dilakukan terhadap suatu objek yang pada akad berlangsung belum dilihat.

6) *Khiyār naqd*

Khiyār naqd yaitu jual beli yang dilakukan oleh dua orang dengan syarat apabila pembeli tidak melakukan *khiyār* dalam waktu tertentu, maka tidak terjadi jual beli antara keduanya. Artinya, penjual menjual sesuatu barang berdasar bahwa si pembeli akan membayar harga barang tersebut pada masa yang disetujui pada saat akad.

³⁴ Pelangi, *Metodelogi Fiqih Muamalah*, 76.

7) *Khiyār wāsf*, yaitu memilih membatalkan (*fasakh*) atau meneruskan jual beli pada saat ditemukan bahwa barang yang dibeli tersebut tidak sesuai dengan sifat-sifat yang dikehendakinya.³⁵

c. Cara Menggunakan Hak *Khiyār*

Dalam perdagangan atau jual beli terdapat hak *khiyār* antara penjual dan pembeli. Adapun cara menggunakan hak *khiyār* antara lain sebagai berikut:

- 1) Pengguguran dengan jelas (*sharih*)
- 2) Pengguguran dengan cara *dilalah*, yaitu adanya kreativitas dengan barang tersebut (*tasharuf*) dari pelaku *khiyār* yang menunjukkan jual beli tersebut jadi untuk dilakukan, seperti pembeli menghibahkan barang tersebut kepada orang lain atau sebaliknya, dan pembeli mengembalikan pembeliannya kepada penjual.³⁶
- 3) Penggunaan hak *khiyār* dengan ke-*mudārāt*-an.

Cara menggunakan *khiyār* dalam hal ini ada tiga pola, yaitu:

- a) Habis waktu. *Khiyār* dapat gugur setelah habis waktu yang telah ditetapkan walaupun tidak ada pembatalan dari yang *khiyār*

³⁵ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2015), 172-173.

³⁶ Nawawi, *Fiqih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, 88.

- b) Kematian orang yang memberikan hak *khiyār*, misalnya: mabuk, gila, dan lain-lain
- c) Barang rusak ketika masih ada waktu untuk menerapkan hak *khiyār*, apakah komoditasnya masih dipegang oleh penjual atau pembeli dengan penjelasan sebagai berikut:
- (1) Jika barangnya masih ditangan penjual, batallah jual beli dan hak *khiyār* itu gugur
 - (2) Jika barang sudah ditangan pembeli, jual beli dianggap batal dan jika *khiyār* berasal dari penjual, bahkan pembeli harus menggantinya
 - (3) Jika barang sudah ditangan pembeli dan hak *khiyār* berasal dari pembeli, jual beli menjadi lazim dan jual beli menjadi gugur
 - (4) Menurut Imam Syafi'iyah dan Hanafiyah, jika barang rusak dengan sendirinya hak *khiyār* gugur dan jual beli menjadi batal.³⁷
- d) Adanya barang cacat.
- (1) Jika *khiyār* berasal dari penjual dan cacat terjadi dengan sendirinya, *khiyār* gugur dan jual beli batal.
 - (2) Bila *khiyār* berasal dari pembeli dan ada cacat maka *khiyār* gugur, sebab barang berada di tangan pembeli.³⁸

³⁷ Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*, 88.

³⁸ *Ibid.*, 88-89.

BAB III

PRAKTIK PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH SYARIAH

DI PT. SABAB PODHO MORO

A. Gambaran Umum PT. Sabab Podho Moro

1. Letak Geografis PT. Sabab Podho Moro

Kantor pusat perumahan syariah PT. Sabab Podho Moro dalam penelitian ini terletak di Jalan Raya Madiun Ponorogo RT 01 RW 01 Desa Purworejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun. Tepatnya berada di ruko yang terletak di depan rumah makan soto kudu Kecamatan Geger Kabupaten Madiun yaitu di jalur provinsi ataupun sekitar 1 kilometer dari pasar Pagotan. Adapun batas-batas wilayahnya sebagai berikut:

- a. Sebelah Barat : Perkebunan atau pekarangan warga
- b. Sebelah Utara : Apotik Anugerah Farma dan Kantor Notaris dan
PPAT Dany Ermawan, S.H. M.Kn.
- c. Sebelah Timur : Jalan raya provinsi atau rumah makan soto
Kudus
- d. Sebelah Selatan : Rumah warga.¹

Letak kantor pusat perumahan syariah PT. Sabab Podho Moro tepat di samping jalan raya provinsi. Dalam penataannya kantor pusat PT. Sabab Podho Moro sangat strategis walaupun masih terbilang sangat

¹ Siti Nur Qomariyah, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Desember 2020.

sederhana akan tetapi ruang kantor tersebut cukup untuk melakukan suatu pekerjaan. Kantor pusat PT. Sabab Podho Moro memiliki luas sekitar 3x6 m² dengan pembagian ruang menjadi 2 (dua) ruangan yaitu ruang tamu sebagai penerimaan pelanggan dan ruang administrasi. Di samping kantor tersebut digunakan untuk kantor pusat perumahan syariah PT. Sabab Podho Moro, kantor tersebut juga digunakan sebagai kantor advokat dan konsultan hukum Bambang Sugianto, S.H dan Rekan. Dalam waktu dekat PT Sabab Podho Moro akan membangun kantor cabang yang bertempat di Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun guna memperluas jaringan operasional penjualan perumahan syariah.²

Adapun lokasi pendirian perumahan griya as-sakinah PT. Sabab Podho Moro bertempat di Jalan Sunan Ampel Desa Sumberejo, Kecamatan Geger Kabupaten Madiun. Dengan lokasi yang cukup strategis dekat dengan pusat pelayanan umum, yaitu: pelayanan kesehatan, pendidikan, dan instansi pemerintah. Lokasi Perumahan PT. Sabab Podomoro secara spesifik berjarak 15 menit ke Kota Madiun, 3 menit dari Jalan Raya Provinsi, 5 menit ke RSUD Dolopo, dan Puskesmas Geger, serta 5 menit dari Pasar Pagotan.

2. Sejarah Berdirinya PT. Sabab Podho Moro

PT. Sabab Podho Moro merupakan perusahaan muda yang berdiri pada tahun 2015. Sebagaimana yang telah tercantum dalam Surat Kuasa Hukum, PT. Sabab Podho Moro mendapatkan legalitas pada tanggal

² Siti Nur Qomariyah, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Desember 2020.

10 April 2017. Berdirinya PT. Sabab Podho Moro bermula dari kisah hidup yang dialami oleh bapak Bambang Sugianto yakni selaku pendiri PT. Sabab Podo Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun. Awal mulanya bapak Bambang Sugianto merupakan pemain *property* konvensional, secara bisnis *property* konvensional merupakan sebuah bisnis yang tujuan utamanya adalah mendapatkan *profit* sebanyak-banyaknya. Seiring dengan berjalannya waktu, *property* konvensional yang dijalankan oleh bapak Bambang Sugianto memunculkan banyak masalah yang berada diluar dugaan perhitungan bisnis seperti masalah penipuan, tanah bermasalah, *management* bisnis bermasalah, sampai dengan suatu ketika bisnis *property* konvensional tersebut semakin merosot. Dengan berbagai masalah yang ada, bapak Bambang Sugianto segera mencari solusi dari setiap permasalahan tersebut. Dan pada akhirnya beliau dipertemukan dengan seseorang yang merupakan penggerak *workshop* atau seminar syariah.

Berawal dari sebuah *workshop* syariah tersebut, bapak Bambang Sugianto memiliki niat untuk membentuk dan mengembangkan suatu lingkungan hunian yang berbasis syariah serta menginginkan untuk melakukan penanaman sebuah ideologi kepada masyarakat agar lebih mencintai produk-produk Islami dengan mempraktikkan apa yang diajarkan oleh Rasulullah SAW. Dan pada akhirnya berdirilah PT. Sabab Podo Moro sampai saat ini³

³ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 23 Desember 2020.

Adapun modal awal dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah ini didapat dari hasil ber-*syirkāh* dengan beberapa pendiri dan pengembang griya as-askinah PT. Sabab Podho Moro. Adapun pendiri dan pengembang tersebut antara lain adalah bapak Bambang Sugianto selaku direktur PT Sabab Podho Moro, bapak Andik Eko Wahyudi selaku ketua bagian pelaksana di lapangan, dan bapak Suprpto selaku ketua bagian marketing di PT. Sabab Podho Moro.⁴

Bapak Bambang menjelaskan sebelum pendirian perumahan Griya As-Sakinah, ada beberapa perumahan yang sudah dibangun oleh PT. Sabab Podho Moro, seperti yang disampaikan sebagai berikut:

“Sebelum membangun proyek Griya As-Sakinah ada dua perumahan yang juga dikembangkan oleh PT Sabab Podho Moro yaitu Ujung *Residence* Maospati yang beralamat di Desa Ngujung Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan dan Bukit Kendal *Residence* yang beralamat di Kecamatan Kendal Kabupaten Ngawi”.⁵

Seiring berjalannya waktu masyarakat sudah banyak yang mengetahui, dan mulai membuka mata dan hati dengan sadar akan adanya hunian dengan konsep syariah. Dalam pelayanan, PT Sabab Podho Moro menggunakan media *online* dan *offline*. Media *online* yang digunakan berupa media *instagram* yaitu dengan nama griya.assakinah dan media *virtual* video pada media *online* youtube. Sedangkan pelayanan secara *offline*, PT Sabab Podho Moro

⁴ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 23 Desember 2020.

⁵ Ibid.

membuka kantor pelayanan dengan pemberlakuan jam kerja pada pukul 08.00 WIB - 16.00 WIB, dan kantor buka mulai hari Senin - Sabtu.⁶

3. Visi dan Misi Berdirinya PT. Sabab Podho Moro

a. Visi PT. Sabab Podho Moro

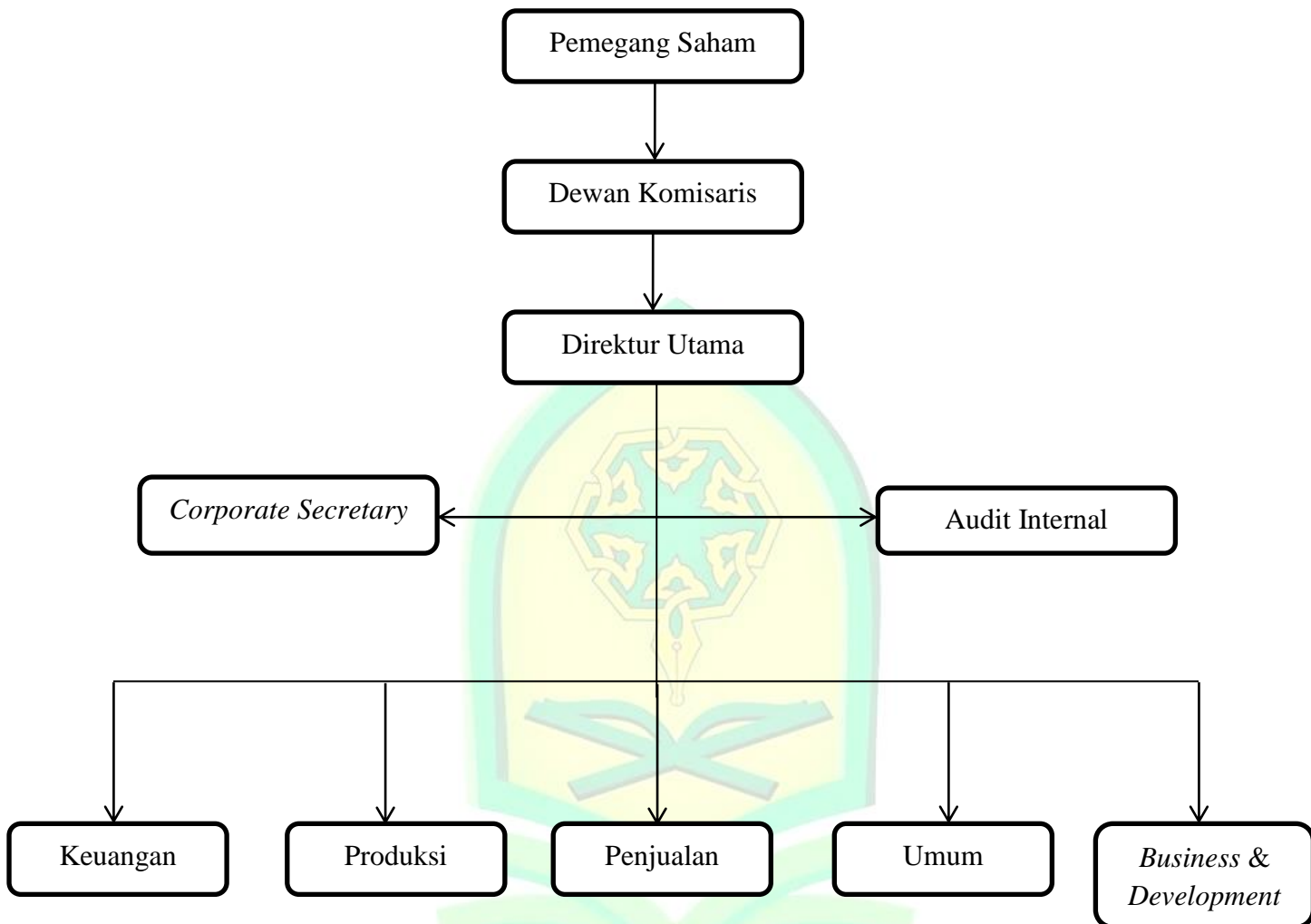
Menjadi pelopor *developer* yang memiliki sistem dan metode syariah dengan sistem pelayanan amanah, *kafa'ah*, dan *himmatul 'amal*.

b. Misi PT. Sabab Podho Moro

- 1) Melayani KPR berbasis syariah agar masyarakat dengan mudah memiliki rumah impian mereka.
- 2) Melayani konsumen kami dengan azas profesional, efektif, terpercaya dengan hasil yang berkualitas maksimal.
- 3) Memberikan solusi bisnis dengan segala kemudahan kepada semua pihak, baik untuk konsumen, karyawan, dan semua *partner* kerja yang berhubungan dengan kami.
- 4) Berkomitmen memajukan bisnis bersama untuk kejayaan, kemanfaatan, dan keberkahan.⁷

⁶ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 23 Desember 2020.

⁷ Ibid.

4. Struktur Organisasi PT. Sabab Podho Moro⁸

Gambar 3.1 Struktur Organisasi PT. Sabab Podho Moro

⁸ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 23 Desember 2020.

5. Produk-Produk PT. Sabab Podho Moro

PT. Sabab Podho Moro memiliki berbagai macam *type* perumahan yang ditawarkan, *type-type* tersebut antara lain:

- a. *Type* Ruko/80, dengan spesifikasi bangunan yang terdiri dari: 2 Kamar Tidur, 2 Kamar Mandi, 1 Ruang Keluarga, dan 1 Ruang Toko.
- b. *Type* 70, dengan spesifikasi bangunan yang terdiri dari: 3 Kamar Tidur, 2 Kamar Mandi, 1 Ruang Keluarga, *Carport*, Dapur, 1 Taman Depan, Teras, dan Halaman Belakang Luas.
- c. *Type* 54, dengan spesifikasi bangunan yang terdiri dari: 3 Kamar Tidur, 1 Kamar Mandi, 1 Ruang Keluarga, 1 Ruang Tamu, 1 Taman Depan, Teras, Dapur, 1 *Carport* 1 Mobil, dan Teras Belakang.
- d. *Type* 45, dengan spesifikasi bangunan yang terdiri dari: 2 Kamar Tidur, 1 Kamar Mandi, 1 Ruang Keluarga, 1 *Carport* 1 Mobil, 1 Taman Depan, Dapur, dan Teras.
- e. *Type* 45 2 Lantai, dengan spesifikasi bangunan yang terdiri dari: 2 Kamar Tidur, 1 Kamar Mandi, 1 Ruang Keluarga, 1 *Carport* 1 Mobil, 1 Taman Depan, Dapur, Teras, dan Halaman Belakang Luas.
- f. *Type* 38, dengan spesifikasi bangunan yang terdiri dari: 2 Kamar Tidur, 1 Kamar Mandi, 1 Ruang Keluarga, 1 *Carport* 1 Mobil, 1 Taman Depan, Teras, dan Tanah Sisa 2,10 m (Belakang).⁹

⁹ Siti Nur Qomariyah, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Desember 2020.

6. Spesifikasi Teknis PT. Sabab Podho Moro

Adapun spesifikasi teknis dari produk-produk PT. Sabab Podho Moro, yaitu sebagai berikut:

- a. Pondasi : *Put* Plat Beton/Batu Kali
- b. Struktur : Beton Bertulang
- c. Dinding : Bata ringan, *finishing* (plaster/cat)
- d. Atap : Rangka (*Galvalum*), Genteng, dan Plafon
Gypsumboard
- e. Pintu : Daun Pintu (Panil, KM, PVC)
- f. Kusen Jendela : Alumunium
- g. Lantai : Keramik
- h. Listrik : 900 Watt
- i. Sumber Air : PDAM/Bor
- j. Sanitair : *Closed Jongkok/Duduk*¹⁰

¹⁰ Siti Nur Qomariyah, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Desember 2020.

7. Daftar Harga dan Angsuran Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro¹¹**Tabel 3.1 Daftar Harga dan Angsuran Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro**

Nama Type	Type/L.B	Blok	LT	Harga Cash	DP 30%	Harga Angsuran				
						2thn	3thn	4thn	5thn	7thn
Ruko	80	C	48	459,8jt	137,940jt	15,288,350	10,818,072	8,582,933	7,510,067	5,977,400
Arofah	70	D	84	399,9jt	119,970jt	13,296,675	9,408,758	7,464,800	6,531,700	5,198,700
Shofa	54	D	84	325,850jt	97,755jt	10,704,925	7,666,526	6,082,533	5,322,217	4,236,050
Marwah	45 2L	E	72	274,450jt	82,335jt	9,035,513	6,457,199	5,123,067	4,482,683	3,467,850
Marwah	45	E	72	239,790jt	71,937jt	7,973,018	5,641,726	4,476,080	3,916,570	3,117,270
Madinah	38	E	72	191,5jt	57,450jt	6,367,375	4,505,569	3,574,667	3,127,833	2,389,500

B. Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah di PT. Sabab Podho Moro

1. Deskripsi Jual Beli Perumahan Syariah di PT. Sabab Podho Moro
Perspektif Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'*

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) telah menetapkan fatwa untuk menerapkan prinsip-prinsip syariah di bidang muamalah, khususnya dalam kegiatan perekonomian. Dalam jual beli *istisnā'* Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) telah menetapkan fatwa yang berkaitan dengan hal tersebut, yaitu fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'*.

Dari hasil penelitian di lapangan, peneliti telah berhasil memperoleh jawaban dari narasumber. Adapun fatwa tentang jual beli

¹¹ Siti Nur Qomariyah, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Desember 2020.

istiṣnā' dan jawaban dari fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istiṣnā'* adalah sebagai berikut:

a. *Pertama*, Ketentuan tentang Pembayaran:

- 1) Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.¹²

Dalam point ini, peneliti menanyakan:

“Apakah alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik itu dalam bentuk uang, barang, atau manfaat?”

Narasumber menjelaskan:

“Dalam pembayaran PT. Sabab Podho Moro tidak mematok harus dalam bentuk uang mbak. Tetapi bisa menggunakan giro atau cek, tidak harus uang tunai namun apabila *user* menggunakan giro atau cek maka *user* harus menunjukkan buktinya”.¹³

- 2) Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.¹⁴

Narasumber menjelaskan:

“Dalam perjanjian akad *bāy' istiṣnā'* yang telah perusahaan buat sudah terdapat keterangan terkait jatuh tempo waktu pembayaran angsuran mbak. Dan perjanjian tersebut juga telah disepakati oleh kedua belah pihak”.¹⁵

¹² Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istiṣnā'*.

¹³ Ahmad Suko Priono, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2020.

¹⁴ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istiṣnā'*.

¹⁵ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 23 Desember 2020.

3) Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.¹⁶

Peneliti menanyakan:

“Apakah ada pembeli yang melakukan transaksi pembelian secara *cash* atau tunai?”

Narasumber menjelaskan:

“Ada mbak, di sini ada kok *user* atau pembeli yang melakukan pembayaran secara *cash*. Memakai akad *istiṣnā'* namun dalam pembayarannya dilakukan secara *cash* atau tunai”.¹⁷

Peneliti mempertegas:

“Begini pak, dalam perjanjian akad *bāy' istiṣnā'* yang telah di buat oleh PT. Sabab Podho Moro terlihat belum ada bunyi perjanjian yang membahas terkait pembebasan hutang, apakah itu benar-benar belum ada dalam perjanjian akad *bāy' istiṣnā'* selama ini?”

Narasumber menjelaskan:

“Iya mbak sepertinya belum ada, untuk kedepannya akan kita tambahkan kedalam perjanjian baru, terimakasih mbak”.¹⁸

¹⁶ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istiṣnā'*.

¹⁷ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2020.

¹⁸ Ibid.

b. *Kedua*, Ketentuan tentang Barang:

- 1) Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.¹⁹

Narasumber menjelaskan:

“Memang di awal sebelum terjadinya akad pihak perusahaan sudah menjelaskan ciri-ciri barang kepada pembeli mbak. Ciri-ciri dalam objek juga sudah kami paparkan dalam brosur”²⁰

- 2) Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.²¹

Narasumber menjelaskan:

Untuk spesifikasi teknis dari kami antara lain sebagai berikut:

- | | |
|------------------|--|
| a) Pondasi | : Put Plat Beton/Batu Kali |
| b) Struktur | : Beton Bertulang |
| c) Dinding | : Bata ringan, <i>finishing</i> (plaster/cat) |
| d) Atap | : Rangka (<i>Galvalum</i>), Genteng, dan Plafon <i>Gypsumboard</i> |
| e) Pintu | : Daun Pintu (Panil, KM, PVC) |
| f) Kusen Jendela | : Alumunium |
| g) Lantai | : Keramik |
| h) Listrik | : 900 Watt |
| i) Sumber Air | : PDAM/Bor |
| j) Sanitair | : <i>Closed Jongkok/Duduk</i> ²² |

¹⁹ Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā’*.

²⁰ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2020.

²¹ Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā’*.

²² Siti Nur Qomariyah, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Desember 2020.

Peneliti menanyakan kembali:

“Apakah dalam hal spesifikasi, pembeli boleh meminta spesifikasi lain yang berbeda dari ketentuan yang telah ditetapkan dari perusahaan?”

Narasumber menjelaskan:

“Bisa mbak, untuk spesifikasi pembeli bisa *upgrade* sesuai keinginan”.²³

3) Penyerahannya dilakukan kemudian.²⁴

Narasumber menjelaskan:

“Serah terima rumah dilakukan ketika proses pembangunan 100% selesai”.²⁵

4) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.²⁶

Narasumber menjelaskan:

“Pihak perusahaan akan melakukan serah terima rumah sebagaimana kesepakatan di awal yaitu apabila pembeli membeli secara *cash* untuk serah diterima dilakukan antara 6-12 bulan, adapun untuk pembeli yang membeli secara

²³ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 23 Desember 2020.

²⁴ Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā’*.

²⁵ Suprpto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 23 Desember 2020.

²⁶ Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā’*.

mengangsur untuk serah terima rumah dilakukan antara 6-18 bulan”.²⁷

- 5) Pembeli (*mustaşni*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.²⁸

Narasumber menjelaskan:

“Tidak boleh mbak. Pemindah tangan objek baru boleh dilakukan ketika pihak kami sudah melakukan serah terima, selain itu pembayaran dinyatakan lunas. Setelah lunas, setelah diserahkan baru boleh dipindahtangankan ke pihak lain”.²⁹

- 6) Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.³⁰

Narasumber menjelaskan:

“Tidak boleh mbak. Boleh dilakukan selama sudah dilakukan kesepakatan antara kedua belah pihak. Kalau selama ini masih belum ada masalah seperti itu, selain itu pembeli dalam hal ini juga kita perkenankan untuk melakukan *controlling* di lapangan ketika proses pembangunan”.³¹

²⁷ Andik Eko Wahyudi, *Hasil Wawancara*, Madiun, 23 Desember 2020.

²⁸ Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā’*.

²⁹ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 23 Desember 2020.

³⁰ Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā’*.

³¹ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 23 Desember 2020.

- 7) Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyār* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.³²

Narasumber menjelaskan:

“Ya kita musyawarahkan dulu mbak. Dimana letak cacatnya. Karena seperti apa yang telah saya jelaskan sebelumnya bahwa pihak kami juga memperbolehkan pembeli untuk melakukan *controlling* pada saat proses pembangunan”.³³

Pak Andik Eko Wahyudi juga menjelaskan:

“Selama ini hak *khiyār* terkait perbedaan spesifikasi bangunan belum pernah terjadi mbak. Kalau retak dalam bangunan sudah kami perbaiki semua. Hal ini sudah kami lakukan sesuai dengan standart SNI. Karena keretakan dinding itu merupakan hal yang wajar, dalam bangunan baru itu pasti ada penyusutan mbak, akan tetapi itu semua sudah kami perbaiki. Dan terkait masalah hak *khiyār* insyaAllah tidak akan ada mbak”.³⁴

c. *Ketiga, Ketentuan Lain:*

- 1) Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.³⁵

Narasumber menjelaskan:

“Iya hukumnya mengikat mbak. Karena kedua belah pihak dalam hal ini telah menyatakan kesepakatannya yang

³² Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā’*.

³³ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 23 Desember 2020.

³⁴ Andik Eko Wahyudi, *Hasil Wawancara*, Madiun, 14 Januari 2021.

³⁵ Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā’*.

dibuktikan dengan penandatanganan surat perjanjian, dimana tandatangan tersebut berada di atas materai 6000”.³⁶

- 2) Semua ketentuan dalam jual beli *salām* yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli *istishnā’*.³⁷

Narasumber menjelaskan:

“Untuk ketentuan-ketentuan lain yang ada dalam ketentuan akad *salām* kami terapkan di dalam akad *istishnā’* juga, karena akad *istishnā’* merupakan jenis khusus dari *bāy’ al-salām*.”³⁸

- 3) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari’ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.³⁹

Narasumber menjelaskan:

“Jadi begini mbak, sebelumnya *user*/pembeli sudah kami jelaskan terkait akad jual beli perumahan di awal akad dan perusahaan juga telah menyampaikan bahwa pembiayaan KPRS di PT. Sabab Podho Moro ini menggunakan konsep tanpa bank, tanpa bunga, tanpa denda, dan tanpa sita. Harapannya, dari sini *user* ataupun masyarakat bisa memahaminya. Kalau KPR Konvensional itu kan menerapkan denda, sita ketika pembeli melakukan telat dalam pembayaran. Dengan demikian, karena kami mengusung prinsip syariah maka segala hal yang berkaitan dengan produk-produk kami terapkan sesuai dengan prinsip syariah juga. Apabila antara kita dengan pembeli

³⁶ Suprpto, *Hasil Wawancara*, Madiun 23 Desember 2020.

³⁷ Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishnā’*.

³⁸ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun 23 Desember 2020.

³⁹ Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishnā’*.

kemungkinan terjadi perselisihan di kemudian hari maka untuk penyelesaiannya kita lakukan musyawarah dengan pihak yang berhubungan, kalau musyawarah tidak dihasilkan kata mufakat atau belum menghasilkan jalan keluar, maka penyelesaian kita lakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah sampai dengan melakukan penyelesaian ke Pengadilan Agama hingga perselisihan benar-benar selesai.⁴⁰

Data di atas merupakan data hasil penelitian yang telah peneliti lakukan dengan melakukan wawancara dengan direktur dan pegawai PT. Sabab Podho Moro terkait bagaimana implementasi ketentuan-ketentuan Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro.

2. Mekanisme Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah di PT. Sabab Podho Moro

Perumahan griya as-sakinah PT. Sabab Podho Moro merupakan perumahan yang menggunakan konsep penjualan secara kredit dengan memakai prinsip syariah dalam setiap detail transaksinya. Artinya dalam proses pembiayaan kepemilikan rumah syariah PT. Sabab Podho Moro menggunakan cara pembayaran secara kredit dengan tanpa melalui perantara bank, tanpa denda, tanpa bunga, dan tanpa sita. Harga yang diberikan dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah lebih murah, dan dengan verifikasi sederhana.

Adapun 4 (empat) konsep syariah yang diberikan oleh PT. Sabab Podho Moro adalah sebagai berikut :

⁴⁰ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun 23 Desember 2020.

- a. Tanpa bank, yaitu tidak mengajak pihak bank untuk terlibat dalam akad jual beli, akad hanya antara pembeli dengan *developer*, kelebihannya tidak akan ada BI *Checking*, untuk prosesnya cenderung lebih *simple* dan mudah.
- b. Tanpa bunga, biasanya cicilan rumah bersifat *flat* setiap bulanya, tanpa ada penambahan ataupun pengurangan. Opsi harga yang diberikan oleh PT. Sabab Podho Moro adalah harga secara *cash*, dan kredit. Nominal dari opsi harga tersebut sudah disampaikan sebelum terjadinya akad dan harga tersebut tidak akan berubah walaupun suku bunga naik turun, dan untuk pilihan harga tergantung pembeli yang menentukan.
- c. Tanpa denda. Ketika pembeli memilih menggunakan KPR konvensional, dan pembeli telat dalam membayar cicilan tentu akan dikenakan denda. Hal ini berbeda dengan KPR Syariah, bilamana pembeli telat dalam membayar cicilan maka hanya akan dikenakan surat peringatan sebagai pengingat komitmen bayar hutang atau *resechedule*.⁴¹
- d. Tanpa sita. Apabila pembeli di kemudian hari atau di tengah jalan tidak sanggup untuk melunasi cicilan, namun pembeli saat itu sudah menempati rumah yang sudah lama, maka pihak *developer* akan mendorong pembeli untuk menjual rumahnya dengan diberikan dua pilihan yaitu: apakah pembeli menjual rumahnya sendiri ataukah

⁴¹ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2020.

meminta bantuan kepada *developer* untuk menjualkannya. Apabila dalam hal ini pembeli meminta bantuan kepada *developer* maka untuk hasil penjualannya sebagian untuk membayar sisa hutang ke *developer* dan sisanya akan dikembalikan pada pemilik rumah. Dalam konsep KPR syariah apabila pembeli tidak sanggup untuk melunasi cicilan maka tidak akan disita rumah tersebut, karena pembeli sudah memiliki hak rumah dan pembeli juga bisa menjual aset lain untuk melunasi cicilan tersebut.⁴²

Di dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah PT. Sabab Podho Moro menawarkan opsi pembayaran dengan 2 (dua) opsi harga yaitu pembelian perumahan secara *cash* dan pembelian perumahan secara kredit.

Berikut adalah proses dan persyaratan-persyaratan dalam pembelian rumah di PT. Sabab Podho Moro:

a. Pembelian Secara *Cash*

Persyaratan yang dibutuhkan untuk pembelian perumahan secara *cash* adalah sebagai berikut :

- 1) Fotocopy KTP Suami Istri
- 2) Fotocopy Akta Nikah
- 3) Fotocopy Kartu Keluarga
- 4) Mengisi surat pemesanan rumah yang telah disediakan oleh PT.

Sabab Podho Moro

⁴² Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2020.

b. Pembelian Secara Kredit

Persyaratan yang dibutuhkan untuk pembelian rumah secara kredit adalah sebagai berikut :

- 1) Sebagai syarat pembayaran awal dalam membeli perumahan yaitu dengan cara membayar uang *booking fee* Rp. 5.000.000,- sebagai tanda jadi untuk pembelian perumahan.
- 2) Menyerahkan berkas pembelian yang meliputi fotocopy KTP suami istri, fotocopy akta nikah, fotocopy kartu keluarga, slip gaji atau ijin usaha (SIUP, TDP, SITU), rekening tabungan 3 bulan terakhir, dan pengisian formulir KPR yang telah disediakan oleh PT. Sabab Podho Moro.
- 3) Apabila pengajuan telah disetujui pihak PT. Sabab Podho Moro maka bisa dilakukan pembelian secara kredit.
- 4) Syarat pembayaran kredit adalah dengan melunasi sisa DP yang telah dikurangi dengan biaya *booking fee* (jangka waktu pelunasan diberikan dalam kurun waktu 3 bulan).⁴³

Adapun mekanisme pembiayaan KPRS di PT. Sabab Podho Moro terdiri dari beberapa proses, yaitu:

a. *User* atau Calon Pembeli Mengajukan Permohonan

Langkah awal dalam prosedur KPRS di PT. Sabab Podho Moro yaitu: *user* atau calon pembeli mengajukan permohonan pembiayaan KPRS kepada pihak PT. Sabab Podho Moro. *User* atau

⁴³ Suprpto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 22 Desember 2020.

calon pembeli yang telah mengajukan pembiayaan KPRS tidak langsung diterima begitu saja, akan tetapi PT. Sabab Podho Moro telah memiliki ketentuan khusus yang diberlakukan untuk calon pembeli yang nantinya akan di analisis apakah pembeli layak atau tidak untuk dapat mengajukan pembiayaan KPRS.⁴⁴

- b. PT. Sabab Podho Moro akan menjelaskan terkait beberapa hal, yaitu: akad jual beli dalam pembiayaan KPRS, spesifikasi rumah dan harga dari setiap produk-produk yang ditawarkan. Pembelian rumah dapat dilakukan dengan cara membayar secara *cash* atau tunai, dan atau bisa juga dengan cara kredit atau mengangsur. Untuk pembayaran secara *cash* pembeli akan mendapatkan nilai nominal (harga) yang lebih rendah dibandingkan dengan membeli secara kredit. Hal ini karena pembelian secara kredit atau mengangsur memiliki waktu pembayaran yang lebih lama. Dan bagi pembeli yang ingin membeli dengan cara *cash* pihak PT. Sabab Podho Moro akan memberikan diskon atau potongan harga sesuai ketentuan internal PT. Sabab Podho Moro.⁴⁵ Hal ini sebagaimana keterangan yang dikatakan oleh bapak Bambang bahwa:

“Ketika ada *user*/pembeli datang dan menginginkan melakukan pembelian rumah secara tunai maka pihak perusahaan akan memberikan diskon atau *reward* mbak. Adapun berapa besar diskon atau *reward* yang akan diberikan tergantung dengan

⁴⁴ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 23 Desember 2020.

⁴⁵ Ibid.

keadaan *cash flow* perusahaan, jadi besaran diskon tidak kami tetapkan secara mutlak mbak”.⁴⁶

Bagi calon pembeli yang membayar secara kredit, maka calon pembeli mengikuti ketentuan-ketentuan dalam Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) yang sudah ditetapkan oleh PT. Sabab Podho Moro. Setelah calon pembeli menentukan ingin membayar *cash* atau membayar secara mengangsur, selanjutnya PT. Sabab Podho Moro akan memberikan penjelasan terkait akad *istisnā'* kepada pembeli. Selain itu, PT. Sabab Podho Moro juga akan menyampaikan perihal waktu penyelesaian pembangunan rumah dengan mengikuti ketentuan tipe dan harga rumah yang telah dipilih oleh calon pembeli sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Sebagaimana yang dikatakan oleh bapak Bambang Sugianto bahwa:

“Sebelum pihak perusahaan memulai proses pembangunan, pihak perusahaan akan menjelaskan tentang akad terlebih dahulu kepada pembeli, dan perusahaan juga akan menyampaikan perihal serah terima perumahan, yaitu: apabila *user* atau pembeli melakukan pembelian secara tunai maka serah terima akan diberikan antara 6 bulan – 12 bulan, dan apabila *user* atau pembeli melakukan pembelian secara kredit atau mengangsur maka serah terima akan diberikan antara 6-18 bulan”.⁴⁷

c. Calon Pembeli Membayar *Booking Fee* dan Uang Muka (DP)

Setelah calon pembeli dinyatakan telah memenuhi kriteria menjadi pembeli dan telah mengetahui akad dalam jual beli

⁴⁶ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 23 Desember 2020.

⁴⁷ Ibid.

perumahan syariah, mengetahui spesifikasi rumah dan harga perumahan syariah yang diinginkan, calon pembeli dapat melanjutkan pembayaran *booking fee*. Pembayaran *booking fee* ini digunakan untuk mengantisipasi apabila dikemudian hari pembeli berubah pikiran untuk melakukan pembatalan akad jual beli perumahan. Apabila pembeli telah yakin untuk membeli rumah, selanjutnya pembeli dapat melanjutkan untuk melakukan pembayaran uang muka atau DP sesuai tipe rumah yang diinginkan. Pembeli yang sudah membayar DP pada pihak PT. Sabab Podho Moro secara resmi ia dapat memiliki rumah tersebut. Bukti kepemilikan atas rumah ditandai dengan kepemilikan surat sertifikat rumah.

Dalam ketentuan perusahaan terkait sertifikat rumah, sertifikat akan menjadi milik pembeli secara penuh ketika pembeli sudah melakukan pembayar uang muka atau DP. Akan tetapi, sertifikat rumah tidak diberikan kepada pembeli namun ditahan terlebih dahulu oleh perusahaan, dan perusahaan menggantinya dengan pemberian kwitansi pembayaran. Hal ini dilakukan untuk mencegah segala kemungkinan buruk yang terjadi di kemudian hari.⁴⁸

⁴⁸ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 23 Desember 2020.

d. Pembeli Membayar Harga Pembiayaan Sampai Jangka Waktu Pelunasan

Setelah pembeli membayar uang muka atau DP maka secara otomatis telah memiliki rumah tersebut. Untuk tahap selanjutnya pembeli mulai membayar harga pembiayaan sesuai dengan harga tipe yang dipilih. Rumah yang diangsur tersebut, dibayar dengan tata cara pembayaran yang sesuai dengan jatuh tempo dengan waktu yang telah disepakati antara kedua belah pihak yaitu pembeli dan pihak dari PT. Sabab Podho Moro sebagai lembaga pemberi pembiayaan KPRS.⁴⁹

3. Akad Jual Beli *Istisnā'* Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun

Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro merupakan suatu unit usaha yang bergerak dalam bidang penjualan perumahan yang di dalam menjalankan kegiatannya sesuai dengan prinsip syariah. Akad yang digunakan dalam penjualan perumahan syariah di PT. Sabab Podho Moro adalah akad *istisnā'*. Akad *istisnā'* adalah akad transaksi jual beli dimana pembeli melakukan pemesanan barang kepada penjual (perusahaan) untuk memproduksi barang atau komoditas tertentu. *Istisnā'* adalah salah satu bentuk jual beli dengan pemesanan yang mirip

⁴⁹ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 23 Desember 2020.

dengan akad *salām* yang merupakan bentuk jual beli *forward* kedua yang dibolehkan oleh syariah.⁵⁰

Dalam fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istisnā'* telah dijelaskan bahwa jual beli *istisnā'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli atau *mustaşni'*) dan penjual atau pembuat atau *sāni'*.⁵¹ Akad jual beli *istisnā'* akan menciptakan kewajiban moral bagi perusahaan (*sāni'*) untuk memproduksi barang pesanan dari pembeli. Sebelum penjual (perusahaan) mulai memproduksinya, setiap pihak dapat membatalkan kontrak dengan memberitahukan sebelumnya kepada pihak yang lain. Namun, apabila penjual yang dalam hal ini adalah pihak perusahaan sudah memulai produksinya maka akad *istisnā'* tidak dapat diputuskan secara sepihak. Pada dasarnya *istisnā'* tidak dapat dibatalkan, kecuali memenuhi kondisi bahwa:

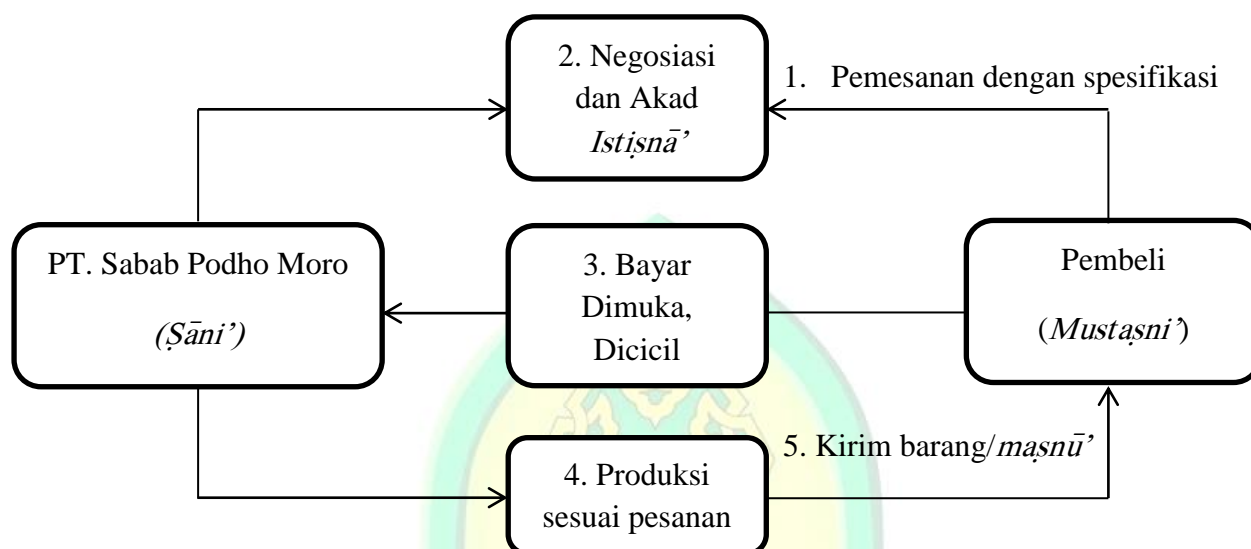
- a. Kedua belah pihak setuju untuk menghentikannya atau
- b. Akad batal demi hukum karena timbul kondisi hukum yang dapat menghalangi pelaksanaan atau penyelesaian akad.⁵²

⁵⁰ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 23 Desember 2020.

⁵¹ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'*.

⁵² Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 23 Desember 2020.

Akad *istiṣnā'* yang digunakan oleh PT. Sabab Podho Moro dapat digambarkan sebagai berikut:⁵³



Gambar 3.2 Mekanisme Pembiayaan Akad *Istiṣnā'*

Akad *istiṣnā'* di atas adalah akad yang diterapkan oleh griya as-sakinah PT. Sabab Podho Moro. Dalam praktik pembiayaan rumah syariah PT. Sabab Podho Moro hanya melibatkan dua pihak yaitu pembeli (*mustasni'*) dan PT. Sabab Podho Moro sebagai produsen (*sani'*).⁵⁴

Adapun mekanisme pembiayaan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro dengan akad *istiṣnā'* adalah sebagai berikut: pembeli (*mustasni'*) membeli dengan cara memesan rumah dengan tipe yang diinginkan. Setelah semua prosedur disepakati kedua belah pihak, PT. Sabab Podho Moro akan segera membangun rumah yang menjadi pesanan dan keinginan dari *mustasni'*, dan kemudian *mustasni'* akan

⁵³ Suprpto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 23 Desember 2020.

⁵⁴ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2020.

membayar secara mengangsur rumah yang dipesan dengan harga dan jangka waktu yang telah ditentukan. PT. Sabab Podho Moro menggunakan akad *istisnā'* karena akad *istisnā'* yang dianggap paling sesuai untuk saat ini dengan manajemen perumahan PT. Sabab Podho Moro.⁵⁵

Namun, apabila *user* atau pembeli menginginkan adanya tambahan spesifikasi dan *user* menginginkan untuk melakukan pemberian bahan baku kepada pihak perusahaan yang kemudian diikutsertakan dalam proses pembangunan, maka pihak perusahaan memperbolehkan selama keinginan *user* masih sesuai dengan Rancangan Anggaran Bangunan (RAB). Berikut pernyataan dari Bapak Bambang Sugianto:

“Apabila dalam proses pembangunan pembeli menginginkan adanya tambahan spesifikasi dan bahan baku, hal ini diperbolehkan selama yang membeli barang adalah pihak *user* dan untuk proses pembangunannya pihak kami yang akan melakukan. Adapun untuk tambahan biaya atau upah pekerja menjadi tanggungjawab *use* sepenuhnya”.⁵⁶

Selain itu, dalam hal tambahan bahan baku bapak Andik Eko Wahyudi juga menyampaikan:

“Ada mbak *user*/pembeli meminta tambahan dapur, ada juga yang meminta tambahan ruang bagian belakang. Dalam permintaan

⁵⁵ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2020.

⁵⁶ *Ibid.*, 23 Desember 2020.

tambahan spesifikasi untuk ruang dapur ada mbak pembeli yang membeli keramik untuk diikuti dalam proses pembangunan, dan segala bentuk penambahan yang diminta diluar kesepakatan perjanjian di awal akad itu semua menjadi kewajiban *user*".⁵⁷

4. Penerapan Hak *Khiyār* Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro

Hak *khiyār* adalah salah satu hak yang diberikan oleh pihak yang melakukan transaksi untuk meneruskan atau membatalkan sebuah akad. Penerapan hak *khiyār* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro tidak akan menjadi sebuah masalah jika sebuah kesalahan dalam pembangunan tidak dianggap fatal atau terjadi perbedaan yang jauh berbeda dengan spesifikasinya yang telah disepakati di awal akad. Artinya penerapan hak *khiyār* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah (KPRS) di PT. Sabab Podho Moro dapat dilaksanakan apabila telah tercantum dalam perjanjian.

Penerapan hak *khiyār* bukan merupakan suatu hal yang paten, akan tetapi hak *khiyār* dapat dilakukan dengan mempertimbangkan seberapa fatal kerusakan atau perbedaan spesifikasi yang terjadi dalam sebuah bangunan tersebut. Alasan PT. Sabab Podho Moro tidak menerapkan hak *khiyār* secara mutlak karena apabila hak *khiyār* ditetapkan secara mutlak atau paten maka dampak yang terjadi akan lebih membawa pada ke-*mudā'arāt-an* dibandingkan dengan ke-*maṣlahat-an*.

⁵⁷ Andik Eko Wahyudi, *Hasil Wawancara*, Madiun, 14 Januari 2021.

Seperti yang di katakan oleh bapak Bambang selaku Direktur PT. Sabab

Podho Moro:

“*Khiyār* itu boleh dilakukan jika itu dianggap dalam perjanjian akad yang telah dibuat di depan. *Khiyār* bukan merupakan suatu hal yang paten. Jika khiyar itu paten seperti: dinding retak, karena ada pergeseran tanah yang disebabkan adanya bencana alam seperti: gempa bumi, tsunami, dll, yang dimana bencana alam itu tidak bisa kita duga dan hindari kemudian karena dampak tersebut perusahaan harus memperbaiki semuanya maka kemungkinan dampak yang terjadi adalah akan menimbulkan *mudārāt*.⁵⁸ *Khiyār* dapat diterapkan atau dapat dilaksanakan apabila kerusakan yang terjadi itu fatal. Apabila pembeli melakukan *komplain* maka akan diberikan surat peringatan (SP-1), kemudian apabila perusahaan tidak melakukan renovasi atau perbaikan setelah SP-1, maka akan dilanjutkan dengan dilanjutkan dengan SP-2, dan apabila perusahaan juga tidak bertindak, maka akan diberikan SP-3 baru hal *khiyār* akan ditindaklanjuti dengan melakukan analisis terlebih dahulu oleh pihak PT. Sabab Podho Moro. Apabila dalam kesimpulan analisa, kerusakan rumah layak untuk ditindaklanjuti maka *khiyār* akan diberikan, dan apabila kerusakan tidak sesuai dengan apa yang sudah menjadi ketetapan perusahaan maka *khiyār* tidak dapat diberikan”.⁵⁹

Adapun penjelasan terkait penerapan hak *khiyār* juga disampaikan oleh bapak Ahmad Suko Priono selaku *Developer*

PT. Sabab Podho Moro adalah sebagai berikut:

“Ketika di kemudian hari *user* kurang berkenan dengan spesifikasi rumah dimana adanya ketidaksesuaian dengan spesifikasi rumah yang telah diperjanjikan di awal akad, maka hak *khiyār* akan dimusyawarahkan terlebih dahulu dimana letak cacatnya. Karena dalam proses pembangunan, *user* atau pembeli juga telah diperkenankan untuk melakukan *controlling* untuk datang melihat secara langsung keadaan di lapangan (memantau proses pembangunan). Namun, *user* atau pembeli dapat melakukan *complain* kepada *developer* dalam jangka waktu selama 3 bulan setelah penyerahan rumah”.⁶⁰

⁵⁸ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun 19 Oktober 2020.

⁵⁹ Ibid.

⁶⁰ Ahmad Suko Priono, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2020.

Dari penjelasan bapak Bambang Sugiyanto dan Bapak Ahmad Suko Priono dapat diambil kesimpulan bahwa penerapan hak *khiyār* di perumahan PT. Sabab Podho Moro dapat berlaku apabila *khiyār* telah dianggap dalam perjanjian akad, dan telah disepakati antara kedua belah pihak di awal akad.

Dalam perjanjian akad *bāy' istiṣnā'* terkait hak *khiyār* (batalnya perjanjian) sudah tercantum dalam perjanjian akad yaitu terdapat pada pasal 7 tentang batalnya perjanjian *al-istiṣnā'* ayat (3) yang berbunyi perjanjian *al-istiṣnā'* ini batal apabila terjadi kondisi sebagai: “Barang yang dipesan tidak sesuai spesifikasi yang telah di sepakati”.⁶¹ Selain itu, dalam perjanjian akad *bāy' istiṣnā'* juga terdapat pasal tentang jaminan yaitu pasal 5 ayat (4) yang berbunyi “Penjual memberikan garansi selama 3 (tiga) bulan setelah serah terima bangunan kepada pembeli”.⁶² Hal ini membuktikan bahwa PT. Sabab Podho Moro telah memberikan jaminan dan hak *khiyār* kepada pembeli dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro.

Dalam realisasi di lapangan, penerapan hak *khiyār* sebagaimana yang telah dijelaskan oleh bapak Andik Eko Wahyudi bahwa:

“Menyambung apa yang sudah dikatakan oleh Pak Andik ya mbak, katakan ketika bangunan 90% sudah jadi dan karena ini urusan manusia misal gara-gara tukang tidak amanah karena dalam proses penyelesaian bangunan ini bukan merupakan jual beli bangunan yang sudah jadi atau misalkan begini mbak kita beli produk berupa barang, dimana ketika sebelum dilakukan pemesanan barang tersebut sudah ditunjukkan gambar aslinya, kemudian barang

⁶¹ Perjanjian Akad *Bāy' Istiṣnā'*.

⁶² Ibid.

tersubut dikirim ke pembeli dan ternyata barang tersebut tidak sesuai dengan yang dipesan kita nah persoalan ini bisa diterapkan hak *khiyār* mbak. Pembeli bisa melakukan *complain*, barang bisa dikembalikan ke penjual. Tetapi lain halnya dengan bangunan yang mana dalam bangunan itu tidak bisa hak *khiyār* diberikan secara paten atau mutlak, karena dalam bangunan terlibat banyak komponen.

Seperti dalam pembangunan dimana pekerja tidak amanah mereka tidak bisa menyelesaikan bangunan tersebut sesuai waktu perencanaan awal, mungkin karena faktor cuaca ataupun faktor lain sehingga menyebabkan tidak bisa selesainya proses pembangunan dan mengakibatkan serah terima rumah juga mundur. Dan apabila hal ini hak *khiyār* berlaku secara paten atau mutlak apa yang terjadi mbak? Akan berdampak *mudārarāt* atau *maṣlāhat* mbak? Karena hanya perbedaan waktu penyerahan mengakibatkan pembeli melakukan penerapan hak *khiyār*, maka bagaimana dengan biaya yang sudah banyak dikeluarkan oleh perusahaan dalam pembangunan rumah ini? Hal ini pastinya akan berdampak pada *kemudārātān* bagi perusahaan karena ini terlibat banyak komponen. Kalau dalam bangunan hak *khiyār* tidak bisa berlaku paten atau mutlak mbak, berbeda dengan barang dimana apabila terdapat ketidaksesuaian dengan aslinya maka boleh ditukar”.⁶³

Data di atas merupakan data hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti dengan melakukan wawancara dengan beberapa narasumber terkait dengan penerapan hak *khiyār* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro. Dari data di atas penerapan hak *khiyār* di PT. Sabab Podho Moro akan dilaksanakan apabila hak *khiyār* telah dianggap dalam perjanjian akad *bāy’ istiṣnā’* yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Ketika dalam perjanjian dalam akad *bāy’ istiṣnā’* hak *khiyār* dianggap ada, dan selanjutnya PT. Sabab Podho Moro akan melakukan analisis dengan melakukan musyawarah dengan pihak perusahaan untuk mengambil kesimpulan apakah hak *khiyār* dilaksanakan atau tidak. Dalam penerapan hak

⁶³ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 14 Januari 2021.

khiyār PT. Sabab Podho Moro juga akan memperhatikan dampak yang akan terjadi apakah lebih membawa kepada *kemaşlāhatan* atau *kemudārātan*.



BAB IV

ANALISIS IMPLEMENTASI FATWA NOMOR 06/DSN-MUI/IV/2000 TENTANG JUAL BELI *ISTIṢNĀ'* TERHADAP PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI PT. SABAB PODHO MORO

A. Analisis Implementasi Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istiṣnā'* Terhadap Akad Jual Beli *Istiṣnā'* Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun

Berdasarkan data yang telah diperoleh peneliti dari hasil wawancara kepada beberapa narasumber bahwa dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro menggunakan akad jual beli *istiṣnā'*. Transaksi *bāi' al-istiṣnā'* adalah akad bersama produsen untuk suatu pekerjaan tertentu dalam tanggungan atau jual beli suatu barang yang akan dibuat oleh produsen sekaligus produsen juga sebagai penyedia barang bakun.¹ PT. Sabab Podho Moro menggunakan akad *istiṣnā'* yaitu *istiṣnā'* tunggal. *Istiṣnā'* tunggal adalah jual beli *istiṣnā'* dengan cara pembeli bertransaksi langsung dengan penjual yang sekaligus sebagai pembuat atau pemegang kendali utama atas ketersediaan barang yang di pesan.²

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) telah menetapkan fatwa untuk menetapkan prinsip-prinsip syariah di bidang

¹ Nawawi, Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer, 130.

² Jufri, *Akuntansi Transaksi Akad Jual Beli*, 94.

muamalah, khususnya dalam kegiatan perekonomian. Fatwa Nomor Moro sebagai pedoman dalam melakukan jual beli perumahan syariah.³ Di dalam fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istisnā'* terdapat 3 (ketentuan) yang berlaku dalam jual beli *istisnā'*, oleh sebab PT. Sabab Podho Moro dalam menjalankan transaksi jual beli rumah syariah harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istisnā'*, adapun ketentuan-ketentuan tersebut adalah sebagai berikut:

1. *Pertama*, Ketentuan tentang Pembayaran:
 - a. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat
 - b. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan
 - c. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.⁴
2. *Kedua*, Ketentuan tentang Barang:
 - a. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang
 - b. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya
 - c. Penyerahannya dilakukan kemudian
 - d. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan
 - e. Pembeli (*mustaşni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya

³ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2020.

⁴ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'*.

- f. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan
- g. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyār* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.⁵

3. *Ketiga*, Ketentuan Lain:

- a. Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat
- b. Semua ketentuan dalam jual beli *salām* yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli *istiṣnā'*
- c. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.⁶

Dari hasil penelitian, peneliti dapat menganalisis sebagai berikut:

Pertama, PT. Sabab Podho Moro dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah menggunakan akad *istiṣnā'*. Hal ini dibuktikan bahwa dalam perjanjian jual beli perumahan, PT. Sabab Podho Moro menggunakan perjanjian akad *bāy' istiṣnā'* yang telah disepakati dan ditandatangani kedua belah pihak yaitu pihak PT. Sabab Podho Moro dan *user* atau pembeli. Akad *istiṣnā'* yang digunakan adalah akad *istiṣnā'* tunggal.

⁵ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istiṣnā'*.

⁶ Ibid.

Artinya, PT. Sabab Podho Moro tidak menggunakan pihak ketiga dalam transaksinya yaitu tanpa melibatkan jasa perbankan. Jika hanya dua pihak yang terlibat di dalam akad *istisnā'* maka hanya terjadi satu kali akad transaksi yaitu akad *istisnā'* saja.⁷

Berdasarkan temuan data yang diperoleh peneliti dari hasil wawancara dengan bapak Bambang Sugianto (Direktur), dan bapak Andik Eko Wahyudi (Ketua Bagian Pelaksana di Lapangan) bahwa dalam pelaksanaan pembangunan perumahan syariah PT. Sabab Podho Moro memperbolehkan *user*/pembeli menambah spesifikasi bangunan dan memperbolehkan *user* untuk memberikan bahan baku. Alasan PT. Sabab Podho Moro memperbolehkan *user* menambah spesifikasi bangunan dan bahan baku dikarenakan PT. Sabab Podho Moro memiliki tujuan untuk memberikan kesempatan atau peluang kepada *user* untuk dapat menentukan bahan baku dalam spesifikasi tambahan yang diinginkannya. Tambahan spesifikasi baru dari *user* diperbolehkan selama tambahan spesifikasi tersebut berada dalam skala Rancangan Anggaran Bangunan (RAB) yang ditentukan oleh pihak perusahaan di awal akad.

Di dalam teori akad jual beli *istīnā'* dalam buku Fikih *Muāmalah Māliyah*, selain mirip dengan akad *salām*, *istīnā'* mirip juga dengan *ijārah* dengan perbedaan dalam aspek modal atau barang. Apabila modal disediakan

⁷ Jufri, *Akuntansi Transaksi Akad Jual Beli.*, 95.

oleh pemesan dan produsen memproduksi serta menerima upah produksinya maka hal ini disebut dengan *ijārah*.⁸

Peneliti telah mendapatkan data dari hasil wawancara dengan bapak Bambang Sugianto, dengan keterangan sebagai berikut:

“Apabila dalam proses pembangunan pembeli menginginkan adanya tambahan spesifikasi dan bahan baku, hal ini diperbolehkan selama yang membeli barang adalah pihak *user* dan untuk proses pembangunannya pihak kami yang akan melakukan. Adapun untuk tambahan biaya atau upah pekerja menjadi tanggungjawab *user* sepenuhnya”.⁹

Selain itu, dalam hal tambahan bahan baku bapak Andik Eko Wahyudi juga menyampaikan:

“Ada mbak *user*/pembeli meminta tambahan dapur, ada juga yang meminta tambahan ruang bagian belakang. Dalam permintaan tambahan spesifikasi untuk ruang dapur ada mbak pembeli yang membeli keramik untuk diikutkan dalam proses pembangunan, dan segala bentuk penambahan yang diminta diluar kesepakatan perjanjian di awal akad itu semua menjadi kewajiban *user*”.¹⁰

Berdasarkan hasil wawancara di atas, peneliti dapat menganalisis bahwa dalam transaksi pembiayaan kepemilikan rumah syariah terutama dalam proses pelaksanaan penambahan spesifikasi bangunan dan penerimaan bahan baku dari salah satu *user* PT. Sabab Podho Moro telah memberlakukan akad *ijārah*. Pemberlakuan akad *ijārah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah

⁸ Panji Adam, *Fikih Muāmalah Māliyah* (Bandung: PT. Refika Aditama, 2017), 74.

⁹ Bambang Sugianto, Madiun, 23 Desember 2020.

¹⁰ Andik Eko Wahyudi, *Hasil Wawancara*, Madiun, 14 Januari 2021.

syariah ini dinilai dari segi pelaksanaan pemberian keramik oleh pembeli kepada PT. Sabab Podho Moro sebagai bahan tambahan untuk pembangunan ruang dapur. Ketika bahan baku untuk produksi berasal dari pemesan maka produsen (*sāni'*) hanya memberikan jasa pembuatan dan hal ini akan identik dengan akad *ijārah*.¹¹ Sedangkan di dalam perjanjian tertulis, pihak PT. Sabab Podho Moro dan pembeli telah membuat kesepakatan dan telah menandatangani perjanjian akad *bāy' istiṣnā'*. Dan apabila di dalam akad perjanjiannya menggunakan akad *bāy' istiṣnā'* maka untuk segala modal seharusnya disediakan oleh produsen.

Dengan demikian, PT. Sabab Podho Moro dalam pelaksanaan akad khususnya dalam hal penambahan spesifikasi bangunan baru yang berada di luar akad perjanjian ini masih belum sepenuhnya menerapkan konsep akad *istiṣnā'*. Akan tetapi, peneliti mengambil analisis bahwa secara keseluruhan PT. Sabab Podho Moro sebenarnya telah memperhatikan pedoman pada ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istiṣnā'* dibanding dengan ketentuan dalam fatwa Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijārah*. Sebagaimana dalam perjanjian akad *bāy' istiṣnā'* bahwa semua pasal dalam perjanjian telah sesuai dengan fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istiṣnā'*. Sehingga peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa akad dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah menggunakan akad *istiṣnā'*,

¹¹ Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, 130.

dan telah sesuai dengan fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istisnā'*.

Adapun untuk masalah terkait dengan penambahan keramik yang berasal dari *user* hal tersebut sebagai tujuan perusahaan untuk memberikan kesempatan atau peluang kepada pembeli untuk membeli barang yang sesuai dengan keinginannya pembeli.

Kedua, mengenai rukun-rukun akad *istisnā'*. Dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah syariah dengan akad *bāy' istisnā'* terdapat 3 (tiga) rukun yang harus dipenuhi yaitu:

1. Transaktor (Penjual dan Pembeli)
2. Objek *Istisnā'*
3. Ijab Kabul

Dalam hal ini PT. Sabab Podho Moro sudah sesuai dengan teori, karena dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah syariah terdapat transaktor yaitu dalam hal ini adalah penjual (*Ṣāni'*/PT. Sabab Podho Moro), pembeli (*Mustaṣni'*), adanya objek *istisnā'* yaitu berupa rumah dengan pilihan type 38 (LT. 72, LB. 38), type 70 (LT. 84, LB. 70), type 45 2 lantai (LT. 72, LB. 45), dan type ruko (LT. 48, LB. 80), serta adanya ijab kabul yang disertainya dengan adanya perjanjian yang telah disepakati dan ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Ketiga, dalam hal ketentuan tentang pembayaran. Dalam pelaksanaan jual beli perumahan syariah PT. Sabab Podho Moro memberikan pilihan kepada pembeli dengan 2 (dua) opsi harga yaitu harga *cash*, dan harga kredit.

Penawaran harga cash, dan harga kredit terdapat dalam brosur *price list* PT.

Sabab Podho Moro. Berikut tabel daftar harga angsuran griya as-sakinah PT.

Sabab Podho Moro

Tabel 4.1 Daftar Harga dan Angsuran Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro

Nama Type	Type/L.B	Blok	LT	Harga Cash	DP 30%	Harga Angsuran				
						2thn	3thn	4thn	5thn	7thn
Ruko	80	C	48	459,8jt	137,940jt	15,288,350	10,818,072	8,582,933	7,510,067	5,977,400
Arofah	70	D	84	399,9jt	119,970jt	13,296,675	9,408,758	7,464,800	6,531,700	5,198,700
Shofa	54	D	84	325,850jt	97,755jt	10,704,925	7,666,526	6,082,533	5,322,217	4,236,050
Marwah	45 2L	E	72	274,450jt	82,335jt	9,035,513	6,457,199	5,123,067	4,482,683	3,467,850
Marwah	45	E	72	239,790jt	71,937jt	7,973,018	5,641,726	4,476,080	3,916,570	3,117,270
Madinah	38	E	72	191,5jt	57,450jt	6,367,375	4,505,569	3,574,667	3,127,833	2,389,500

Sebagian ulama mengatakan bahwa akad *istisnā'* hampir sama dengan akad *salām*. Akad *salām* adalah transaksi jual beli yang pembayarannya dilakukan secara tunai di majelis akad.¹² Ketika jual beli perumahan dilakukan dengan pembayaran secara *cash*, peneliti dalam hal ini berpedoman pada teori yang menyatakan bahwa akad *istisnā'* merupakan jenis khusus dari *bāy' al-salām*.¹³ Dengan demikian, menurut analisis peneliliti sebagaimana yang terdapat dalam teori Prof. Dr. H. Ismail Nawawi dalam buku Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer, pembayaran dalam transaksi *bāy' al-istisnā'* dapat dilakukan di muka, melalui cicilan, atau ditangguhkan

¹² Nawawi, *Fiqih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, 15.

¹³ Panji Adam, *Fikih Muamalah Māliyah* (Bandung: PT. Refika Aditama, 2017) 73.

sampai suatu waktu di masa yang akan datang.¹⁴ Berdasarkan teori tersebut dalam *bāi' istiṣnā'* pembayaran boleh dilakukan di muka atau *cash*. Dengan demikian, adanya 2 (dua) opsi harga yang ditawarkan oleh pihak PT. Sabab Podho Moro telah sesuai dengan teori fatwa Nomor 06/IV/DSN-MUI/2000 Tentang Jual Beli *Istiṣnā'*.

Adapun ketentuan tentang pembayaran dalam fatwa Nomor 06/IV/DSN-MUI/2000 Tentang Jual Beli *Istiṣnā'* terdiri dari:

1. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat
2. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan
3. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.¹⁵

Ketentuan-ketentuan di atas telah terdapat dalam perjanjian tertulis dalam perjanjian akad *bāy' istiṣnā'* yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, kecuali ketentuan tentang pembayaran ayat (3) yang berbunyi: "Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang", ketentuan ini belum tercantum dalam perjanjian akad *bāy' istiṣnā'*. Akan tetapi, peneliti dalam hal ini sudah menyampaikan kepada direktur PT. Sabab Podho Moro.

Keempat, dalam hal mengenai ketentuan tentang barang. Menurut analisis peneliti, dalam hal ini pihak PT. Sabab Podho Moro telah melaksanakan ketentuan tentang barang sebagaimana teori dalam fatwa Nomor 06/IV/DSN-MUI/2000 tentang Jual Beli *Istiṣnā'*, karena di dalam

¹⁴ Nawawi, *Fikih Muamalah Kontemporer dan Klasik*, 130.

¹⁵ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No:06/IV/DSN-MUI/2000 Tentang Jual Beli *Istiṣnā'*.

praktik perjanjian akad *istishnā'* barang yang dapat dipesan yaitu berupa perumahan dan dalam pemesanan perumahan telah dijelaskan spesifikasi di awal akad dan disepakati oleh kedua belah pihak.

Dalam pelaksanaan di lapangan, PT. Sabab Podho Moro telah menerapkan ketentuan tentang barang yang terdapat dalam fatwa Nomor 06/IV/DSN-MUI/2000 tentang Jual Beli *Istishnā'*, yaitu:

1. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang
2. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya
3. Penyerahannya dilakukan kemudian
4. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan
5. Pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya
6. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan
7. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyār* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.¹⁶

Dengan terpenuhinya ketentuan-ketentuan tersebut maka dalam pelaksanaan ketentuan barang sudah sesuai dengan fatwa Nomor 06/IV/DSN-MUI/2000 tentang Jual Beli *Istishnā'*.

Dalam buku Arcarya yang berjudul “Akad dan Produk Bank Syariah”, dan dalam buku Osmad Muthaher yang berjudul

¹⁶ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishnā'*.

“Akuntansi Perbankan Syariah” telah menjelaskan syarat-syarat dari objek *istiṣnā’*, yang terdiri dari: Barang harus jelas spesifikasinya, penyerahan dilakukan kemudian, waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan, pembeli (*mustaṣni’*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya, tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan, memerlukan proses pembuatan setelah akad disepakati, barang yang diserahkan harus sesuai dengan spesifikasi pemesan, bukan barang masal¹⁷, barang yang dipesan tidak termasuk kategori yang dilarang syara’ (najis, haram atau tidak jelas) atau menimbulkan *kemudārātan* (menimbulkan maksiat).¹⁸ Dengan melihat syarat-syarat di atas, PT. Sabab Podho Moro telah memenuhi persyaratan yang terdapat dalam teori tersebut. .

Menurut analisis peneliti, dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah syariah PT. Sabab Podho Moro sudah sesuai dengan teori dan juga sesuai dengan firman Allah dalam Al-Quran Surah An-Nisa ayat 29, sebagaimana berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا¹⁹

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu.

¹⁷ Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, 104.

¹⁸ Heykal, *Lembaga Keuangan Islam*, 55.

¹⁹ Al-Qurān, 4: 29.

Dan janganlah kamu membunuh dirimu sendiri. Sungguh Allah Maha Peyyang kepadamu”.²⁰

Selain itu perjanjian tertulis dalam akad *istiṣnā'* antara *developer* dengan *user* juga tercantum di dalam surah Al-Baqarah ayat 282, sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ²¹

“Hai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang-piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”.²²

Dalam pelaksanaannya PT. Sabab Podho Moro menggunakan empat konsep yaitu tanpa bank, tanpa bunga, tanpa denda, dan tanpa sita. Dalam konsep tanpa bank, PT. Sabab Podho Moto tidak melibatkan jasa perbankan dalam pembiayaannya, akan tetapi dalam keterangan *price list* yang telah dibuat oleh perusahaan masih terdapat keterangan yang berbunyi: “PT. Sabab Podho Moro BNI Syariah Rek 0737994457”. Hal ini membuktikan bahwa tidak 100% PT. Sabab Podho menjalankan konsep tanpa bank. Berdasarkan hasil wawancara peneliti kepada pihak perusahaan, bahwa pencantuman nomor rekening tersebut dimanfaatkan perusahaan sebagai tujuan untuk mempermudah *user* untuk melakukan pembayaran, baik pembayaran jual beli secara *cash* maupun untuk pembayaran angsuran setiap bulannya. Sejatinya, dalam realisasi dilapangan PT. Sabab Podho Moro ini, tidak langsung menyentuh konsep ribawi akan tetapi dalam proses ini bisa menimbulkan riba

²⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 84.

²¹ Al-Qurān, 2: 282.

²² Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 49.

karena dalam pembayaran masih memakai jasa dari bank yaitu bank BNI dan BNI Syariah. Untuk menanggulangi agar tidak tersentuh oleh riba, maka pihak yang terkait lebih mengutamakan untuk pembayaran langsung kepada pihak *developer* tanpa perantara.

Dalam pelaksanaannya PT. Sabab Podho Moro juga memakai konsep tanpa denda. Apabila *user* dalam pembayarannya telah telat jatuh tempo, adapun cara pertama yang dilakukan PT. Sabab Podho Moro adalah dengan menghubungi *user* untuk datang ke kantor dan ditanya mengenai kendala alasan mengapa telat dalam pembayaran. Begitupula dengan *user* yang melakukan wanprestasi, dalam pelaksanaannya PT. Sabab Podho Moro menggunakan konsep tanpa sita. Apabila dalam analisis perusahaan, *user* melakukan wanprestasi yang masih berada dalam jangka waktu pengangsuran maka di sini *developer* ikut memberikan solusi, dimana *developer* menawarkan kepada *user* apakah rumah tersebut dijual sendiri ataukah meminta bantuan *developer* untuk menjualkannya. Apabila dalam hal ini *developer* berhasil membantu menjual rumah, untuk hasil dari penjualan dan sisa hasil penjualan tersebut akan dikembalikan sepenuhnya kepada *user*.

Menurut peneliti hal ini sesuai dengan prinsip tolong-menolong dalam Islam, yaitu dalam Firman Allah Q.S Al-Maidah ayat 2:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ²³

²³ Al-Qurān, 5: 2.

“Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan”.²⁴

B. Analisis Implementasi Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'* Terhadap Penerapan Hak *Khiyar* Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun

Setiap produk-produk yang diciptakan berdasarkan prinsip syariah harus selalu berpedoman kepada fatwa yang telah ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional yang dibentuk oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Dewan Syariah Nasional telah mengeluarkan fatwa khusus mengenai jual beli *istisnā'*, yaitu fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istisnā'*.

Sebagaimana yang terdapat dalam fatwa Nomor 06/DSN-MUI/ 2000 tentang Jual Beli *Istisnā'* dalam putusan kedua tentang ketentuan barang pada ayat (7) yang berbunyi: “Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyār* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad”.²⁵ Ketentuan tentang barang ayat (7) ini telah diterapkan oleh PT. Sabab Podho Moro sebagaimana dalam perjanjian *bāy' al-istisnā'* yang dibuat oleh kedua belah pihak dimana telah mencantumkan isi perjanjian tentang batalnya perjanjian *al-istisnā'* yaitu

²⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 106.

²⁵ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'*.

dengan adanya pasal 7 ayat (3) yang berbunyi: “Perjanjian *al-istisnā'* ini batal apabila terjadi kondisi sebagai berikut: Barang yang dipesan tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati”.

Menurut analisis peneliti dengan adanya pasal perjanjian tentang batalnya perjanjian *al-istisnā'* dalam perjanjian akad *bā'y istisnā'* maka hal ini telah sesuai dengan fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istisnā'*.

Berdasarkan data yang diperoleh peneliti dari hasil wawancara kepada bapak Andik Eko Wahyudi, peneliti mendapatkan jawaban dari bapak Andik sebagai berikut:

“Selama ini hak *khiyār* terkait perbedaan spesifikasi bangunan belum pernah terjadi mbak. Kalau retak dalam bangunan sudah kami perbaiki semua. Hal ini sudah kami lakukan sesuai dengan standart SNI. Karena keretakan dinding itu merupakan hal yang wajar, dalam bangunan baru itu pasti ada penyusutan mbak, akan tetapi itu semua sudah kami perbaiki. Dan terkait masalah hak *khiyār* insyaAllah tidak akan ada mbak”.²⁶

Adapun data lain yang diperoleh peneliti dari hasil wawancara kepada bapak Bambang Sugianto, peneliti mendapatkan jawaban bahwa:

“Ya kita musyawarahkan dulu mbak. Dimana letak cacatnya. Karena seperti apa yang telah saya jelaskan sebelumnya bahwa pihak kami juga memperbolehkan pembeli untuk melakukan *controlling* pada saat proses pembangunan”.²⁷

Berdasarkan data di atas, Direktur PT. Sabab Podo Moro menjelaskan bahwa selama ini belum ada penerapan hak *khiyār* untuk penyelesaian

²⁶ Andik Eko Wahyudi, *Hasil Wawancara*, Madiun, 14 Januari 2021.

²⁷ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 23 Desember 2020.

permasalahan terkait adanya kecacatan atau tidak sesuai barang dengan kesepakatan. Dan apabila di kemudian hari terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan maka untuk penerapan hak *khiyār* akan dilakukan apabila dalam perjanjian di dalam akad dianggap. Dalam data hasil wawancara yang lain, bapak Bambang Sugiato (Direktur) juga menyampaikan bahwa penerapan hak *khiyār* tidak diberlakukan secara mutlak atau paten. Berikut keterangan yang disampaikan bapak Bambang terkait dengan penerapan hak *khiyār*:

“*Khiyār* itu boleh dilakukan jika itu dianggap dalam perjanjian akad yang telah dibuat di depan. *Khiyār* bukan merupakan suatu hal yang paten. Jika *khiyār* itu paten dan karena ini adalah bangunan bukan barang maka akibat yang terjadi akan lebih kepada *mudārāt*.²⁸ *Khiyār* dapat diterapkan atau dapat dilaksanakan apabila kecacatan atau kerusakan yang terjadi itu fatal mbak”.²⁹

Adapun penjelasan terkait penerapan hak *khiyār* juga dijelaskan oleh bapak Ahmad Suko Priono selaku *Developer*, yaitu:

“Ketika di kemudian hari *user* kurang berkenan dengan spesifikasi rumah dimana adanya ketidaksesuaian dengan spesifikasi rumah yang telah diperjanjikan di awal akad, maka hak *khiyār* akan dimusyawarahkan terlebih dahulu dimana letak cacatnya. Karena dalam proses pembangunan, *user* atau pembeli juga telah diperkenankan untuk melakukan *controlling* untuk datang melihat secara langsung keadaan di lapangan (memantau proses pembangunan). Namun, *user* atau pembeli dapat melakukan complain kepada *developer* dalam jangka waktu selama 3 bulan setelah penyerahan rumah”.³⁰

Dari data tersebut, peneliti menyimpulkan bahwa tidak selamanya hak *khiyār* akan diberikan oleh PT. Sabab Podho Moro. Akan tetapi perusahaan akan memusyawarahkan dimana letak perbedaan atau kecacatannya. Dan

²⁸ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2020.

²⁹ Ibid.

³⁰ Ahmad Suko Priono, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2020.

berdasarkan data yang didapatkan, perusahaan tidak memberikan hak *khiyār* secara mutlak atau paten, karena apabila hak *khiyār* diberikan secara mutlak atau paten maka dampak yang kemungkinan terjadi adalah lebih kepada *mudārāt* daripada *maṣlāhat*.

Dengan demikian, peneliti menyimpulkan bahwa PT. Sabab Podho Moro dalam mengimplementasikan akad *istīṣnā'* khususnya terkait penerapan hak *khiyār* masih belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ada dalam fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Jual Beli Istīṣnā'* karena dalam hal terdapat cacat barang PT. Sabab Podho Moro tidak memberikan hak *khiyār* kepada pembeli dengan alasan karena pada saat proses pembangunan pembeli sudah melakukan *controlling* di lapangan dengan tujuan agar pembeli dapat memantau perkembangan proses pembangunan rumah. Pembeli hanya diperbolehkan *complain* kepada *developer* dalam jangka waktu tiga bulan setelah penyerahan rumah, hal ini sebagaimana terdapat dalam perjanjian akad *bāy' istīṣnā'* pada pasal 5 ayat (3) tentang jaminan.

Adapun analisis implementasi Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istīṣnā'* terhadap pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS) di PT. Sabab Podho Moro secara keseluruhan adalah sebagai berikut:

1. *Pertama*, Ketentuan tentang Pembayaran:

- a. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.³¹

Dari penjelasan peneliti di atas, dalam hal alat bayar tidak harus berbentuk uang. Akan tetapi bisa menggunakan giro atau cek. Namun, untuk menghindari resiko jika user membayar dengan giro atau cek baru bisa dianggap sah setelah giro atau cek tersebut dapat diuangkan atau dipindahtangankan ke rekening pihak pertama (PT. Sabab Podho Moro).

Dalam hal ini PT. Sabab Podho Moro sudah sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam fatwa, yaitu memperbolehkan melakukan pembayaran dengan barang seperti giro atau cek.

- b. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.³²

Berdasarkan hasil penelitian, peneliti menyimpulkan bahwa pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan yang ada dalam perjanjian akad *bāy' al-istisnā'*. Dalam hal ini PT. Sabab Podho Moro sudah sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam fatwa.

- c. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.³³

Dari hasil penelitian, peneliti menyimpulkan bahwa pada fakta yang terjadi di lapangan PT. Sabab Podho Moro tidak memperbolehkan pembayaran dalam bentuk pembebasan hutang.

³¹ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'*.

³² Ibid.

³³ Ibid.

Sebagaimana realita di lapangan bahwa PT. Sabab Podho Moro tidak memperbolehkan pembayaran dalam bentuk pembebasan hutang maka untuk point ini sudah sesuai dengan fatwa, akan tetapi hal ini klausul yang menyatakan bahwa pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang belum dinyatakan dalam surat perjanjian. Karena perjanjian merupakan suatu hal yang penting dan dijadikan sebagai dasar atau pedoman untuk berjalannya kegiatan muamalah, maka untuk kedepannya dalam perjanjian akad *bāy' istiṣnā'* PT. Sabab Podho Moro harus mencantumkan bunyi perjanjian terkait dengan ketentuan tentang pembayaran yaitu: "Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang". Dengan demikian, perjanjian akad *bāy' istiṣnā'* yang dibuat oleh PT. Sabab Podho Moro akan sesuai dengan ketentuan fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istiṣnā'*.

Karena dalam ayat (3) pada putusan pertama ketentuan tentang pembayaran belum tertulis dalam perjanjian akad *bāy' istiṣna'*, maka untuk perjanjian akad *bāy' istiṣna'* yang telah dibuat oleh PT. Sabab Podho Moro belum sepenuhnya sesuai dengan fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istiṣnā'*.

2. *Kedua*, Ketentuan tentang Barang:

- a. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.³⁴

Berdasarkan wawancara yang peneliti lakukan pada point ini dari sejak awal sebelum terjadinya akad pihak PT. Sabab Podho Moro sudah menjelaskan ciri-ciri barang yang akan dijual kepada pembeli atau *user*. Selain itu, ciri ciri tersebut juga sudah tercantum dalam brosur dan atau *price list*.

Barang tersebut juga telah diakui sebagai hutang karena pembeli dalam pembayarannya dilakukan secara mengangsur. Tetapi, juga ada pembeli yang melakukan pembayaran atau pembelian perumahan secara *cash*. Dari sini peneliti dapat menyimpulkan bahwa walaupun ada pembeli yang melakukan pembayaran secara *cash* akan tetapi untuk rumah juga akan diberikan di kemudian hari atau secara tangguh. Maka hal ini juga masih dapat diakui hutang. Dalam sebuah akad tidak bisa menganalisis hanya berdasarkan satu sifatnya saja, misalnya hanya menganalisis dari segi ketentuan pembayaran saja atau dari segi ketentuan barang. Akan tetapi, dalam menganalisis sebuah akad itu harus berdasarkan pada semua ketentuan yang semuanya menjadi satu kesatuan yang tidak bisa berdiri sendiri. Dengan demikian, PT. Sabab Podho Moro sudah sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam fatwa.

³⁴ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'*.

- b. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.³⁵

Dari hasil wawancara peneliti, narasumber menjelaskan bahwa spesifikasi barang sudah dijelaskan terlebih dahulu kepada pembeli secara menyeluruh dan detail sebelum pembeli menandatangani perjanjian akad *bāy' al-istiṣnā'*. Selain itu, pembeli juga dapat memilih spesifikasi sendiri kepada *developer*. Dalam hal ini PT. Sabab Podho Moro sudah sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam fatwa.

- c. Penyerahannya dilakukan kemudian.³⁶

Akad yang digunakan oleh PT. Sabab Podho Moro adalah akad *istiṣnā'* maka untuk penyerahan rumah dilakukan di kemudian hari sesuai dengan kesepakatan. Dalam hal ini PT. Sabab Podho Moro sudah sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam fatwa.

- d. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.³⁷

Dalam hal kesepakatan waktu penyerahan barang PT. Sabab Podho Moro menetapkan waktu penyerahan objek sebagai berikut: Apabila *user* melakukan pembayaran secara cash maka untuk serah terima dilakukan antara 6-12 bulan. Dan apabila *user* melakukan pembelian rumah secara kredit atau mengangsur maka untuk serah

³⁵ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istiṣnā'*.

³⁶ Ibid.

³⁷ Ibid.

terima dilakukan antara 6-18 bulan. Dalam hal ini PT. Sabab Podho Moro sudah sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam fatwa.

- e. Pembeli (*mustaşni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.³⁸

Dalam hal ini, PT. Sabab Podho Moro tidak memperbolehkan pembeli untuk menjual barang sebelum adanya serah terima. Pemindah tangan-an dapat dilakukan ketika objek telah diserahkan dan pembayaran dianggap lunas. Dengan demikian, PT. Sabab Podho Moro telah melaksanakan ketentuan ini sesuai dengan fatwa Nomor/06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istisnā'*.

- f. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.³⁹

Peneliti menyimpulkan bahwa PT. Sabab Podho Moro tidak memperbolehkan menukar barang sebelum PT. Sabab Podho Moro melakukan serah terima, dan pembayaran dianggap lunas.

- g. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyār* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.⁴⁰

Dalam penerapan hak *khiyār*, PT. Sabab Podho Moro tidak menerapkan hak *khiyār* kepada pembeli secara mutlak atau paten.

³⁸ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'*.

³⁹ Ibid.

⁴⁰ Ibid.

Akan tetapi, PT. Sabab Podho Moro akan menerapkan hak *khiyār* dengan melihat kondisi kecacatan di lapangan. Hal ini dilakukan karena sejak awal pembeli sudah diperkenankan untuk melakukan *controlling* di lapangan dengan tujuan agar pembeli dapat memantau proses pembangunan, dan pembeli diperbolehkan pembeli melakukan *complain* kepada *developer* dalam jangka waktu tiga bulan setelah penyerahan rumah.

Dengan demikian dalam ketentuan barang ini peneliti menyimpulkan bahwa PT. Sabab Podho Moro dalam mengimplementasikan akad *istisnā'* khususnya dalam hal penerapan hak *khiyār* belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istisnā'*.

3. Ketiga, Ketentuan Lain:

- a. Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.⁴¹

Menurut peneliti, dalam hal ini sudah sesuai dengan fatwa karena pihak PT. Sabab Podho Moro telah menjelaskan bahwa pesanan pembeli yang sudah dalam pengerjaan hukumnya mengikat. Dan dibuktikan dengan adanya tanda tangan antara kedua belah pihak yang berada di atas materai 6000.

- b. Semua ketentuan dalam jual beli *salam* yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli *istisnā'*.⁴²

⁴¹ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'*.

Menurut peneliti, dalam hal ini sudah sesuai dengan fatwa. Ketentuan-ketentuan lain yang ada dalam ketentuan akad *salām* telah diterapkan juga dalam akad *istisnā'*, karena akad *istisnā'* merupakan jenis khusus dari *bāy' al-salām*.

- c. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.⁴³

Di dalam perjanjian akad *bāy' al-istisnā'* telah dijelaskan bahwa apabila terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak maka para pihak akan menyelesaikannya secara musyawarah terlebih dahulu dan jika tidak mencapai mufakat, maka para pihak bersepakat untuk menyelesaikan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah.

Dari hasil wawancara dengan pihak PT. Sabab Podho Moro dan berdasarkan hasil analisis peneliti dapat disimpulkan bahwa terhadap ketentuan lainnya dalam Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'* PT. Sabab Podho Moro dianggap sudah sesuai dengan fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istisnā'*.

⁴² Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'*.

⁴³ Ibid.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang telah peneliti lakukan, adapun kesimpulan terhadap praktik pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro adalah sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil analisis data di lapangan, dapat ditarik kesimpulan bahwa implementasi akad jual beli *istishnā'* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro telah sesuai dengan ketentuan fatwa Nomor 06/IV/DSN-MUI/2000 Tentang Jual Beli *Istishnā'*. Akad *istishnā'* adalah akad transaksi jual beli dimana pembeli melakukan pemesanan barang kepada penjual (perusahaan) untuk memproduksi barang atau komoditas tertentu. Dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah syariah, PT. Sabab Podho Moro telah memenuhi segala rukun dan syarat dalam jual beli *istishnā'*, dan telah menerapkan segala ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam fatwa Nomor 06/IV/DSN-MUI/2000 Tentang Jual Beli *Istishnā'*.
2. Berdasarkan hasil analisis data di lapangan dapat ditarik kesimpulan bahwa PT. Sabab Podho Moro dalam mengimplementasikan akad *istishnā'* khususnya terkait penerapan hak *khiyār* masih belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Jual Beli Istishnā'*. Dalam praktiknya di

lapangan, PT. Sabab Podho Moro tidak memberlakukan hak *khiyār* secara mutlak kepada pembeli. Sehingga praktik yang demikian tidak sesuai dengan Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istiṣnā'* yang menetapkan ketentuan tentang barang pada ayat (7) yang berbunyi “Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyār* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad”.

B. Saran

1. Diperlukan adanya Dewan Pengawas Syariah di PT. Sabab Podho Moro untuk dapat mengawasi kegiatan-kegiatan di lapangan terutama dalam bidang transaksi pembiayaan kepemilikan rumah syariah agar ketentuan-ketentuan fatwa fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istiṣnā'* benar-benar diterapkan di PT. Sabab Podho Moro.
2. Diharapkan pihak PT. Sabab Podho Moro terus melakukan syiar dengan melakukan pemahaman kepada masyarakat. Sehingga dari syiar tersebut masyarakat akan mengetahui dan memahami prinsip-prinsip syariah yang diterapkan dalam pembelian perumahan syariah.
3. Diperlukan adanya tambahan isi perjanjian dalam akad *bāy istiṣnā'* terkait peraturan tentang ketentuan tentang barang yaitu “Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang”. Sebagaimana ketentuan

tersebut telah diatur dalam ketentuan Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'*. Sehingga, untuk kedepannya perjanjian akad *bā'y istisnā'* yang dibuat oleh PT. Sabab Podho Moro dapat sepenuhnya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'*.



DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an:

Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Surakarta: Media Insani Publishing, 2007.

Al-Hadis:

Bin Dhihak, Muhammad bin Isa bin Sauroh bin Musa. *Kitab Sunan Tirmidzi*. Mesir: Syirkah Maktabah Wa Muthoba'ah Mustofa Al-Babi Al-Halbi, 1975.

Kitab Undang-Undang:

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'*.

Refrensi Buku:

ADESy, FORDEBI. *Ekonomi dan Bisnis Islam*. Depok: Rajawali Pers, 2017.

Al-Arif, M. Nur Rianto. *Dasar-Dasar Ekonomi Islam*. Solo: PT. Era Adicitra Intermedia, 2011.

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

------. *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendekiawan*. Jakarta: Tazkia Institut, 1999.

Damanuri, Aji. *Metodologi Penelitian Mu'amalah*. Ponorogo: Stain Po Press, 2010.

Djamil, Fathurrahman. *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Ghony M, Djunaidi dan Almanshur, Fauzan. *Metode Penelitian Kualitatif*. Jogjakarta: Ar-Ruzz Media, 2012.

- Hakim, Atang Abd. *Fikih Perbankan Syariah*. Bandung: PT. Refika Aditama, 2011.
- Herdiansyah, Haris. *Wawancara, Observasi, Dan Focus Groups*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013.
- Huda, Nurul, dan Heykal, Mohammad. *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoretis dan Prakti*. Jakarta: Prenada Media Group, 2010.
- Ifham, Solihin. *Bank Syariah*. Jakarta: PT. Grafindo Media Pratama, 2008.
- Karim, Adiwarman A. *Bank Islam; Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.
- Majelis Ulama Indonesia. *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI*. Jakarta: Erlangga, 2014.
- Mardani. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2015.
- Meleong, Lexy. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya, 1995.
- Mufarida, Uly Arifatul. Analisis Fiqh Terhadap Jual Beli Rumah Di Perumahan Puri Asoka, *Skripsi*. Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2010.
- Muthaher, Osmad. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012.
- Nawawi, Ismail. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2017.
- Sangajadi, Etta Mamang dan Sopiah. *Metode Penelitian Pendekatan Praktis Dalam Penelitian*. Yogyakarta: Andi Yogyakarta, 2010.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek Hukumnya*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2008.
- Sutopo, Ariesto Hadi dan Arief, Adrianus. *Terampil Mengolah Data Kualitatif dengan NVIVO*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010
- Syarei, Rachmat. *Fikih Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia Bandung, 2001.

Tim Laskar Pelangi. *Metodelogi Fiqih Muamalah Diskursus Metodologis Konsep Interaksi Sosial Ekonomi*. Kediri: Lirboyo Press, 2015.

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

Yazid, Muhammad. *Hukum Ekonomi Islam : Fiqh Muamalah*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014.

Refrensi Jurnal dan Artikel Ilmiah:

Al-Hakiki, Fahrul Umam. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Di Griya As-Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun, *Skripsi*. Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2019.

Herma W, Mochtar Jatmiko. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Akad *Mushārahah Mutanāqishah Wal Ijārah* Pada Pembiayaan Hunian Syariah Di BMI KCP Ponorogo, *Skripsi*. Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2017.

Hidayah, Muhammad Rizki. “Analisis Implementasi Akad *Istishna* Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor),” *Jurnal Ekonomi Islam*, 1. Bogor: Universitas Ibn Khaldun Bogor, 2018.

Nurjayanti, Widyastuti . “Karakteristik Rumah Tinggal Dengan Pendekatan Nilai Islami,” *Simposium Nasional RAPI*, XIII. Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2014.

Sapi’i dan Setiawan, Agus. “Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad *Mudhārabah* (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang),” *Al-Tijary Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 1. Samarinda: Pascasarjana IAIN Samarindra, 2016.

Internet

Kamus Besar Bahasa Indonesia, <http://kbbi.web.id/propertin>, (diakses pada 27 Desember 2020, jam 19.43 WIB).

Kartika Ratnasari, Mengenal Seluk Beluk Properti Syariah: Ciri Khas, Sistem KPR, Hingga Developer Syariah,” dalam www.rumahsyari123.com, (diakses pada 27 Desember 2020, jam 20.10 WIB).

