



**YAYASAN LEMBAGA PENDIDIKAN ISLAM**

**UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

**FAKULTAS AGAMA ISLAM**

---

**IMPLEMENTASI AKAD JUAL BELI ISTISHNA' PROPERTI SYARIAH**

**DI WINWON PROPERTY PEKANBARU**

**SKRIPSI**

*Diajukan Kepada Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Agama Islam (FAI)  
Universitas Islam Riau (UIR) Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar  
Sarjana Ekonomi (SE)*



**OLEH :**

**ISNAINI ZAKIYATUL UMAMI**

**NPM 182310125**

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS AGAMA ISLAM**

**UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

**PEKANBARU**

**2022**



# UNIVERSITAS ISLAM RIAU

## FAKULTAS AGAMA ISLAM

الجامعة الإسلامية الزيتونية

Alamat: Jalan Kaharuddin Nasution No. 113, Marpoyan, Pekanbaru, Riau, Indonesia - 28284  
Telp. +62 761 674674 Fax: +62761 674634 Email: fal@ulr.ac.id Website: www.ulr.ac.id

### BERITA ACARA UJIAN MEJA HIJAU / SKRIPSI

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Islam Riau Pekanbaru tanggal 26 Agustus 2022 Nomor : /Kpts/Dekan/FAI/2022, maka pada hari ini Jum'at Tanggal 26 Agustus 2022 telah dilaksanakan Ujian Meja Hijau/Skripsi Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Islam Riau :

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| 1. Nama                   | : Isnaini Zakiyatul Umami  |
| 2. NPM                    | : 182310125  |
| 3. Program Studi          | : Ekonomi Syariah (S.1)  |
| 4. Judul Skripsi          | : Implementasi Akad Jual Beli Istisna' Property Syariah di Winwon Property Pekanbaru |
| 5. Waktu Ujian            | : 15.00 – 16.00 WIB  |
| 6. Lulus Yudicium / Nilai | : 87,26 (A)  |
| 7. Keterangan lain        | : Ujian berjalan dengan lancar dan aman  |

#### PANITIA UJIAN

Ketua :

  
Marina Zulfa, SE,I,ME,Sy

Dosen Penguji :

1. Marina Zulfa, SE,I,ME,Sy
2. Muhammad Arif, SE,MM
3. Ficha Melina, SE,Sy,ME

: Ketua  
: Anggota  
: Anggota


  
Dekan  
Fakultas Agama Islam UIR,  
  
Dr. Zulkifli, M.M., M.E. Sy  
NIDN : 1025066901



# UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS AGAMA ISLAM

الجامعة الإسلامية البريوتية

Alamat: Jalan Kaharuddin Nasution No. 113, Marpoyan, Pekanbaru, Riau, Indonesia - 28284  
Telp. +62 761 674674 Fax. +62761 674834 Email: fak@ulr.ac.id Website: www.ulr.ac.id

## LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi ini dimunaqasahkan dalam sidang ujian Sarjana (S1) Fakultas Agama Islam

Universitas Islam Riau:

Nama : Isnaini Zakiyatul Umami

NPM : 182310125

Hari/Tanggal : Jum'at, 26 Agustus 2022

Program Studi : Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Implementasi Akad Jual Beli Istishna' Property Syariah di Winwon Property Pekanbaru

Skripsi ini dapat diterima oleh Fakultas Agama Islam Universitas Islam Riau sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana (S1).

PANITIA UJIAN SKRIPSI

TIM PENGUJI

KETUA

Marina Zulfa S.E.I., M.E.Sy  
NIDN: 1023048401

PENGUJI I

Muhammad Arif, SE., M.M  
NIDN: 1028048801

PENGUJI II

Ficha Melina S.E., M.E  
NIDN: 1001059201



Diketahui Oleh  
Dekan Fakultas Agama Islam  
Universitas Islam Riau

Dr. Zulkifli, MM, ME.Sy  
NIDN: 1025066901



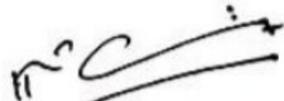
**UNIVERSITAS ISLAM RIAU**  
**FAKULTAS AGAMA ISLAM**  
الجامعة الإسلامية الريوية

Alamat: Jalan Kaharuddin Nasution No. 113, Marpoyan, Pekanbaru, Riau, Indonesia - 28284  
Telp. +62 761 674674 Fax. +62761 674834 Email: fai@ulr.ac.id Website: www.ulr.ac.id

**TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI**

Nama : Isnaini Zakiyatul Umami  
NPM : 182310125  
Pembimbing : Marina Zulfa S.E.I.,M.E.,Sy  
Judul Skripsi : Implementasi Akad Jual Beli Istishna' Properti Syariah Di Winwon Property  
Pekanbaru

Disetujui  
Pembimbing

  
Marina Zulfa S.E.I.,M.E.,Sy  
NIDN: 1023048401

Turut Menyetujui

Ketua Prodi  
Ekonomi Syariah

  
Muhammad Arif, SE, MLM  
NIDN: 102804880

Dekan  
Fakultas Agama Islam

  
  
Dr. Zulkfli, MM, ME, Sy  
NIDN: 1025066901



**UNIVERSITAS ISLAM RIAU**  
**FAKULTAS AGAMA ISLAM**

الجامعة الإسلامية الزيتونية

Alamat: Jalan Kaharuddin Nasution No. 113, Marpoyan, Pekanbaru, Riau, Indonesia - 28284  
Telp. +62 761 674674 Fax. +62761 674834 Email: fai@uir.ac.id Website: www.uir.ac.id

Sketsi ini diterima dan disetujui untuk di munaqasahkan oleh Fakultas Agama Islam

Universitas Islam Riau, sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana (S1).

Marina Zulfa S.E.I., M.E., Sy

Sponsor

Muhammad Arif, SE, M.M

Ketua Program Studi



**UNIVERSITAS ISLAM RIAU**  
**FAKULTAS AGAMA ISLAM**  
الجامعة الإسلامية البروتية

Alamat: Jalan Kaharuddin Nasution No. 112, Marpoyan, Pekanbaru, Riau, Indonesia - 26264  
Telp. +62 761 674674 Fax. +62761 674834 Email: fak@uir.ac.id Website: www.uir.ac.id

**BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI**

Telah dilaksanakan bimbingan skripsi terhadap:

Nama : Isnaini Zakiyatul Umami

NPM : 182310125

Pembimbing : Marina Zulfa S.E.I.,M.E.,Sy

Judul Skripsi : Implementasi Akad Jual Beli Istishna' Properti Syariah Di Winwon Property  
Pekanbaru

Dengan rincian sebagai berikut:

No	Tanggal	Pembimbing	BeritaBimbingan	Paraf
1	20 April 2022	Marina Zulfa S.E.I.,M.E.,Sy	Perbaikan BAB I	g
2	26 April 2021	Marina Zulfa S.E.I.,M.E.,Sy	Perbaikan BAB II	g
3	29 November 2021	Marina Zulfa S.E.I.,M.E.,Sy	Perbaikan BAB III	g
4	08 Desember 2021	Marina Zulfa S.E.I.,M.E.,Sy	ACC Proposal	g
5	22 Juni 2022	Marina Zulfa S.E.I.,M.E.,Sy	Perbaikan Wawancara	g
6	19 Agustus 2022	Marina Zulfa S.E.I.,M.E.,Sy	Perbaikan BAB IV	g
7	22 Agustus 2022	Marina Zulfa S.E.I.,M.E.,Sy	Perbaikan BAB V	g
8	23 Agustus 2022	Marina Zulfa S.E.I.,M.E.,Sy	Persetujuan ACC	g

Pekanbaru, 29 Agustus 2021  
Diketahui Oleh  
Dekan Fakultas Agama Islam

Dr. Zulkifli, MM, ME, Sy  
NIDN: 1025066901



**SURAT PERNYATAAN  
BEBAS PLAGIAT**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Isnaini Zakiyatul Umami  
NIP : 182310125  
Prodi : Ekonomi Syariah  
Fakultas : Agama Islam

dengan ini menyatakan bahwa judul skripsi **IMPLEMENTASI AKAD JUAL BELI ISTISHNA' PROPERTI SYARIAH DI WINWON PROPERTY PEKANBARU**

benar bebas dari plagiat, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Pekanbaru, 25 Agustus 2022  
Yang membuat  
pernyataan,



Isnaini Zakiyatul Umami



# UNIVERSITAS ISLAM RIAU

## FAKULTAS AGAMA ISLAM

الجامعة الإسلامية الريفية

Alamat: Jalan Kaharuddin Nasution No. 113, Marpoyan, Pekanbaru, Riau, Indonesia - 28284  
Telp. +62 761 674674 Fax. +62761 674834 Email: fal@uir.ac.id Website: www.uir.ac.id

### SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIAT

Nomor: 2953 /A-UIR/5-FAI/2022

Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Islam Riau menerangkan bahwa mahasiswa dengan identitas berikut:

Nama	Isnaini Zakiyatul Umami
NPM	182310125
Program Studi	Ekonomi Syariah

Judul Skripsi:

**Implementasi Akad Jual Beli Istishna' Properti Syariah di Winwon Property Pekanbaru.**

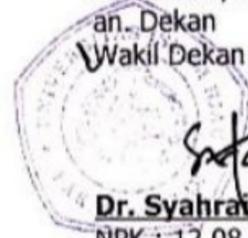
Dinyatakan telah memenuhi syarat batas maksimal plagiasi 30% pada setiap sub bab naskah skripsi yang disusun dan dicek oleh petugas yang ditunjuk Dekan. Surat keterangan ini digunakan sebagai persyaratan untuk ujian Skripsi.

Demikian surat keterangan diberikan agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Pekanbaru, 25 Agustus 2022

an. Dekan

Wakil Dekan Bidang Akademik



*Syahrani*

**Dr. Syahrani Tambak, S.Ag., M.A.**

NPK : 12 08 02 488



## LEMBAR PERSEMBAHAN

*Assalammualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Alhamdulillah saya ucapkan puji dan syukur kepada Allah SWT yang telah memberi kesempatan kepada saya untuk menyelesaikan tugas akhir perkuliahan ini sehingga saya dapat meraih gelar sarjana dan atas izin-Nya saya bisa sejauh ini. Terimakasih untuk diri ini, *Proud of you Aini!!!*

Terimakasih kepada yang terkasih kedua orang tuaku, Abah Mukhtar S.Pd dan ibunda tercinta Hariroh, yang selalu memberikan doa, memberikan banyak dukungan dan motivasi, dan mengupayakan segala yang terbaik untuk anakmu ini. Terimakasih kepada Mas ku satu-satunya Ahmad Muttaqina Imama S.E dan kakak ipar ku Novera Michelia S.E yang tak bosan selalu mengingatkan dan memberikan semangat selama proses pengerjaan skripsi ini hingga terselesaikan juga studi ini. Dan tak terlupakan pula untuk kedua ponakan onty tersayang Ahmad Ghifari Al Faza dan Ahmad Ahsanul Faaq terimakasih udah hadir menjadi penghibur dan penyemangat onty selama ini. *I love you*

Terimakasih kepada Dosen Pembimbing, Ibu Marina Zulfa S.E.I, M.E.Sy yang telah memberikan arahan, masukan, serta bimbingan dalam menyelesaikan pengerjaan skripsi ini. Dan terimakasih juga kepada seluruh Dosen Program Studi Ekonomi Syariah yang telah memberikan banyak ilmu yang bermanfaat selama masa perkuliahan ini.

Terimakasih untuk sahabatku *best friend* Dessy Shagita S S.E yang sudah mau direpotkan dan banyak membantu ku dalam proses pengerjaan skripsi ini. Terimakasih juga kepada sahabat-sahabat seperjuangan "Pejuang Gelar" Hafizatul Husna S.E, Indah Sari Achmad S.E, Efitnawati S.E dan Anggytania S.E, terimakasih untuk semua bantuan dan dukungan kalian selama ini. Serta teman-teman kelas Ekis B, terimakasih semua kenangan indah selama perkuliahan ini, sampai jumpa di lain kesempatan.

Dan untuk yang terakhir, Terimakasih kepada seseorang yang terkasih, yang menjadi penyemangat selama ini, yang mau bersedia menemani ku selama ini, yang sudah mengisi hari-hari ku selama ini semoga kelak menjadi partner dalam segala hal, Joni Ariwijaya.

*With Love*  
*Isnaini Zakiyatul Umami*



## ABSTRAK

### IMPLEMENTASI AKAD JUAL BELI ISTISHNA' PROPERTY SYARIAH DI WINWON PROPERTY PEKANBARU

OLEH:

ISNAINI ZAKIYATUL UMAMI

182310125

*Penelitian ini dilatarbelakangi dengan berkembangnya zaman pada saat ini, masyarakat di Indonesia lebih banyak ingin membeli atau mengkonsumsi produk yang berlabel syariah. Sehingga dengan adanya fenomena tersebut telah membentuk karakteristik ekonomi syariah, seperti dengan muncul nya developer property syariah khususnya diwilayah Pekanbaru yaitu developer Winwon Property yang menggunakan akad syariah pada transaksinya yaitu dengan menggunakan akad istishna'. Akad istishna' merupakan akad jual beli antara pemesan dan penerima pesanan, dimana spesifikasi barang dan harga barang disepakati di awal. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (Field Research) dengan pendekatan kualitatif. Perumusan masalah pada penelitian ini adalah bagaimana implementasi akad jual beli istishna' property syariah di Winwon Property Pekanbaru. Dalam mendapatkan data yang valid peneliti menggunakan sumber data primer dan data sekunder. Metode yang digunakan dalam pengumpulan data adalah dengan melalui metode observasi, wawancara dan dokumentasi. Data yang sudah di dapat kemudian dianalisis dan terakhir dilakukan penarikan kesimpulan. Peneliti melakukan wawancara terhadap tujuh responden. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa Winwon property Pekanbaru menggunakan akad istishna' pada transaksinya sudah terlaksana dengan baik. Dalam transaksinya menggunakan dua metode pembayaran yaitu secara cash dan kredit. Dan penggunaan akad istishna' ini dirasa sangat menguntungkan bagi developer dan konsumen karena pembelian rumah sudah pasti sehingga tidak akan mubazir.*

***Kata Kunci : Jual Beli, Istishna', Property Syariah***



## ABSTRACT

### **THE IMPLEMENTATION OF *ISTISHNA'* TRADING CONTRACT FOR SHARIA PROPERTY AT WINWON PROPERTY PEKANBARU**

**BY:**

**ISNAINI ZAKIYATUL UMAMI**

**182310125**

*This research was motivated by the development of this era, Indonesia society more interested in buying or consume sharia labelled product. Then, with this phenomenon could form sharia economic characteristics, such as sharia property developer startup especially in Pekanbaru, that was Winwon property that used sharia contract and transaction used istishna' contract. Istishna' contract was trading contract between buyer and seller, where goods specification and goods price deal in the beginning. This research was field research by using qualitative approach. Research formulation in this research questioned how the implementation of istishna' trading contract sharia property at Winwon property Pekanbaru. In getting valid data, researcher used primer and secondary data. The method used in collecting data by using observation, interview and documentation. Then the data was analyzed and draw conclusion. Researcher used interview to seven respondents. Based on research finding, it could concluded that Winwon property Pekanbaru used istishna' contract in its transaction used two payment methods that was cash and credit. The use of istishna' contract profitable for developer and customer because the house definitely bought and it would not wasteful.*

***Keywords: Trading, Istishna', Sharia Property***



## ملخص

# تطبيق عقد البيع والشراء استصناع الخصية الشريعة في وبنوون بروفيرتي بكنبارو

اثنين ذكية الأمامي  
182310125

كانت خلفية البحث بتطور الزمان في هذا العصر، وكانت مجتمع إندونيسيا أكثر ارادتهم لشراء نتاج شرعي. وهذه الظواهر قد كونت خصائص الاقتصاد الشرعي، كظهور متعهد الخصية الشريعة خاصة في بكنبارو هو متعهد الخصية الشريعة وبنوون التي تستخدم عقد الشريعة عند المعاملة هي عقد الاستصناع. كان عقد الاستصناع هو عقد البيع والشراء بين المشتري والبائع، وموافقة عن البضائع والثلث في الأول. هذا البحث بحث ميداني بمدخل كفي. وأما سؤال البحث هو كيف تطبيق عقد البيع والشراء استصناع شريعة في وبنوون بروفيرتي بكنبارو. وتستخدم الباحثة مصداقين من مصداق البيانات الأساسية والبيانات الفرعية. والطريقة المستخدمة هي الملاحظة، المقابلة والتوثيق. ثم تحلل البيانات وخلصتها. وقامت الباحثة بسبعة مخبرين. نظرا إلى نتيجة البحث فخلصتها أن وبنوون بروفيرتي بكنبارو استخدم عقد الاستصناع في معاملته استخداما جيدا. وفي معاملته استخدم طريقتين في دفعته هما نقدي وتسليف. واستخدام عقد الاستصناع له ارباحا للمتعهدين والمستهلكين لأن شراء البيت قطعي حتى لم يكن مبذرا.

**الكلمات الرئيسية: البيع والشراء، الاستصناع، الخصية الشريعة**

## KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, segala puji dan syukur atas kehadiran Allah *Subhanahu Wata'ala*, Dzat yang Maha pemberi petunjuk yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis di beri kekuatan dan kemampuan untuk dapat menyelesaikan setiap proses penulisan skripsi ini.

Sholawat serta salam semoga senantiasa tetap tercurahkan kepada junjungan alam yakni Nabi besar Muhammad *Sholallahu'alihi Wa Salam* beserta keluarga, sahabat, serta umatnya hingga akhir zaman. Selaku umat Islam semoga kita mampu menjalankan setiap sunnah Rasul termasuk sunnah dalam bidang pengembangan ekonomi umat berdasarkan Syari'at Islam sebagaimana yang telah di contohkan kepada para sahabat, tabi'it dan tabi'in.

Pada jual beli perumahan biasanya terdapat perjanjian yang di gunakan antara pengembang (*developer*), bank dan pembeli. Perjanjian dibuat untuk memberikan pihak yang diharapkan dapat terpenuhi. Perumahan dengan model syariah saat ini banyak di tawarkan oleh pengembang properti syariah di Indonesia, khususnya wilayah Pekanbaru yang ditawarkan oleh *developer* Winwon Property yang merupakan perusahaan yang bergerak dibidang properti yang berkonsep syariah. Pembangunan properti yang di sediakan untuk para konsumen dalam skema syariah dengan menggunakan sistem akad jual beli dimana pembeli memesan terlebih dahulu baru dibuatkan oleh *developer*, atau bisa disebut dalam istilah Ekonomi Syariah yaitu akad jual beli *Istishna'*.

Dalam penyusunan skripsi ini tentunya penulis menyadari masih banyak kekurangan yang penulis miliki sehingga skripsi ini masih jauh dari



kesempurnaan. Namun berkat bimbingan yang sangat baik dari dosen pembimbing akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan mengangkat judul **“Implementasi Akad Jual Beli Istishna’ Properti Syariah di Winwon Property Pekanbaru”**.

Dalam penulisan skripsi ini penulis banyak mendapatkan bantuan, bimbingan dan motivasi secara langsung maupun tidak langsung. Untuk itu dalam kesempatan ini penulis mengucapkan rasa terima kasih yang setulus-tulusnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr.H.Syafrinaldi, SH., M.CL. selaku Rektor Universitas Islam Riau Pekanbaru dan seluruh staf.
2. Bapak Dr.Zulkifli, MM., ME.Sy., selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Islam Riau Pekanbaru.
3. Bapak Muhammad Arif, SE,MM selaku Ketua Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Islam Riau Pekanbaru.
4. Ibu Marina Zulfa, S.E.I.,M.E,Sy selaku Sekretaris Program Studi Ekonomi Syariah Universitas Islam Riau sekaligus Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan petunjuk dan arahan dalam penulisan skripsi ini.
5. Bapak dan ibu Dosen di Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Islam Riau Pekanbaru, yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama masa perkuliahan.
6. Seluruh pegawai staf Tata Usaha di Fakultas Agama Islam Universitas Islam Riau Pekanbaru, yang telah banyak memberikan bantuan dalam menyelesaikan segala urusan administrasi.



7. Pimpinan dan Staff Winwon Property Pekanbaru yang sudah bersedia untuk membantu memberikan data-data yang diperlukan dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga dengan segala bantuan dan kebaikan jasa bapak/ibu dalam memberikan kritik dan saran untuk penulisan skripsi ini dapat dibalas oleh Allah SWT dengan pahala yang berlipat ganda, dan semoga skripsi ini dapat diterima dan memberikan manfaat bagi penulis maupun para pembaca khususnya di bidang Ekonomi Syariah. Akhir kata penulis ucapkan terimakasih yang setulusnya.

Pekanbaru, Agustus 2022

Penulis

Isnaini Zakiyatul Umami

182310125



## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK.....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kegunaan Penelitian.....	8
E. Sistematika Penulisan .....	8
<b>BAB II LANDASAN TEORI.....</b>	<b>10</b>
A. Konsep Teori.....	10
1. Implementasi .....	10
2. Akad.....	13
a. Pengertian Akad .....	13
b. Rukun dan Syarat Akad .....	14
c. Jenis-Jenis Akad .....	18
d. Berakhirnya Akad.....	20
3. Jual Beli .....	22



a.	Pengertian Jual beli .....	22
b.	Hukum Jual Beli .....	23
c.	Rukun dan Syarat Jual Beli .....	24
d.	Macam-Macam Jual beli .....	26
4.	Jual Beli <i>Istishna'</i> .....	29
a.	Pengertian Jual Beli <i>Istishna'</i> .....	29
b.	Dasar Hukum <i>Istishna'</i> .....	30
c.	Rukun dan Syarat <i>Istishna'</i> .....	32
d.	Skema <i>Istishna'</i> .....	34
e.	Perbedaan Akad <i>Salam</i> dan Akad <i>Istishna'</i> .....	34
f.	Mekanisme Pembayaran Transaksi <i>Istishna'</i> .....	35
5.	Properti Syariah .....	36
a.	Pengertian Properti Syariah .....	36
b.	Skema Properti Syariah .....	37
B.	Penelitian Relevan .....	38
C.	Konsep Operasional .....	40
D.	Kerangka Berpikir .....	41
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN .....</b>	<b>42</b>
A.	Jenis Penelitian .....	42
B.	Tempat dan Waktu Penelitian .....	42
C.	Subjek dan Objek Penelitian .....	43
D.	Informan Penelitian .....	43
E.	Sumber Data Penelitian .....	44



F. Teknik Pengumpulan Data.....	44
G. Teknik Pengolahan Data.....	45
H. Teknik Analisis Data .....	46
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>48</b>
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	48
B. Karakteristik Responden.....	57
C. Deskripsi Temuan Penelitian .....	58
D. Pembahasan Hasil Penelitian .....	72
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>79</b>
A. Kesimpulan .....	79
B. Saran.....	80

## **DAFTAR KEPUSTAKAAN**

## **LAMPIRAN**



## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 : Jumlah Perumahan di Winwon Property .....	6
Tabel 2.1 : Penelitian Relevan.....	38
Tabel 2.1 : Konsep Operasional .....	40
Tabel 3.1 : Waktu Penelitian .....	43
Tabel 4.1 : Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin.....	57
Tabel 4.2 : Karakteristik Responden Berdasarkan Usia .....	58
Tabel 4.3 : Wawancara Dengan Pimpinan PT. Semua Sukses Abadi .....	59
Tabel 4.4 : Wawancara Dengan Staff Admin PT. Semua Sukses Abadi .....	63
Tabel 4.5 : Identitas Responden .....	65
Tabel 4.6 : Wawancara Dengan Konsumen Winwon Property.....	65



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 : Skema <i>Istishna'</i> .....	34
Gambar 2 : Kerangka Berpikir .....	41
Gambar 3 : Struktur Organisasi PT. Semua Sukses Abadi .....	50
Gambar 4 : Contoh Bangunan Rumah <i>Go Green</i> (Type 38/107 M <sup>2</sup> ) .....	52
Gambar 5 : Contoh Bangunan Rumah <i>Dreamland</i> (Type 36/108M <sup>2</sup> ) .....	53
Gambar 6 : Contoh Bangunan Rumah <i>Dreamland Residence</i> (Type 54/120 M <sup>2</sup> dan Type 75/135 M <sup>2</sup> ).....	53
Gambar 7 : Contoh Bangunan Rumah <i>Winwon Abadi 1</i> (Type 38/108 M <sup>2</sup> ) .....	54
Gambar 8 : Contoh Bangunan Rumah <i>Winwon Abadi 2</i> (Type 38/108 M <sup>2</sup> ) .....	54
Gambar 9 : Contoh Bangunan Rumah <i>De Femmy's Cluster</i> (Type 54/135 M <sup>2</sup> , type 80/135 M <sup>2</sup> dan Type 125/198 M <sup>2</sup> ) .....	55



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Daftar Pertanyaan Wawancara

Lampiran 2 : Surat Keputusan Dekan Fakultas Agama Islam Tentang Penetapan  
Dosen Pembimbing Penulisan Skripsi Mahasiswa Fakultas Agama  
Islam Universitas Islam Riau

Lampiran 3 : Surat Permohonan Riset

Lampiran 4 : Surat Balasan Izin Riset

Lampiran 5 : Surat Bukti Terjemahan Abstrak

Lampiran 6 : Dokumentasi

Lampiran 7 : Hasil Turnitin

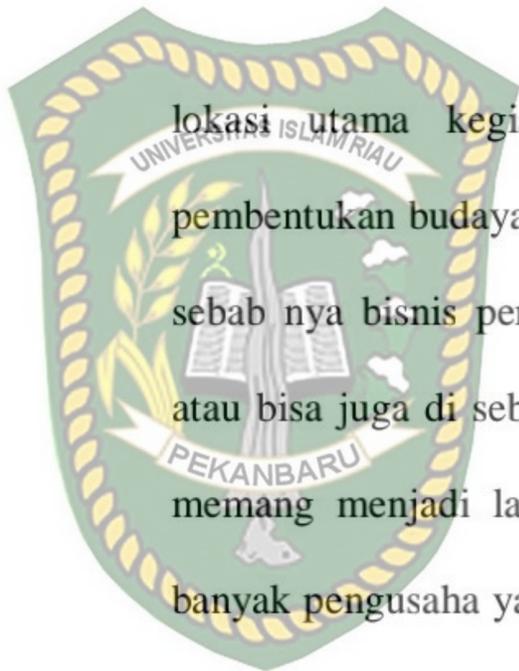


## **A. Latar Belakang**

Islam sebagai ajaran Allah SWT yang mengatur seluruh bidang kehidupan manusia yang disampaikan melalui Nabi Muhammad SAW. Salah satu bidang yang diatur adalah hukum muamalat yang mengatur hubungan manusia dengan manusia lain, benda dan alam semesta. Hal itu dikarenakan fitrah manusia sebagai subjek hukum yang tidak lepas dari berhubungan dengan orang lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Baik dibidang harta kekayaan maupun dalam hubungan kekeluargaan. Hubungan antar sesama manusia, khususnya dibidang lapangan harta kekayaan diwujudkan dalam bentuk perjanjian (akad).

Sistem ekonomi Islam salah satu alternatif pilihan ekonomi global saat ini, karena sistem ekonomi islam berbeda dengan sistem-sistem ekonomi lain. Tujuan ekonomi Islam bukan semata-mata pada materi saja, tetapi mencakup berbagai aspek seperti kesejahteraan, kehidupan yang lebih baik, keadilan sosial ekonomi, serta menuntut sesuatu kepuasan yang seimbang baik kebutuhan materi maupun rohani bagi seluruh umat manusia. Kegiatan ekonomi dalam hal jual beli merupakan kegiatan yang tidak bisa terpisahkan dari kehidupan sehari-hari, hampir setiap hari manusia tidak terlepas dari kegiatan jual beli. Semua barang kebutuhan sehari-hari mulai dari bahan makanan, pakaian, perabot, elektronik, kebutuhan kamar mandi dan bahkan rumahnya.

Rumah adalah salah satu kebutuhan pokok manusia yang sangat penting untuk dipenuhi hal itu dikarenakan fungsi perumahan yang digunakan sebagai



lokasi utama kegiatan manusia. Mulai dari pendidikan keluarga dasar, pembentukan budaya hingga pemenuhan berbagai macam kebutuhan manusia. Itu sebabnya bisnis perumahan saat ini berada di titik kejayaan. Penjualan rumah atau bisa juga disebut dengan salah satu bagian dari Bisnis Properti (*Realestat*) memang menjadi ladang bisnis yang cukup menggiurkan saat ini. Karena itu banyak pengusaha yang terjun dan memilih bisnis ini, kebanyakan mereka umumnya sukses.

Selain itu bisnis property bisa membuka lapangan pekerjaan baru, menambah pemasukan pajak, menggerakkan sektor riil, dan menambah pajak. Bisnis properti juga memiliki efek berganda karena tidak hanya bermanfaat bagi pengembang, kontraktor dan konsumen, tetapi juga dapat menggerakkan sektor lain seperti industri bahan bangunan, industri alat berat, jasa konsultan, jasa perbankan, jasa asuransi, jasa tenaga kerja, dan masih banyak lagi lainnya. (Hariyani, et.al. 2021:11)

Bisnis properti atau bisa juga disebut dengan Realestat bisnis yang bergerak di bidang kepemilikan harta yang berbentuk tanah dan bangunan beserta sarana dan prasarana yang ada di dalamnya sebagai elemen yang tidak terpisahkan. Dalam artian yang lebih sempit dan lebih mudah di pahami, bisnis properti mencakup kegiatan jual beli atau sewa-menyewa produk properti untuk mendapatkan keuntungan, meskipun sebenarnya bisnis properti itu cakupannya luas. (Perdana, 2020:2)

Perkembangan bisnis properti di Indonesia mengalami kenaikan yang cukup signifikan pada dekade akhir ini. Kebutuhan akan rumah sebagai tempat

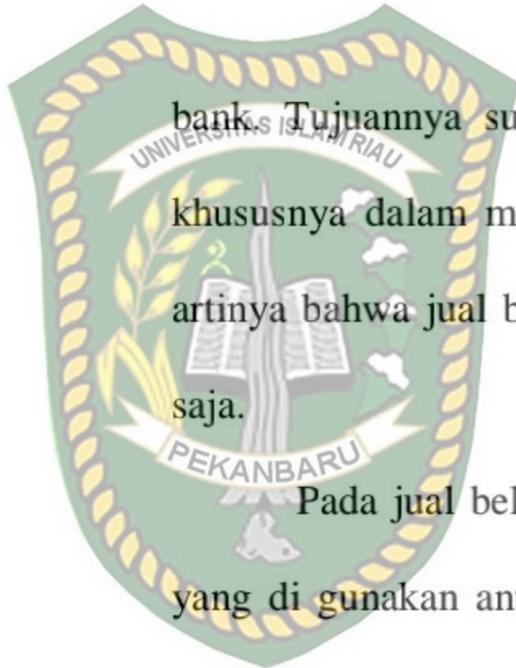


hunian semakin meningkat seiring dengan perkembangan ekonomi yang terjadi di Indonesia. Hal ini mengakibatkan bisnis property sangat banyak tumbuh dalam masyarakat demi memenuhi kebutuhan masyarakat akan hunian. Biasanya para developer property bekerjasama dengan bank dalam pengadaan rumah yang selanjutnya dinamakan dengan KPR (Kredit Pemilikan Rumah).

Perbankan Syariah menerapkan prinsip syariah pada setiap akad jual belinya, juga telah memiliki produk Kredit Pemilikan Rumah dengan sistem syariah yang kemudian di sebut dengan KPR Syariah. Perbedaan antara KPR konvensional dengan KPR syariah yaitu terletak pada sistem akad jual belinya. Jika pada KPR konvensional biasanya menggunakan sistem bunga, namun pada KPR syariah menggunakan sistem bagi hasil, karena dalam syariah bunga merupakan sebagai riba.

Dengan berkembangnya zaman sampai pada saat ini, masyarakat lebih banyak ingin membeli atau mengonsumsi produk yang berlabel syariah, sehingga para pelaku ekonomi mempersiapkan diri untuk menggunakan sistem yang berbasis syariah. Dengan adanya fenomena tersebut telah membentuk karakteristik ekonomi syariat, dimulai dari munculnya Perbankan Syariah, Hotel Syariah, BMT, Asuransi Syariah, Properti Syariah, dan lain-lain yang menjadikan produknya sebagai produk yang menawarkan karakter syariah. (Nawawi dalam Hajar, 2014:218)

Seiring dengan meningkatnya keinginan masyarakat mengonsumsi produk syariah, serta berkembangnya produk yang berkonsep syariah, maka saat ini berkembanglah bisnis properti dengan konsep syariah tanpa adanya perantara



bank. Tujuannya supaya dapat mempermudah masyarakat umum dan muslim khususnya dalam membeli rumah tanpa adanya perantara lembaga bank. Yang artinya bahwa jual beli hanya melalui dua pihak yaitu pembeli dan pengembang saja.

Pada jual beli perumahan pada bank syariah biasanya terdapat perjanjian yang di gunakan antara pengembang (*developer*), bank (perantara) dan pembeli (pemesan). Berbeda dengan property syariah pada perjanjian akadnya mereka hanya melibatkan dua pihak yaitu developer dan konsumen saja.

Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 14/33/DPBS, Jenis akad pembiayaan pemilikan rumah yang di pakai oleh perbankan syariah antara lain *Musyarakah Muttanaqisah (MMQ)*, *Murabahah*, *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)*, dan *Istishna' Pararel*. Sedangkan akad yang sering di gunakan oleh Developer Property Syariah dalam akad jual beli rumahnya adalah menggunakan akad *Istishna'*. Akad *Istishna'* yaitu transaksi jual beli dengan pesanan, dimana pihak pembeli memesan suatu barang untuk dibuatkan baginya, dan mengenai pembayarannya dapat dilakukan sekaligus, bertahap sesuai dengan progres pengerjaan, atau malah di cicil dalam jangka panjang, semua dapat diatur sesuai kesepakatan (Ghozali dalam Nurdiani, 2021: 28)

Akad *Istishna'* banyak di gunakan oleh developer property syariah karna dianggap sebagai akad yang paling relevan untuk saat ini sebagai akad jual beli rumah pada property syariah. Keuntungannya adalah para konsumen yang membeli rumah dengan menggunakan akad *Istishna'* dapat melakukan *customize* desain rumah yang akan dipesannya. Developer property syariah





(*developer*) sebagai pemilik barang dan menjual kepada pembeli dengan model cicilan atau disebut plafon itu dilakukan secara langsung antara developer dengan pembeli tanpa ada pihak bank.

Value perusahaan yaitu dakwah, artinya Winwon Property berusaha memberikan manfaat kepada masyarakat melalui aktivitas dakwah yang di balut dalam kegiatan properti syariah. Baik itu dalam aspek pemasaran maupun aspek produksi berupa hunian maupun investasi properti.

Adapun jumlah perumahan dalam proyek yang dikelola oleh Winwon Property saat ini sebagai berikut:

**Tabel 1.1 Jumlah Perumahan di Winwon Property**

No	Nama Perumahan	Alamat	Type/m <sup>2</sup>	Total Unit	Ket.
1	Perum. Dreamland	Jl. Korosin, Garuda Sakti km 4.5	36/108m <sup>2</sup>	45 unit	Terjual 39 unit
2	Perum. Win Won Abadi 1	Jl. Indrapuri, Hangtuah	38/108m <sup>2</sup>	18 unit	Terjual 13 unit
3	Perum. Win Won Abad 2	Jl. Kapau Sari, Bukit Barisan	38/120m <sup>2</sup>	9 unit	Sold Out
4	Perum. Go Green	Jl. Kayu Jati, Simpang 3	38/107m <sup>2</sup>	27 unit	Sold Out
5	Perum. Dreamland Residence	Jl. Makmur, Kelapa Sawit	54/120m <sup>2</sup>	13 unit	Sold Out
			75/120m <sup>2</sup>	1 unit	
6	Perum. Villa Sahara	Jl. Aur Duri, Bukit Barisan	54/108m <sup>2</sup>	6 unit	Sold Out
			65/126m <sup>2</sup>	4 unit	
			75/126m <sup>2</sup>	6 unit	
7	Perum. De Fammy's Cluster	Jl. Makmur, Kelapa Sawit	40/108m <sup>2</sup>	9 unit	Sold out
			54/135m <sup>2</sup>	11 unit	Terjual 5 unit
			80/135m <sup>2</sup>	21 unit	Terjual 1 unit



		125/198m <sup>2</sup>	11 unit	Belum terjual
--	--	-----------------------	---------	---------------

Sumber: *Data Olahan 2022*

Berdasarkan hasil wawancara pada saat observasi dengan saudari Destri pada hari Jum'at tanggal 3 Desember tahun 2021 dengan dukungan data tabel diatas dapat di jelaskan bahwa dalam penjualan perumahan yang di kelola oleh Winwon Property dengan menerapkan konsep jual beli *istishna'* (konsumen memesan terlebih dahulu baru dibuatkan oleh developer) sudah banyak terjual sehingga penjualan perumahan pada tahun ini secara global sudah mencapai target. Selain itu pemilihan letak lokasi yang disediakan oleh pihak developer cukup strategis untuk di huni. Penerapan akad jual beli *Istishna'* pada Winwon Property ini sudah diterapkan pada saat awal berdirinya. Yang membedakan developer Winwon Property ini dengan Developer lain yaitu Winwon Property menerapkan prinsip-prinsip syariah pada seluruh aspek transaksinya sementara pada developer lain hanya menerapkan beberapa saja yang menggunakan aspek syariah. Dan pada sampai saat ini Winwon Property selalu melakukan perbaikan pada transaksi dan pelayanannya agar sesuai dengan prinsip syariah karena proyek yang telah di bangun di Winwon Property lumayan banyak yang ada di Pekanbaru.

Berdasarkan hal tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan dan menyusunnya berdasarkan latar belakang yang di tuangkan dalam bentuk karya ilmiah yang berjudul “**Implementasi Akad Jual Beli Istishna' Properti Syariah di Winwon Property Pekanbaru**”

## **B. Perumusan Masalah**



Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka penulis merumuskan masalah penelitian adalah Bagaimanakah Implementasi Akad Jual Beli *Istishna'* Properti Syariah di Winwon Property Pekanbaru?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui Implementasi Akad Jual Beli *Istishna'* Properti Syariah di Winwon Property Pekanbaru.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan dalam penelitian ini adalah:

1. Penelitian ini diharapkan menambah wawasan dan referensi bagi pengusaha yang bergerak di bidang properti maupun masyarakat tentang akad jual beli *istishna'*.
2. Penelitian ini diharapkan menambah wawasan pengetahuan bagi penulis, kalangan akademis dan masyarakat umum.

### **E. Sistematika Penulisan**

Untuk mendapatkan gagasan singkat mengenai bagian-bagian yang akan dijelaskan dalam penelitian ini, maka penulis mengungkap penguraiannya sebagai berikut:

**BAB I: PENDAHULUAN**

Bab ini merupakan tentang Latar Belakang Masalah, Batasan Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, dan Kegunaan Penelitian, serta Sistematika Penulisan.

**BAB II; LANDASAN TEORI**



Pada Bab ini akan dibahas mengenai kajian teori/konsep yang mencakup kajian teori yang dijadikan patokan dan pedoman dalam penelitian yang membahas konsep akad, konsep jual beli dan jual beli istishna', penelitian relevan, konsep operasional, serta kerangka berpikir.

### **BAB III: METODE PENELITIAN**

Berisikan penjelasan mengenai jenis penelitian, tempat dan waktu penelitian, subjek dan objek penelitian, informan penelitian, sumber data penelitian, pengumpulan data, pengolahan data dan analisis data.

### **BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisikan penjelasan mengenai gambaran umum lokasi penelitian, karakteristik responden, deskripsi temuan penelitian, dan pembahasan hasil penelitian.

### **BAB V: PENUTUP**

Bab ini menjelaskan tentang kesimpulan dan saran dari hasil penelitian



## A. Konsep Teori

### 1. Implementasi

## BAB II

### LANDASAN TEORI

Menurut Majone dan Wildavsky dalam Nurdin dan Usman (2003) Secara sederhana implementasi bisa diartikan pelaksanaan atau penerapan. Secara etimologi, pengertian implementasi menurut kamus besar Webster yang dikutip oleh Solichin Wahab adalah penerapan dari bahasa Inggris yaitu *to implement* berarti *to improvide the mean for carrying out* (menyediakan sarana untuk melakukan sesuatu) dan *to give for practical offect to* (untuk menimbulkan dampak atau akibat terhadap sesuatu) (Webster dalam Wahab, 2004:64).

Menurut Daniel A. Mazmanian dan Paul A. Sabatier (1979) dikutip dari Abdul Wahab (2010:65) menjelaskan makna implementasi ini dengan mengatakan bahwa, Implementasi adalah memahami apa yang senyatanya terjadi sesudah suatu program dinyatakan berlaku atau dirumuskan merupakan fokus perhatian implementasi kebijakan yakni kejadian-kejadian dan kegiatan-kegiatan yang timbul sesudah disahkannya pedoman-pedoman kebijaksanaan Negara yang mencakup baik usaha-usaha untuk mengadministrasikannya maupun untuk menimbulkan akibat/dampak nyata pada masyarakat atau kejadian-kejadian.

Menurut Rahmat (2017:Vol.04 No.1) implementasi adalah suatu proses untuk menilai, mengevaluasi dan mengukur apakah suatu peraturan atau kebijakan dapat berjalan dengan baik atau tidak dengan begitu maka akan di nilai apakah harus ada evaluasi atau tidak terhadap program tersebut.



Teori implementasi menurut Edwar, Emerson, Grindle serta Mize menjelaskan bahwa terdapat 4 variabel kritis dalam implementasi kebijakan publik atau program diantaranya, komunikasi atau kejelasan informasi, konsistensi informasi, kesediaan sumber daya dalam jumlah dan mutu tertentu, sikap dan komitmen dari pelaksana program atau kebijakan birokrasi, dan struktur birokrasi atau standar operasi yang mengatur tata kerja dan tata laksana (Astuti et,al, 2017: Vol.14 No.1)

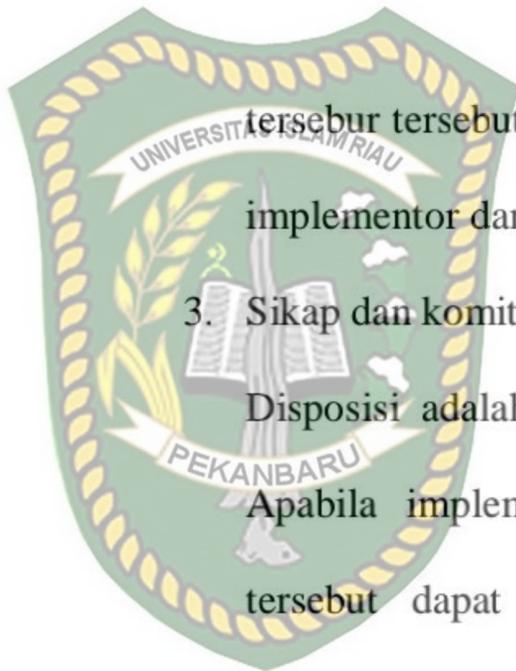
Dalam pandangan Edward III, implementasi kebijakan dipengaruhi oleh empat variabel yang saling berkaitan, yaitu:

1. Komunikasi (*communicationn*)

Merupakan keberhasilan implementasi kebijakan mensyaratkan agar implementor mengetahui apa yang harus dilakukan, dimana yang menjadi tujuan dan sasaran kebijakan harus ditransmisikan kepada kelompok sasaran (*target group*), sehingga mengurangi distorsi implementasi. Keberhasilan komunikasi dapat dilihat melalui 3 (tiga) indikator, yakni penyaluran komunikasi, konsistensi komunikasi dan kejelasan komunikasi. Faktor komunikasi dianggap penting, karena dalam proses kegiatan yang melibatkan unsur manusia dan unsur sumber daya akan selalu berurusan dengan permasalahan “bagaimana hubungan yang dilakukan”,

2. Sumberdaya (*resources*)

Yaitu dimana meskipun isi kebijakan telah dikomunikasikan secara jelas dan konsisten, tetapi apabila implementor kekurangan sumberdaya untuk melaksanakan, maka implementasi tidak akan berjalan efektif. Sumber daya



tersebut tersebut dapat berwujud sumber daya manusia, misalnya kompetensi implementor dan sumber daya finansial.

### 3. Sikap dan komitmen dari pelaksanaan program (*dispositioni*)

Disposisi adalah watak dan karakteristik yang dimiliki oleh implementor.

Apabila implementor memiliki disposisi yang baik, maka implementor tersebut dapat menjalankan kebijakan dengan baik seperti apa yang diinginkan oleh pembuat kebijakan.

### 4. Struktur birokrasi (*bureauratic structue*)

Merupakan susunan komponen (unit-unit) kerja dalam organisasi yang menunjukkan adanya pembagian kerja serta adanya kejelasan bagaimana fungsi-fungsi atau kegiatan yang berbeda-beda diintegrasikan atau di koordinasikan, selain itu struktur organisasi juga menunjukkan spesialisasi pekerjaan, saluran perintah dan penyampaian laporan. (Nurdin, 2013:41-42)

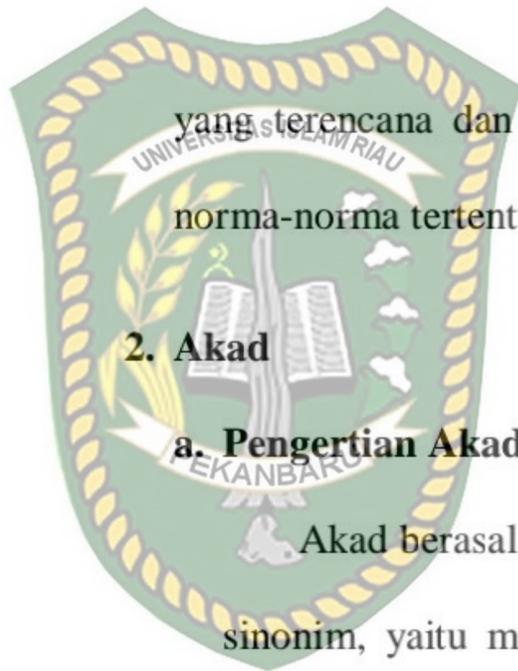
Penerapan dalam menjalani aspek kehidupan ini pun telah dijelaskan dalam

Al-Qur'an surah Az-Zukhruf ayat 43:



Artinya: *Maka berpegang teguhlah kamu kepada agama yang telah diwahyukan kepadamu. Sesungguhnya kamu berada diatas jalan yang lurus .*

Dari beberapa pengertian diatas memperlihatkan bahwa penerapan bermuara pada aktivitas adanya aksi, tindakan atau mekanisme suatu sistem. Ungkapan mengandung arti bahwa penerapan bukan sekedar aktivitas tetapi suatu kegiatan



yang terencana dan dilakukan secara sungguh-sungguh berdasarkan acuan dan norma-norma tertentu untuk mencapai tujuan kegiatan.

## 2. Akad

### a. Pengertian Akad

Akad berasal dari bahasa Arab *'aqada-ya'qidu- 'aqdan*, yang memiliki tiga sinonim, yaitu menjadikan ikatan (*ja'ala 'uqdatan*). Memperkuat (*'aqqada*), dan menetapkan (*lazima*). Menurut Wahbah Zuhaili dalam Rosyadi (2017:1) akad secara bahasa dari "*al- 'aqdu*" yang berarti ikatan (*al-rabth*) antara dua ujung baik secara nyata maupun maknawi, dari pengertian tersebut, kemudian diserap ke dalam bahasa Indonesia, sehingga kata akad memiliki sinonim dengan *perikatan, perjanjian, dan pemukafatan*. Akad ( ikatan, keputusan, atau penguatan) atau perjanjian atau kesepakatan atau transaksi dapat di artikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai Syariah. (Ascarya, 2007:35)

Sedangkan akad secara istilah adalah suatu perikatan antara ijab dan kabul dengan cara yang dibenarkan syara' yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya. Ijab adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan kabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya.

Di dalam islam, semua transaksi yang di lakukan oleh dua pihak atau lebih tidak boleh menyimpang harus sejalan dengan syari'at, tidak boleh ada kesepakatan untuk menipu orang lain.



Menurut Mustafa Az-zarqa', dalam pandangan syara' suatu akad merupakan ikatan secara hukum yang dilakukan oleh dua atau beberapa pihak yang sama-sama berkeinginan untuk mengikatkan diri. Itu sifatnya tersembunyi dalam hati, karena itu untuk menyatakan keinginan masing-masing diungkapkan dalam suatu pernyataan-pernyataan, inilah yang disebut dengan ijab dan kabul. Pelaku (pihak) pertama disebut mujib dan pelaku (pihak) kedua disebut qabil. Dalam istilah fiqh ijab dan kabul ini disebut *sighah al-aqd*, yaitu ungkapan atau pernyataan akad. (Rusby, 2015:119)

## b. Rukun dan Syarat Akad

Menurut Rosyadi (2017), Salah satu persoalan penting dalam akad adalah unsur-unsur yang harus terpenuhi sehingga akad secara hukum dianggap sah. Untuk sahnya suatu akad harus memenuhi rukun yang merupakan esensi dalam setiap akad.

### a. Rukun Akad

Agar akad sah menurut Islam, maka harus memenuhi rukun dan syarat. Mazhab Syafi'i, Maliki dan Hambali, mendefinisikan rukun sebagai unsur-unsur yang membentuk akad. Menurut ketiga mazhab ini, rukun akad terdiri dari empat unsur yaitu:

#### 1) Para pihak (*al-'aqidani*)

para pihak pembuat akad adalah orang-orang yang atas keinginan pribadinya bersepakat membuat akad perjanjian. Ada dua syarat yang harus dipenuhi bagi para pembuat akad. *Pertama*, pembuat akad harus *tamyiz* (dewasa). Kedewasaan seseorang bisa diukur dengan kecakapan



hukum (*al-ahliyah*). Kecakapan hukum adalah kelayakan menerima hukum dan bertindak hukum atau sebagai kelayakan seseorang untuk menerima hak dan kewajiban dan untuk diakui tindakan-tindakannya secara hukum syariah. *Kedua, ta'adud* (berbilang, lebih dari satu pihak). Akad tidak dibuat oleh diri sendiri karena harus melibatkan orang lain. Perjanjian tidak tercipta dengan hanya ada satu pihak yang membuat ijab saja atau kabul saja, sebab dalam setiap akad selalu harus ada dua pihak.

2) Formula akad (*shighat al-'aqd: ijab dan qabul*)

Rukun yang kedua adalah pernyataan kehendak yang lazim disebut *shighat al-'aqd*, yang terdiri dari ijab dan qabul. Ijab adalah pernyataan kehendak yang pertama kali muncul dari suatu pihak untuk melahirkan suatu tindakan hukum, sedangkan qabul adalah pernyataan kehendak yang menyetujui ijab dan yang dengannya tercipta suatu akad. Rukun akad yang kedua ini menyaratkan dua syarat. *Pertama*, adanya persesuaian kehendak sehingga terwujud kata sepakat. *Kedua*, kesatuan majelis akad, dimana kesepakatan itu dicapai dalam satu majelis.

3) Objek akad (*ma'qud 'alaih/mahal al-'aqd*)

Ada tiga syarat yang harus terpenuhi dalam objek akad tertentu atau dapat ditentukan. *Ketiga*, objek akad dapat di transaksikan (barupa benda bernilai dan dimiliki).

4) Tujuan akad (*maudhu' al-'aqd*)



Tujuan akad adalah ujung akhir yang ingin dituju oleh pihak yang membuat akad. Tujuan akad jual beli adalah perpindahan kepemilikan dari penjual ke pembeli. Syarat dari tujuan akad adalah akad tersebut tidak bertentangan dengan syara'. (Fordebi, 2017: 172-173)

#### b. Syarat-Syarat Akad

Menurut Djamil (2013) Berdasarkan unsur-unsur akad sebagaimana yang disebutkan diatas, para *fuqaha* menjelaskan bahwa ada beberapa syarat akad, yaitu syarat terjadinya akad (*Syuruth Al-In'iqad*), syarat sah (*syuruth al-shihhah*), syarat pelaksanaan (*syuruth an-nafadz*) dan syarat keharusan (*syuruth al-luzum*), tujuan dari adanya syarat-syarat tersebut adalah untuk menghindari terjadinya perselisihan (*al-munaza'at*) dan terciptanya kemashlahatan bagi para pihak yang melakukan akad.

##### a) Syarat terjadinya Akad (*Syuruth Al-In'iqad*)

Syarat terjadinya akad adalah segala sesuatu yang yang disyaratkan untuk terjadinya akad untuk sesuai menurut syara'. Apabila tidak memenuhi syarat tersebut akad menjadi batal. Syarat ini terbagi kepada dua bagian, yaitu yang bersifat umum (*'ummah*) dan yang bersifat tertentu (*khassah*). Yang dimaksud bersifat umum yaitu rukun-rukun yang harus ada pada setia akad, seperti orang yang berakad, objek akad, objek tersebut bermanfaat dan tidak dilarang oleh syara'. Yang dimaksud bersifat khusus, yaitu syarat-syarat yang harus ada pada sebagian akad dan tidak disyaratkan pada bagian lainnya, seperti syarat harus adanya saksi pada akad nikah (*'aqad al*



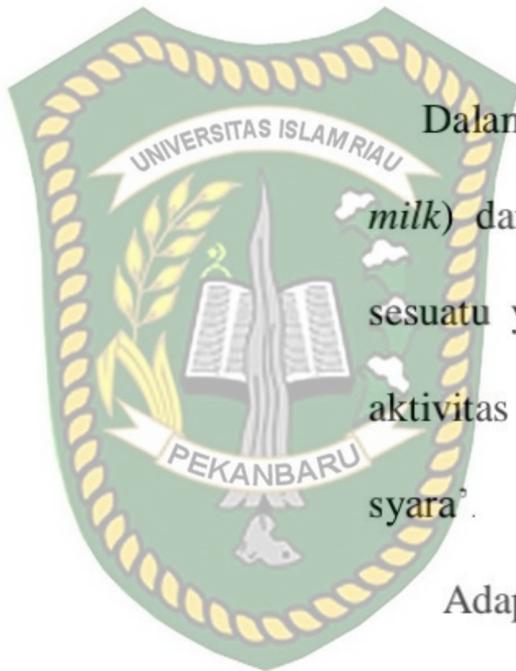
*jawaz*) dan keharusan penyerahan barang/objek akad pada *al'uqud al 'ainiyyah*.

b) Syarat Sah Akad (*Syuruth Al-Shihhah*)

Syarat sah akad adalah segala sesuatu yang syaratkan syara' untuk menjamin keabsahan dampak akad (*litartibi atsaril aqdi*). Apabila dampak akad tersebut tidak terpenuhi, maka akadnya dinilai rusak (*fasid*) dan karenanya dapat dibatalkan. Pada umumnya setiap akad mempunyai kekhususan masing-masing pada syarat sah nya akad. Namun menurut Ulama Hanfiyah, syarat sahnya akad tersebut apabila akad tersebut terhindar dari enam hal, yaitu:

1. *Al-Jahalah* (ketidak jelasan tentang harga, jenis dan spesifikasinya, waktu pembayaran atau lamanya opsi, dan penanggung atau yang bertanggung jawab),
2. *Al-ikrah* (keterpaksaan),
3. *Attauqit* ( pembatasan waktu),
4. *Al-Gharar* (ada unsur ketidak jelasan atau fiktif)
5. *Al-dharar* (ada unsur kemudharatan), dan
6. *Al-syrathul fasid* (syarat-syaratnya rusak, seperti pemberian syarat terhadap pembeli untuk menjual kembali barang yang dibelinya tersebut kepada penjual dengan harga yang lebih murah).

c) Syarat Pelaksanaan Akad (*Syuruth an- Nafadz*)



Dalam pelaksanaan akad ada dua syarat, yaitu kepemilikan (*al-milk*) dan kekuasaan/kewenangan (*al-wilayah*). Kepemilikan adalah sesuatu yang dimiliki oleh seseorang, sehingga ia bebas melakukan aktivitas dengan apa yang dimilikinya tersebut sesuai dengan aturan syara'.

Adapun kekuasaan/kewenangan adalah kemampuan seseorang dalam mendayagunakan (*tashar-ruf*) sesuatu yang dimilikinya sesuai dengan ketentuan syara', baik secara langsung oleh dirinya sendiri (*ashliyyah*) maupun sebagai kuasa dari orang lain (*wakil*). Seorang *fudhuli* (pelaku tanpa kewenangan), seperti menjual barang milik orang lain tanpa izinnya, adalah sah tindakannya, tetapi akibat hukum tindakan itu tidak dapat dilaksanakan karena adanya *maukuf*, yaitu tergantung kepada ratifikasi pemilik barang. Apabila pemilik kemudian mengizinkan, akibat hukum tindakan tersebut dapat dilaksanakan tanpa membuat akad baru.

#### d) Syarat Kepastian (*Syuruth Al-Luzum*)

Dasar dalam akad adalah kepastian. Diantara syarat kepastian (*luzum*) adalah terhindarnya dari beberapa opsi (*khiyar*) seperti *khiyar syarat*, *khiyar aib*, dan lainnya. Jika masih terdapat syarat opsi ini dalam transaksi, maka akad tersebut belum memiliki kepastian (*luzum*) dan karenanya transaksi itu dapat menjadi batal. (Djamil, 2013: 40-42)

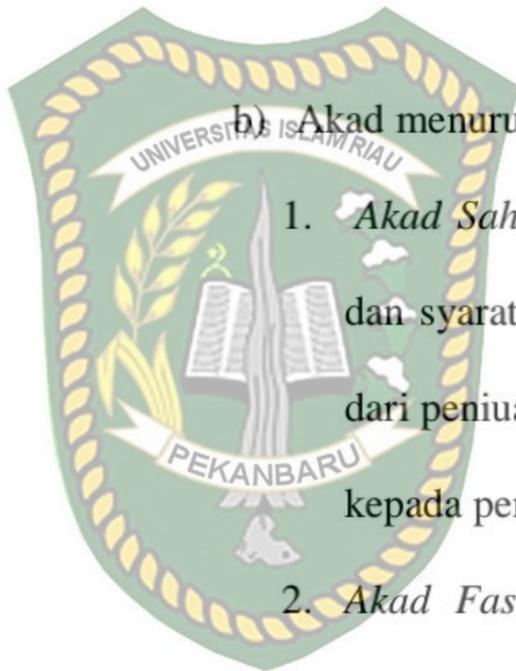
### c. Jenis-Jenis Akad



Dalam kitab-kitab fiqh terdapat banyak bentuk akad yang kemudian dapat dikelompokkan dalam berbagai variasi jenis-jenis akad. Mengenai pengelompokan jenis-jenis akad ini pun terdapat banyak variasi pengglongannya. Secara garis besar ada pengelompokan jenis-jenis akad, antara lain:

a) Akad menurut tujuannya terbagi menjadi dua jenis:

1. Akad *Tabarru* yaitu akad yang dimaksudkan untuk menolong dan murni semata-mata karena mengharapkan ridha dan pahala Allah SWT sama sekali tidak ada unsur mencari “*return*” ataupun motif. Akad yang termasuk dalam kategori ini adalah: Hibah, Wakaf, Wasiat, *Ibra’*, *Wakalah*, *Kafalah*, *Hawalah*, *Rahn*, dan *Qirad*. Atau dalam redaksi lain akad *tabarru* (*gratuitous contract*) adalah segala macam perjanjian yang menyangkut *nonprofit transaction* (transaksi nirlaba). Transaksi ini pada hakikatnya bukan transaksi bisnis untuk mencari keuntungan komersil.
2. Akad *Tijari* yaitu akad yang dimaksudkan untuk mencari dan mendapatkan keuntungan dimana rukun dan syarat telah terpenuhi semuanya. Akad yang termasuk dalam kategori ini adalah; *Murabahah*, *Salam*, *Istishna’* dan *ijarah Muntahiyah bitamlik* serta *Mudharabah* dan *Musyarakah*. Atau dala redaksi lain *tijari* (*compensational contract*) adalah segala macam perjanjian yang menyangkut *for profit transaction*. Akad ini dilakukan dengan tujuan untuk mencari keuntungan, karena itu bersiaft komersial.



b) Akad menurut keabsahannya terbagi menjadi tiga jenis yaitu:

1. *Akad Sahih (valid contract)* yaitu akad yang memenuhi semua rukun dan syaratnya. Akibat hukumnya adalah perpindahan barang misalnya dari penjual kepada pembeli dan perpindahan harga (uang) dari pembeli kepada penjual.
2. *Akad Fasid (Voidable Contract)* yaitu akad yang semua rukunnya terpenuhi, namun ada syarat yang tidak terpenuhi. Belum terjadi perpindahan barang dari penjual kepada pembeli dan perpindahan harga (uang) dari pembeli kepada penjual. Sebelumnya adanya usaha untuk melengkapi syarat tersebut. Dengan kata lain akibat hukumnya adalah *Mawquf* (berhenti dan tertahan untuk sementara).
3. *Akad Bathal (Void Contract)* yaitu akad dimana salah satu rukunnya tidak terpenuhi dan otomatis syaratnya juga tidak terpenuhi. Akad seperti ini tidak menimbulkan akibat hukum perpindahan harta (harga/uang) dan benda kepada dua belah pihak. (Mardani, 2012: 77-78)

#### d. Berakhirnya Akad

Suatu akad dipandang berakhir apabila telah tercapai tujuannya. Dalam akad jual beli misalnya, akad dipandang telah berakhir apabila barang telah berpindah milik kepada pembeli dan harganya telah menjadi milik penjual. Dalam, akad gadai dan pertanggungan (*Kafalah*), akad dipandang telah berakhir apabila utang telah dibayar.



Selain telah tercapai tujuannya, akad dipandang berakhir apabila terjadi *fasakh* (pembatalan) atau telah berakhir waktunya.

*Fasakh* terjadi dengan sebab-sebab sebagai berikut:

1. *Di-fasakh* (dibatalkan), karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan *syara'*, seperti yang disebutkan dalam akad rusak. Misalnya, jual beli barang yang tidak memenuhi syarat kejelasan.
2. Dengan sebab adanya *khiyar*, baik *khiyar rukyat*, cacat, syarat, atau mejelis.
3. Salah satu pihak dengan persetujuan pihak lain membatalkan karena menyesal atas akad yang baru saja dilakukan. *Fasakh* dengan cara ini disebut *iqalah*. Dalam hubungan ini hadis Nabi Riwayat Abu Daud mengajarkan, bahwa barang siapa mengabulkan permintaan pembatalan orang yang menyesal atas akad jual beli yang dilakukan, Allah akan menghilangkan kesukarannya pada hari kiamat kelak.
4. Karena kewajiban yang ditimbulkan, oleh adanya akad tidak dipenuhi oleh pihak bersangkutan. Misalnya, dalam *khiyar pembayaran* (*khiyar naqd*) penjual mengatakan, bahwa ia menjual barangnya kepada pembeli, dengan ketentuan apabila dalam tempo seminggu harganya tidak dibayar, akad jual beli menjadi batal. Apabila pembeli dalam waktu yang ditentukan itu memabayar, akad berlangsung. Akan tetapi apabila ia tidak membayar, akad akan menjadi rusak (batal).
5. Karena habis waktunya, seperti dalam akad sewa-menyewa berjangka waktu tertentu dan tidak dapat diper[anjang.



6. Karena tidak dapat izin pihak yang berwenang.

7. Karena kematian. (Mardani, 2012: 100)

### 3. Jual Beli

#### a. Pengertian Jual Beli

Secara etimologi, jual beli adalah proses tukar menukar barang dengan barang. Kata *bay'* yang artinya jual beli termasuk kata bermakna ganda yang bersebrangan. (Astuti,2018:Vol.1 No.1)

Menurut istilah (*terminologi*) yang dimaksud dengan jual beli adalah sebagai berikut:

1. Menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.

2.

تَمْلِكُ عَيْنٍ مَالِيَّةٍ بِمُعَاوَضَةٍ بِإِذْنِ شَرْعِيٍّ

“pemilikan harta benda dengan jalan tukar menukar yang sesuai dengan aturan syara’.

3.

مُقَابَلَةٌ مَالٍ قَابِلِينَ لِلتَّصَرُّفِ بِإِجَابٍ وَقَبُولٍ عَلَى الْوَجْهِ الْمَأْدُونِ فِيهِ

“Saling tukar harta, saling menerima, dapat di kelola (*tasharruf*) dengan ijab dan qabul, dengan cara yang sesuai dengan syara’.

4.

مُقَابَلَةٌ مَالٍ بِمَالٍ عَلَى وَجْهِ مَخْصُوصٍ

“Tukar-menukar benda dengan benda lain dengan cara yang khusus (dibolehkan)”.

5.

مُبَادَلَةٌ مَالٍ بِمَالٍ عَلَى سَبِيلِ التَّرَاضِي أَوْ نَقْلُ مِلْكٍ بَعْوَضٍ عَلَى الْوَجْهِ الْمَأْدُونِ فِيهِ

“Penukaran benda dengan benda lain dengan jalan saling menjalankan atau memindahkan hak milik dengan ada penggantinya dengan cara yang dibolehkan.”



Dari beberapa definisi diatas dapat dipahami bahwa inti jual beli ialah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati. (Suhendi, 2014: 68)

## b. Hukum Jual Beli

Hukum jual beli *jaiz* atau mubah (boleh). Hal ini berdasarkan kepada dalil Al-Qur'an, Sunnah dan Ijma'.

### 1) Al-Qur'an

QS. An-Nisa (4):29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ...

*Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu..."*

### 2) Hadits

...الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَنْفَرَقَا...

(رواه البخاري ومسلم عن حكم بن حزام وابن عمر رضي الله عنهما)

*Penjual dan pembeli diperbolehkan melakukan khiyar selama keduanya belum berpisah (HR. Bukhari dan Muslim dari Hakim bin Hizam dan Ibnu Umar Ra)*

### 3) Ijma'

Kaum muslimin telah sepakat dari dahulu sampai sekarang tentang kebolehan hukum jual beli. Oleh karena itu, hal ini merupakan sebuah bentuk ijma' umat, karena tidak ada seorangpun yang menentanginya.



### c. Rukun dan Syarat Jual Beli

Menurut mazhab Hanafiyah dalam Djuwaini (2010:73) rukun yang terdapat dalam jual beli hanyalah *sighat*, yakni pernyataan *ijab* dan *qabul* yang merefleksikan keinginan masing-masing pihak untuk melakukan transaksi.

Berbeda dengan mayoritas ulama (jumhur), rukun yang terdapat dalam akad jual beli terdiri dari:

1. *'akid* (penjual dan pembeli)
2. *Ma'qud alaih* (harga dan objek)
3. *Sighat* (ijab dan qabul).

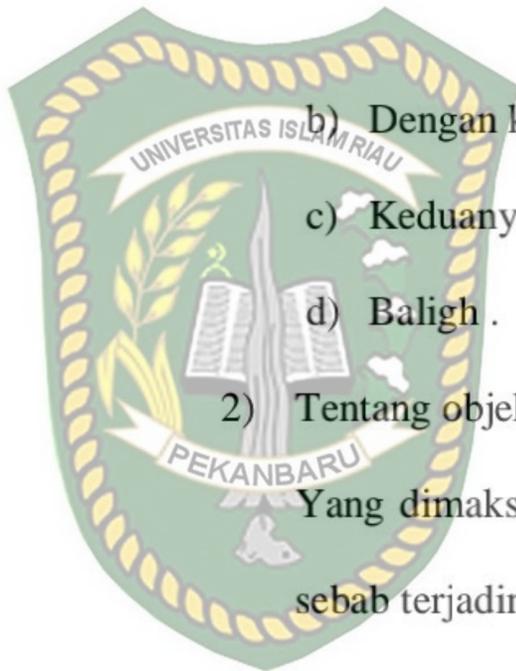
Akad adalah ikatan antara penjual dan pembeli. Jual beli belum dikatakan sah sebelum ijab dan kabul menunjukkan kerelaan (keridhaan). Pada dasarnya, ijab dan qabul dilakukan secara lisan, tetapi tidak mungkin, misalnya bisu atau lainnya, boleh ijab qabul dengan surat menyurat yang mengandung ijab qabul (Mardani, 2013:87)

Menurut Lubis dan Farid Wadji (2012:141) Jual beli haruslah memenuhi syarat baik tentang subyeknya, tentang obyeknya maupun tentang lafal/ijab dan qabul.

- 1) Tentang subyeknya (penjual dan pembeli)

Kedua belah pihak yang melakukan perjanjian jual beli haruslah:

- a) Berakal, agar dia tidak terkicuh, orang gila atau bodoh tidak sah jual belinya;



b) Dengan kehendaknya sendiri (bukan dipaksa);

c) Keduanya tidak mubadzir;

d) Baligh .

2) Tentang objeknya

Yang dimaksud dengan objek jual beli disini adalah benda yang menjadi sebab terjadinya jual beli.

Benda yang dijadikan sebagai objek jual beli ini haruslah memenuhi syarat-syarat berikut:

a) Bersih barangnya

Adapun yang dimaksud dengan bersih barangnya ialah, barang yang diperjualbelikan bukanlah benda yang dikualifikasi sebagai benda najis, atau digolongkan sebagai benda yang diharamkan.

b) Dapat dimanfaatkan

Pengertian barang yang dapat dimanfaatkan tentunya sangat relatif, sebab pada hakikatnya seluruh barang yang dijadikan sebagai objek jual beli merupakan barang yang di manfaatkan seperi untuk dikonsumsi (beras, buah-buahan, ikan, sayur mayur, dan benda bermanfaat lainnya). Namun yang dimaksud dengan barang yang bermanfaat disini adalah kemanfaatan barang tersebut sesuai dengan ketentuan hukum agama (syariat Islam). Misalnya, kalau suatu barang dibeli, yang tujuan pemanfaatannya untuk berbuat bertentangan dengan syariat Islam, maka barang tersebut dapat dikatakan tidak bermanfaat.



c) Milik orang yang melakukan akad

Maksudnya, bahwa orang yang melakukan perjanjian jual beli atas suatu barang adalah pemilik sah barang tersebut dan/atau telah mendapat izin dari pemilik sah barang tersebut.

d) Mampu menyerahkan

Maksudnya ialah, penjual (baik sebagai pemilik maupun sebagai kuasa) dapat menyerahkan barang yang dijadikannya sebagai objek jual beli sesuai dengan bentuk dan jumlah yang diperjanjikan dengan waktu penyerahan barang dengan pembeli.

e) Mengetahui

Mengetahui disini dapat diartikan secara lebih luas, yaitu melihat sendiri keadaan barang, baik mengenai hitungan, takaran, timbangan, atau kualitasnya. Karena apabila suatu keadaan barang tidak diketahui, maka jual beli itu tidak sah dan bisa saja perjanjian tersebut mengandung unsur penipuan.

f) Barang yang di akadkan di tangan

Menyangkut perjanjian jual beli atas suatu barang yang belum ditangan (tidak berada dalam penguasaan penjual) dilarang, sebab bisa jadi barang tersebut rusak atau tidak dapat diserahkan sebagaimana telah diperjanjikan.

#### **d. Macam-macam Jual Beli**

Ulama membagi macam-macam jual beli sebagai berikut:



1) Dilihat dari sisi objek yang di perjualbelikan, jual beli dibagi kepada tiga macam yaitu:

- a. Jual beli *muthlaqah*, yaitu pertukaran antara barang atau jasa dengan uang.
- b. Jual beli *sharf*, yaitu jual beli antara satu mata uang dan mata uang lain.
- c. Jual beli *muqayyadah*, yaitu jual pertukaran antara barang dengan barang (barter), atau pertukaran antara barang yang dinilai valuta asing.

2) Dilihat dari segi cara menetapkan harga, jual beli dibagi kepada empat macam, yaitu:

- a. Jual beli *musawwamah* (tawar menawar), yaitu jual beli biasa ketika penjual tidak memberitahukan harga pokok dan keuntungan yang didapatnya
- b. Jual beli *amanah*, yaitu jual beli ketika penjual memberitahukan modal jualnya (harga perolehan barang). Jual beli amanah ada tiga yaitu:
  - Jual beli *murabahah*, yaitu jual beli ketika penjual menyebutkan harga pembelian barang dan keuntungan yang diinginkan.
  - Jual beli *muwadha'ah* (*discount*), yaitu jual beli dengan harga dibawah harga modal dengan jumlahkerugian yang diketahui, untuk penjualan barang atau aktiva yang nilai bukunya sudah sangat rendah.



- Jual beli *tauliyah*, yaitu jual beli dengan harga modal tanpa keuntungan dan kerugian.
- c. Jual beli dengan harga tangguh, *ba'i bitsaman ajil*, yaitu jual beli dengan penetapan harga yang akan dibayar kemudian. Harga tangguh ini boleh lebih tinggi daripada harga tunai dan bisa dicicil.
- d. Jual beli *muzayyadah*, yaitu jual beli dengan penawaran dari penjual dan para pembeli menawar. Penawar tertinggi terpilih sebagai pembeli. Kebalikannya, jual beli *munaqadhah*, yaitu jual beli dengan penawaran pembeli untuk membeli barang dengan spesifikasi tertentu dan para penjual berlomba menawarkan dagangannya, kemudian pembeli akan membeli dari penjual dengan harga termurah.

3) Dilihat dari segi pembayarannya, jual beli dibagi empat yaitu:

- a. Jual beli tunai dengan penyerahan barang dan pembayaran langsung.
- b. Jual beli dengan pembayaran tertunda (*ba'i muajjal*), yaitu jual beli yang penyerahan barang secara langsung (tunai) tetapi pembayaran dilakukan kemudian dan bisa dicicil.
- c. Jual beli dengan penyerahan barang tertunda (*deferred delivery*), meliputi:
  - Jual beli *salam*, yaitu jual beli ketika pembeli membayar tunai dimuka atas barang yang dipesan (biasanya produk pertanian) dengan spesifikasi yang harus diserahkan kemudian.
  - Jual beli *istishna'*, yaitu jual beli yang pembeli nya membayar tunai atau bertahap atas barang yang dipesan (biasanya produk



manufaktur) dengan spesifikasi yang harus diproduksi dan diserahkan kemudian.

4) Jual beli dengan penyerahan barang dan pembayaran sama-sama tertunda.

(Mardani, 2015: 174-175)

#### 4. Jual Beli *Istishna'*

##### a. Pengertian Jual Beli *Istishna'*

*Istishna'* secara bahasa berarti 'minta dibuatkan/dipesan'. Akad yang mengandung tuntutan agar tukang/ahli (*shani*) membuatkan suatu pesanan dengan ciri-ciri khusus. Dengan demikian *Istishna'* adalah jual beli antara pemesan dan penerima pesanan, dimana spesifikasi dan harga barang disepakati diawal, sedangkan pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan. (Djamil, 2013:142)

Pengertian *istishna'* menurut istilah tidak jauh berbeda dengan menurut bahasa. Wahbah Zuhaili mengemukakan *istishna'* adalah:

الا استصناع مع صانع على عمل شيء معين في الذمة، اي العقد على شراء ما سيصنعه الصانع وتكون العين ولعمل من الصانع

“*Istishna'* adalah dimana seorang produsen mengerjakan sesuatu yang dinyatakan dalam perjanjian, yakni akad untuk membeli sesuatu yang dibuat oleh seorang produsen dan barang serta pekerjaan dari pihak produsen tersebut.”

Ahmad Hujji al-Kurdi menjelaskan *istishna'* adalah:

الإستصناع هو طلب العمل من الصانع في شيء مخصوص

“*Istihna'* adalah permintaan untuk mengerjakan sesuatu yang khusus kepada pihak produsen (tukang).”



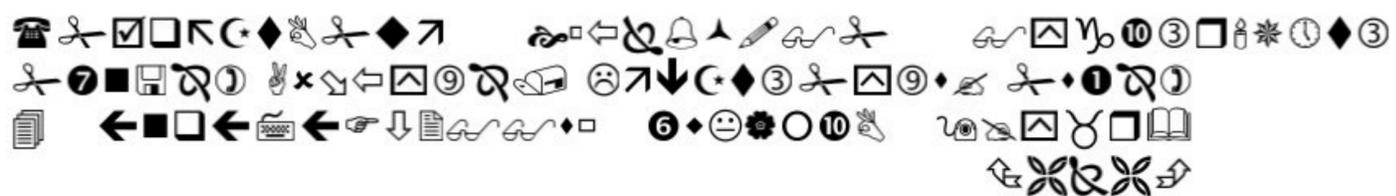
Berdasarkan definisi diatas *istishna'* adalah akad antara dua orang dimana salah seorang *mustashni'* (pemesan) minta dibuatkan sesuatu dengan karakteristik tertentu kepada pembuatnya (*shani'*). (Rozalinda, 2017: 101)

Menurut Usma (2009: 197) dalam Akad *Istishna'* biasanya digunakan pada praktik pembiayaan perbankan syari'ah dalam proyek konstruksi, maka hal ini sangat cocok dengan kebutuhan nasabah untuk membangun suatu konstruksi salah satunya membangun rumah.

Dari beberapa uraian tentang *istishna'* diatas dapat di tarik kesimpulan bahwa keterlibatan dalam transaksi seorang produsen dengan seorang pemesan untuk mengerjakan sesuatu yakni pemesan membeli sesuatu yang dibuat oleh seorang produsen dan barang serta pekerjaan dari pihak produsen. Pada praktiknya akad *istishna'* dipraktikkan pada pembiayaan perbankan syariah dalam proyek konstruksi. (Sundari&Zuana.2018: Vol.1 No.1)

## b. Dasar Hukum *Istishna'*

### 1. Al-Qur'an



"Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya...(QS. Al-Baqarah: 282)

### 2. Hadits

عَنْ سَهْلِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ عَنْ أَبِي بَكْرٍ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَرْسَلَ إِلَى امْرَأَةٍ مِنَ الْمُهَاجِرِينَ وَكَانَ لَهَا غُلَامٌ نَجَارٌ قَالَ لَهَا مُرِّي عَبْدَكَ فَلْيَعْمَلْ لَنَا أَعْوَادَ الْمِنْبَرِ فَأَمَرَتْ عَبْدَهَا فَذَهَبَ فَقَطَعَ مِنَ الطَّرْفَاءِ فَصَنَعَ لَهُ مِنْبَرًا

"Dari Sahal bahwa Nabi shalallahu 'alaihi wasallam menyuruh seorang wanita muhajirin yang memiliki seorang budak tukang kayu. Beliau berkata kepadanya: "Perintahkanlah budak mu agar membuat mimbar untuk kami". Maka wanita itu memerintahkan budaknya. Maka

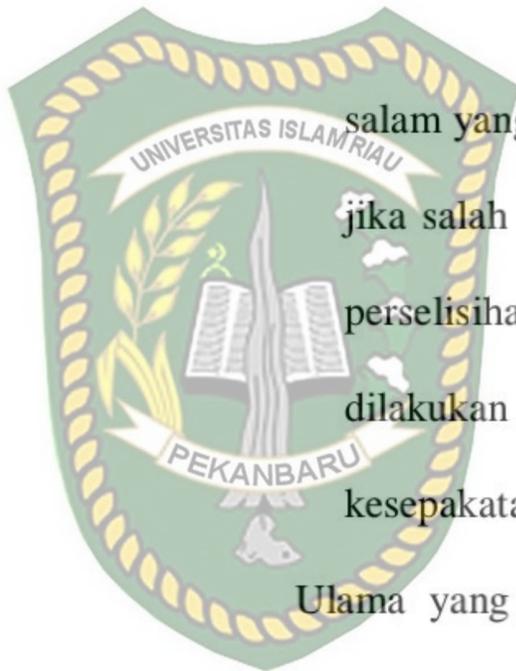


*ghulam itu pergi mencari kayu di hutan lalu dia membuat mimbar untuk beliaui.”(HR. Bukhari)*

### 3. Ijma'

Dalam fatwa DSN-MUI (Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia), nomor 06/DSN-MUI/2000 menjelaskan bahwa ada 3 ketentuan yang dibolehkan:

- a. Ketentuan tentang pembayaran, dimana alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat, pembayaran yang dilakukan sesuai dengan kesepakatan, dan tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.
- b. Ketentuan tentang barang, harus jelas ciri-cirinya dan dapat dikau sebagai hutang, dapat dijelaskan spesifikasinya, penyerahan barang dilakukan kemudian, waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan, pembeli (mustashni') tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya, tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan, dan dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.
- c. Ketentuan lain yaitu: dalam pemesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat, semua ketentuan dalam jual beli



salam yang tidak disebutkan diatas berlaku pula pada jual beli *istishna'*, jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Ulama yang memperbolehkan transaksi *istishna'* berpendapat, bahwa *istishna'* disyari'atkan berdasarkan sunnah Nabi Muhammad SAW, bahwa beliau pernah minta dibuatkan cincin sebagaimana yang diriwayatkan Imam Bukhari, sebagai berikut:

*“Dari Ibnu Umar r.a, bahwa Rasulullah SAW minta dibuatkan cincin dari emas. Beliau memakainya dan meletakkan batu mata cinci dibagian dalam telapak tangan. Orang-orang pu membuat cincin. Kemudian beliau duduk diatas mimbar, melepas cincinnya dan bersabda: “Sesungguhnya aku tadinya memakai cincin ini dan aku letakkan batu mata cincin ini di bagian dalam telapak tangan.”Kemudian beliau membuang cincinnya dan bersabda:” Demi Allah, aku tidak akan memakainya selamanya”. Kemudian orang-orang membuang cincin mereka.” (HR. Bukhari)*

Ibnu al-Atsir menyatakan bahwa maksudnya beliau meminta dibuatkan cincin untuknya. Al-Kaisani dalam kitab *Bada'iu ash-shana'i* menyatakan bahwa *istishna'* telah menjadi ijma' sejak zaman Rasulullah SAW tanpa ada yang menyangkal. Kaum muslimin telah mempraktikan transaksi seperti ini, karena memang ia sangat dibutuhkan. (Mardani, 2013:126)

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

Menurut Musttofa (2016:96-97) rukun jual beli *istishna'* ada tiga yaitu:

1. *Shani'* (penjual atau pembuat barang)
2. *Mustashni'* (pembeli atau orang yang memesan barang)
3. *Mashnu'* (objek akad atau barang yang dipesan)



#### 4. *Shighat* ( ijab dan qabul)

Ketentuan atau syarat-syarat yang terkait dengan para pihak yang berakad (*shani` dan mustashni`*) sama dengan ketentuan yang berlaku dalam jual beli.

Berkaitan dengan syarat-syarat *istishna`*, kalangan Hanafiyah mensyaratkan tiga hal agar *istishna`* sah. Tiga syarat ini apabila salah satunya tidak terpenuhi, maka akad *istishna`* dianggap rusak atau batal.

- a. Barang yang menjadi objek *istishna`* harus jelas, baik jenis, macam, kadar dan sifatnya. Apabila salah satu unsur ini tidak jelas, maka akad *istishna`* rusak. Karena barang tersebut pada dasarnya adalah objek jual beli yang harus diketahui. Apabila seseorang memesan barang harus dijelaskan spesifikasinya; bahan, jenis, model, ukuran, bentuk, sifat, kualitasnya serta hal-hal yang terkait dengan barang tersebut. Jangan sampai ada hal yang tidak jelas, karena hal tersebut dapat menimbulkan perselisihan diantara para pihak yang bertransaksi.
- b. Barang dipesan merupakan barang yang biasa digunakan untuk keperluan dan sudah umum digunakan, seperti pakaian, perabotan rumah, furnitur dan sebagainya.
- c. Tidak diperbolehkan menetapkan dan memastikan waktu tertentu untuk menyerahkan barang pesanan. Apabila waktu penyerahan telah ditetapkan, maka dikategorikan sebagai akad *salam*.

Menurut Djamil (2013: 144) yang dikutip dari Imam Abu Yusuf dan Muhammad Abu Hasan Asy-Syaibani, menyatakan bahwa syarat tenggang waktu ini boleh saja disepakati oleh kedua belah pihak, sebagaimana juga

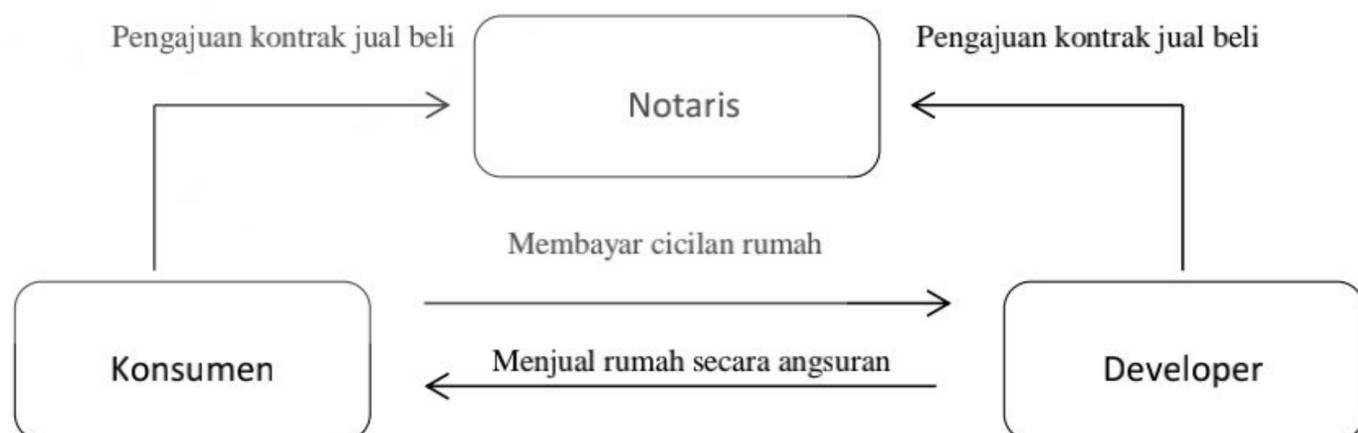


boleh akad itu tanpa tenggang waktu. Menurut jumhur ulama tenggang waktu dalam akad *istishna'* harus jelas, akad *istishna'* sama dengan *ba'i as salam*.

#### d. Skema *Istishna'*

**Gambar 1 : Skema akad *istishna'* non bank**

Berikut adalah skema *istishna'* menurut Firmansyah dan Indika (2017: 222)



Keterangan:

Pada gambar 2.1, Menunjukkan bahwa notaris sebagai pihak ketiga dalam proses jual beli rumah. Notaris mempersiapkan dokumen transaksi seperti sertifikat jual beli yang akan menjadi dokumen resmi untuk penjual dan pembeli. Setelah mempersiapkan dokumen, *developer* menjual rumah dengan metode angsuran rumah kemudian penjual akan menetapkan uang muka yang akan dibayarkan oleh pembeli. Setelah ada persetujuan harga antara penjual dan pembeli. Tanda terima pembayaran dari pembeli akan menjadi bukti kepemilikan yang sah bersama sertifikat jual beli dari notaris.

#### e. Perbedaan Akad *Salam* dan *Istishna'*



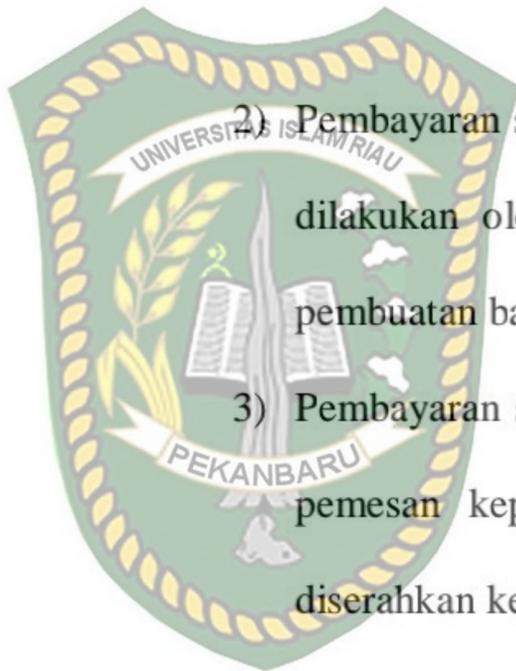
Menurut Sa'diyah (2019:49) Perbedaan akad salam dan akad *istishna'* dalam praktek sebagai berikut:

1. obyek yang dijual dalam akad *salam* adalah berbentuk "utang" yang wajib diselesaikan dan obyek itu sejenis barang yang ada contohnya di pasar. Tetapi dalam *istishna'* barang yang dipesan adalah materinya yang contohnya tidak ada di pasar dan sekalipun ada tetapi tidak sama.
2. Dalam *Salam*, Jumhur Ulama' mensyaratkan harus ada jangka waktu antara akad dan penerimaan barang yang dipesan, kecuali menurut mazhab Syafi'i. Sementara dalam *istishna'* tidak boleh ada jangka waktu
3. Dalam *Salam*, akad bersifat mengikat, masing-masing pihak tidak boleh membatalkan akad sepihak. Sedangkan dalam akad *istishna'* akad tidak bersifat mengikat, masing-masing pihak yang berakad boleh membatalkannya secara sepihak.
4. Dalam akad *salam*, *ra'as al-mal* harus diserahkan seluruhnya di waktu terjadinya transaksi. Sementara, dalam akad *istishna'* boleh menyerahkan *ra'as al-mal* sebagian atau tidak sama sekali di waktu terjadinya akad.

#### **f. Mekanisme Pembayaran Transaksi *Istishna'***

Mekanisme pembayaran transaksi *istishna'* yang harus disepakati dalam akad dapat dilakukan dengan tiga cara, yaitu:

- 1) Pemabayarn dimuka secara keseluruhan, yaitu pembayaran dilakukan secara keseluruhan harga barang pada saat akad, sebelum aktiva *istishna'* yang dipesan tersebut diserahkan kepda pembeli akhir.



2) Pembayaran secara angsuran selama proses pembuatan, yaitu pembayaran dilakukan oleh pemesan secara bertahap atau angsuran selama proses pembuatan barang.

3) Pembayaran setelah penyerahan barang, yaitu pembayaran dilakukan oleh pemesan kepada bank syariah setelah aktiva *istishna'* yang dipesan diserahkan kepada pembeli akhir. Baik pembayarannya secara keseluruhan atau secara cicilan angsuran. (Nurdiani, 2021:27)

## 5. Properti Syariah

### a. Pengertian Properti Syariah

Dalam Kamus Bahasa Indonesia (KBBI), Properti yaitu harta yang berupa tanah dan bangunan serta sarana prasarana dimana merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari tanah atau bangunan yang dimaksud.

Menurut Philip Kotler dalam Fauzi (2020:7), properti adalah hak kepemilikan tak berwujud baik itu berupa benda nyata (*real astate*) maupun finansial (saham dan obligasi). Sedangkan menurut Robert dan Floyd, properti adalah semua bangunan yang ada diatas permukaan bumi yang menjulang keatas angkasa yang melekat secara permanen baik secara alamiah maupun dengan campur tangan manusia.

Property syariah secara bahasa terdiri dari dua suku kata yakni 'property' dan juga 'syariah'. Properti adalah harta yang dimiliki oleh seseorang atau kelompok yang mana ada hak eksklusif. Adapun bentuk hartanya biasanya merujuk pada tanah dan juga bangunan. Sedangkan syariah adalah hukum



Islam yang menjadi pegangan dan pedoman seluruh umatnya. Jadi property syariah adalah harta kepemilikan baik itu tanah atau gedung yang cara kepemilikannya di dapat dengan cara yang sesuai dengan syariah hukum Islam.

Senada dengan pengertian diatas atau biasa disebut juga sebagai KPR Syariah adalah skema kepemilikan rumah menggunakan akak-akad yang sesuai dengan syariah. Berdasarkan pengertian diatas maka Property syariah dapat dipahami dari dua aspek. Pertama dari aspek skema atau akad-akad yang digunakan dalam proses kepemilikannya. Kedua dari segi desian bangunan yang dibuat sesuai dengan syariah. (Dirwan, 2019:58-59)

#### **b. Skema Property Syariah**

Skema kepemilikan property syariah tanpa melibatkan bank sebagai pihak ketiga, konsumen bisa langsung membeli rumah pada pihak developer tanpa ada pihak ketiga. Sehingga transaksi yang terjadi adalah murni transaksi bisnis jual beli sesuai kesepakatan antara developer dan buyer, baik secara kredit atau cash. Akad atau instrumen dalam developer property syariah dikenal dengan sebutan Istishna', yaitu skema pesan bangun. Skema bisnis ini diperbolehkan dalam syariat, di samping murabahah, salam, dan lain-lain. Dalam pengertian property syariah, saat konsumen hendak membeli sebuah rumah, maka rumah akan bersifat indent. Ini akan menjadi fasilitas tersendiri bagi konsumen dalam melakukan customize desain rumah yang akan dipesan. Namun tidak semua developer syariah non bank menerapkan Istishna'. Beberapa ada juga yang menyediakan property ready stock. Konsumesn juga bisa memilih apakah hendak membeli dengan cara kredit atau cash. Saat melakukan akad, sepakatj



satu harga yang dipilih dan nilainya tidak akan berubah-ubah.

(Darwin,2019:60)

Banyak yang beranggapan bahwa properti syariah merupakan jenis properti yang hanya diperuntukkan oleh orang muslim saja. Hal tersebut tidaklah benar, siapapun boleh untuk memiliki atau membeli properti syariah tersebut baik warga muslim maupun non muslim yang memiliki keinginan memilikihunian bebas riba.

## B. Penelitian Relevan

Untuk mendukung peneltian lebih akurat diperlukan penelusuran terlebih dahulu yang memiliki relevansi dengan tema yang dikaji untuk memastikan tidak adanya kesamaan dengan penelitian-penelitian yang telah ada, maka dibawah ini penulis paparkan beberapa penelitian terdahulu sebagai relevansi.

**Tabel 2.1 Penelitian Relevan**

No.	Nama dan Judul	Hasil Penelitian	Persamaan dan Perbedaan
1	Nur Fauzi (1617622005), Jual Beli Properti Syariah dan Konvensional Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Komparatid di Oase Residence dan Sappire Regency Purwokerto)	Hasil dari penelitian ini adalah bahwa praktik jual beli rumah diperumahan syariah maupun konvensional yang wakili oleh perumahan Oase Residence dan Sappihire Regency ada kesamaan dan perbedaan. Kesamaannya yaitu sama-sama menggunakan sistem <i>booking fee</i> sebelum terjadinya transaksi akad jual beli rumah, dan perbedaanya	Perbedaan pada penelitian ini dengan penulis adalah terdapat pada letak lokasi dan subyeknya yaitu dimana penelitian terdahulu berlokasi di Purwokerto dan subyeknya di Oase Residence dan Sappire Regency sedangkan penelitian penulis berada di Pekanbaru dan subyeknya yaitu Winwon Property. Persamaan penelitian ini adalah sama-sama meneliti tentang



		<p>yaitu bahwa perumahan Oase Residence menggunakan akad istishna' (tidak melibatkan pihak bank dalam transaksi akadnya, sedangkan perumahan Sapphire Regency menggunakan kredit sesuai dengan suku bunga dan skema pembiayaan murabahah beserta jaminan (agunan))</p>	<p>akad jual beli pada Properti Syariah.</p>
2	<p>Muhammad Putra Perdana (16210038), Implementasi Akad Murabahah dan Akad Wakalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada DPD REI Riau</p>	<p>Hasil dari penelitian ini yaitu akad murabahah sebagai akad utama dari pembiayaan yang mempermudah nasabah untuk membeli dan mendapatkan rumah yang diinginkan, hal ini diketahui dengan tingginya jawaban responden yang menyatakan setuju. Penelitian ini dinyatakan "tidak baik" karena akad murabahah dan akad wakalah yang diterapkan belum terlaksana dengan baik.</p>	<p>Perbedaan pada penelitian kedua ini (Muhammad Putra Perdana) dengan penelitian penulis yaitu pada objek dan akad jual belinya dimana penelitian terdahulu objeknya adalah pada DPD REI (Realestat Indonesia) Riau dan menggunakan akad Murabahah dan Wakalah sedangkan penelitian penulis objeknya yaitu pada Winwon Property dan menggunakan akad Istishna'. Adapun persamaan dalam penelitian ini yaitu sama-sama meneliti tentang jual beli perumahan dan sama-sama berlokasi di Pekanbaru-Riau.</p>

Sumber: *Data Olahan 2022*



### C. Konsep Operasional

Tabel 2.2 Konsep Operasional

Konsep	Dimensi	Indikator
Akad Jual Beli Istishna' Properti Syari'ah	Akad Jual Beli <i>Istishna'</i> (Mustofa, 2016)	Rukun <i>Istishna'</i> : 1. <i>Shani'</i> (penjual atau pembuat barang) 2. <i>Mustashni'</i> (pembeli atau orang yang memesan barang) 3. <i>Mashnu'</i> (objek akad atau barang yang dipesan) 4. <i>Shighat</i> (ijab dan qabul)



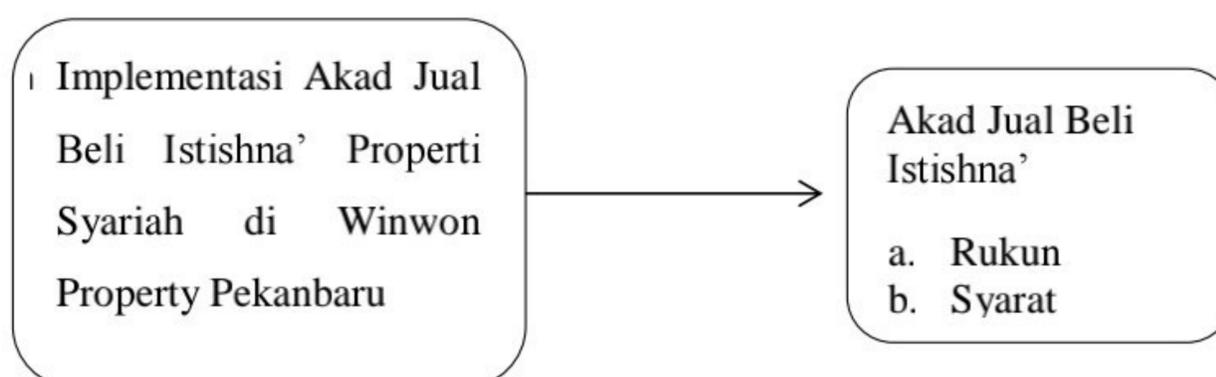
		<p><b>Syarat <i>Istishna'</i>:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Barang yang menjadi objek <i>istishna'</i> harus jelas, baik jenis, macam, kadar, dan sifatnya.</li> <li>2. Barang dipesan merupakan barang yang biasa digunakan untuk keperluan dan sudah umum digunakan.</li> <li>3. Tidak diperbolehkan menetapkan dan memastikan waktu tertentu untuk menyerahkan barang pesanan</li> </ol>
--	--	--

Sumber: *Data Olahan, 2022*

#### D. Kerangka Berpikir

Kerangka berpikir pada penelitian ini dapat digambarkan sebagai berikut:

**Gambar 3 Kerangka Berpikir**



Sumber: *Data Olahan 2022*



Berdasarkan gambar kerangka berpikir di atas, maka penulis dapat menjelaskan bahwa yang menjadi konsep adalah Implementasi Akad Jual Beli Istishna' Properti Syari'ah di Winwon Properti. Adapun yang menjadi dimensinya yaitu jual beli *istishna'* berupa rukun dan syarat untuk mendapatkan hasil penelitian.



## BAB III

### METODE PENELITIAN

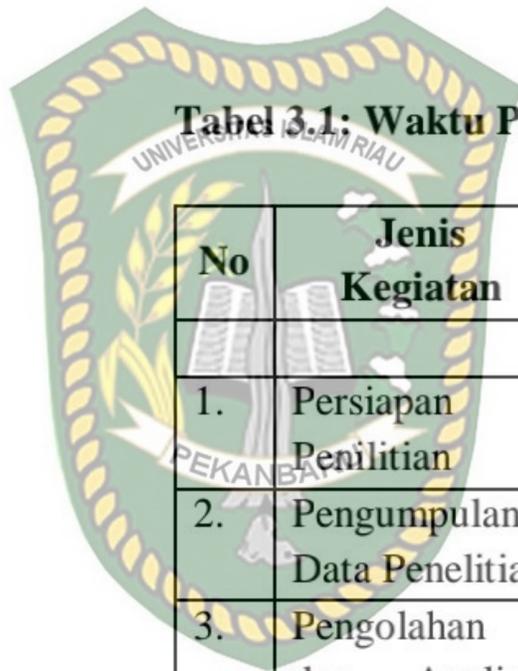
#### A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah termasuk penelitian lapangan (*field research*) yaitu menerapkan atau menggambarkan keadaan serta fenomena yang lebih jelas mengenai situasi yang terjadi, maka jenis penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif kualitatif adalah penelitian yang disusun dalam rangka memberikan gambaran secara sistematis tentang informasi ilmiah yang berasal dari subjek atau objek penelitian (Sanusi, 2011:13)

Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif (*descriptive research*) dimaksudkan untuk mendeskripsikan suatu situasi atau area populasi tertentu yang bersifat faktual secara sistematis dan akurat. Penelitian deskriptif juga berarti penelitian yang dimaksud untuk menjelaskan fenomena atau karakteristik individual, situasi, atau kelompok tertentu dengan akurat. Dengan kata lain, tujuan penelitian deskriptif adalah mendeskripsikan seperangkat peristiwa atau kondisi populasi saat ini. (Danim, 2002: 41)

#### B. Tempat dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian ini dilaksanakan di Winwon Property, PT. Semua Sukses Abadi Jl. Kandis no. 2 D Pekanbaru provinsi Riau dan waktu penelitian dari bulan April tahun 2022:



**Tabel 3.1: Waktu Penelitian**

No	Jenis Kegiatan	Bulan															
		April				Mei				Juni				Juli			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Persiapan Penelitian																
2.	Pengumpulan Data Penelitian																
3.	Pengolahan dan Analisis Data Penelitian																
4.	Penulisan Laporan Penelitian																

Sumber: Data Olahan, 2022

### C. Subjek dan Objek Penelitian

Adapun yang menjadi subjek penelitian ini adalah Winwon Property sedangkan objek penelitian ini adalah Implementasi akad jual beli *istishna'* Property Syariah di Winwon Property Pekanbaru.

### D. Informan Penelitian

Penelitian kualitatif tidak menggunakan populasi, karena penelitian kualitatif berangkat dari kasus tertentu yang ada pada situasi sosial tertentu dan hasil kajiannya tidak akan diberlakukan ke populasi, tetapi ditransferkan ketempat lain pada situasi yang memiliki kesamaan dengan situasi sosial pada kasus yang dipelajari. Sampel pada penelitian kualitatif bukan dinamakan responden, tetapi sebagai narasumber atau partisipan, yang di sebut informan penelitian. (Sugiyono, 2014: 216)



Dalam penelitian ini peneliti menetapkan 7 (tujuh) orang informan penelitian yaitu di antaranya 1 (satu) Pimpinan PT. Semua Sukses Abadi, 1 (satu) staf admin dan 5 (lima) orang nasabah/konsumen.

#### **E. Sumber Data Penelitian**

Dalam penelitian ini penulis memperoleh data melalui data primer dan data skunder:

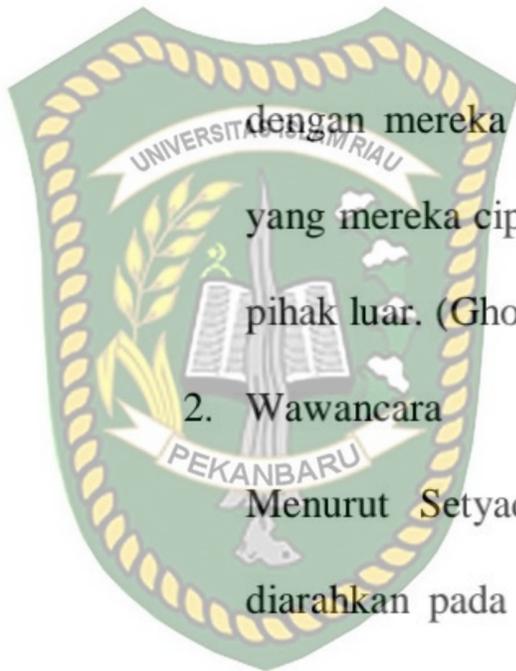
- a. Data primer merupakan data yang didapat dari sumber pertama baik dari individu atau perseorangan seperti hasil dari wawancara atau hasil pengisian kuisioner yang biasa dilakukan oleh peneliti.
- b. Data skunder merupakan data primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan baik oleh pihak pengumpul data primer atau oleh pihak lain misalnya dalam bentuk tabel-tabel atau diagram-diagram. Data skunder ini digunakan oleh peneliti untuk proses lebih lanjut. (Ghony dan Fauzan Almanshur, 2016: 42)

#### **F. Teknik Pengumpulan Data**

Untuk melengkapi data yang diperlukan dalam penelitian ini metode pengumpulan data yang digunakan adalah observasi dan wawancara.

##### **1. Observasi**

Observasi atau pengamatan merupakan sebuah teknik pengumpulam data yang mengharuskan peneliti turun kelapangan mengamati hal-hal yang berkaitan dengan ruang, tempat, pelaku, kegiatan, benda-benda, waktu, peristiwa, tujuan, dan perasaan. Dalam melakukan pengamatan, peneliti tidak terlibat dalam kegiatan-kegiatan subjek penelitian dan tidak berinteraksi



dengan mereka secara langsung. Peneliti hanya mengamati interaksi sosial yang mereka ciptakan, baik dengan sesama subjek penelitian maupun dengan pihak luar. (Ghony dan fauzan Almanshur, 2016: 165)

## 2. Wawancara

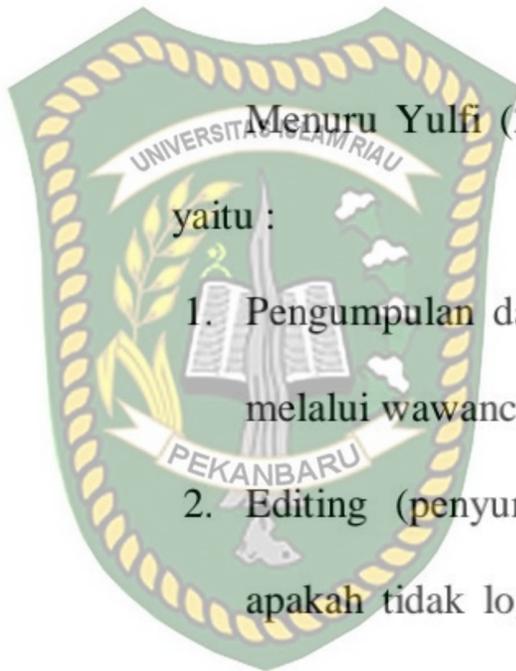
Menurut Setyadin (2005:2), wawancara adalah suatu percakapan yang diarahkan pada suatu masalah tertentu dan merupakan proses tanya jawab lisan dimana dua orang atau lebih berhadapan secara fisik. Wawancara dilakukan untuk memperoleh data informasi sebanyak mungkin dan sejelas mungkin kepada subjek penelitian. Wawancara merupakan bentuk pengumpulan data yang paling sering digunakan dalam penelitian kualitatif. (Gunawan, 2016:160)

## 3. Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan atau karya seseorang tentang sesuatu yang sudah berlalu. Dokumen tentang orang atau sekelompok orang, peristiwa, atau kejadian dalam situasi sosial yang sesuai dan terkait dengan fokus penelitian adalah sumber informasi yang sangat berguna dalam penelitian kualitatif. Dokumen itu dapat berupa teks tertulis, *artefacts*, gambar maupun foto. Dokumen tertulis dapat pula berupa sejarah kehidupan (*life historiea*), biografi, karya tulis dan cerita. (Yusuf, 2014:391)

## G. Teknik Pengolahan Data

Data yang telah dikumpulkan melalui wawancara dan observasi selanjutnya disajikan secara sistematis sehingga mudah dibaca oleh orang lain. Data yang disajikan harus merujuk pada fokus penelitian. (Sugiyono, 2009: 240)



Menuru Yulfi (2020: 64-65) teknik pengolahan memiliki bebarapa tahapan yaitu :

1. Pengumpulan data : Berupa data primer dan data skunder yang di peroleh melalui wawancara, dokumen dan bukti lainnya.
2. Editing (penyuntingan) : Pengecekan/pengoreksian data yang terkumpul apakah tidak logis atau meragukan serta memperbaiki kesalahan-kesalahan pada pencatatan.
3. Interpretasi data : Mendeskripsikan masalah penelitian berdasarkan data, kemudian di oleh dan menjabarkan kesimpulan sebagai hasil peneltian.

#### H. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses pencarian dan pengaturan secara sistematis hasil wawancara, catatan-catatan, dan bahan-bahan yang dikumpulkan untuk meningkatkan pemahaman terhadap semua hal yang dikumpulkan dan memungkinkan menyajikan apa yang ditemukan. (Gunawan, 2016: 210)

Teknik analisis data yang penulis gunakan yaitu:

1. Pengolahan data penelitian dari hasil pengamatan (observation), dan wawancara dengan menggunakan analisis diskriptif kualitatif, yakni penulis mencoba memaparkan semua data dan informasi yang diperoleh kemudian menganalisa data dengan berpedoman sumber-sumber tertulis.
2. Data yang telah terkumpul tersebut dianalisa secara deskriptif kualitatif yang menguraikan Implementasi Akad Jual Beli Istishna' Properti Syariah di Winwon Property Pekanbaru.



3. Selanjutnya pengambilan kesimpulan yang menguraikan tentang Implementasi Akad Jual Beli Istishna' Properti Syariah di Winwon Property Pekanbaru.



## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

##### 1. Profil Singkat Winwon Property Pekanbaru

Winwon Property merupakan perusahaan yang bergerak dibidang property dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat akan rumah, dimana Winwon Property ini berada dibawah naungan PT. Semua Sukses Abadi yang berlokasi di Pekanbaru tepatnya di jalan Kandis No.2 D Kelurahan Tangkerang Timur Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru Provinsi Riau. Saat ini Winwon Property berkarya dalam hal design dan membangun kawasan pemukiman yang nyaman dan aman untuk di tempati.

Saat ini Winwon Property telah menjalin kerja sama dengan beberapa perusahaan yang memiliki keahlian yang beragam dalam rangka memperkaya pengalaman dalam membangun dan mengembangkan perusahaan akan lebih baik lagi kedepannya, beberapa perusahaan tersebut diantaranya adalah :

- a. PT. Anugrah Pasadena dimana salah satu perusahaan lokal yang bergerak dibidang property dan sudah dikenal di daerah Provinsi Riau tepatnya di Pekanbaru. Kerjasama yang dilakukan fokus pada pemasaran.
- b. CV. Asahan Jaya Bertuah dimana salah satu perusahaan lokal yang bergerak dibidang property dan sudah dikenal di daerah Provinsi Riau tepatnya di Pekanbaru. Kerjasama yang dilakukan fokus pada pemasaran.



## 2. Visi dan Misi Winwon Property Pekanbaru

### a. Visi Winwon Property

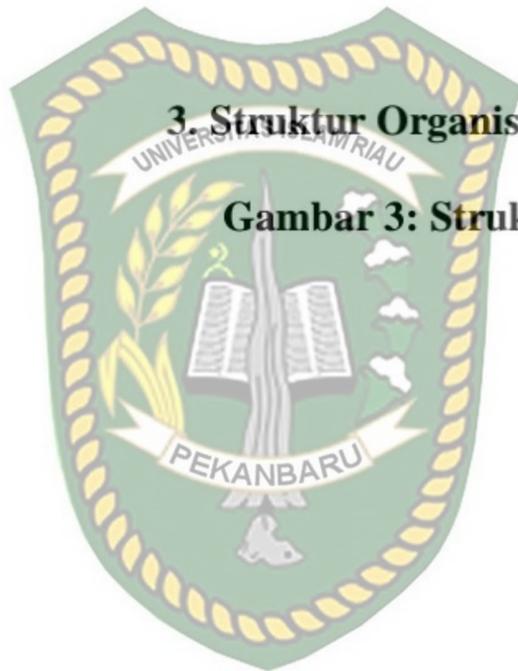
Menjadi perusahaan property yang memiliki komitmen tinggi dalam memberikan yang terbaik kepada konsumen, karyawan dan manajemen serta memberikan kontribusi positif dan nilai tambah kepada pemerintah daerah dan pusat dengan ikut serta memajukan masyarakat.

### b. Misi Winwon Property

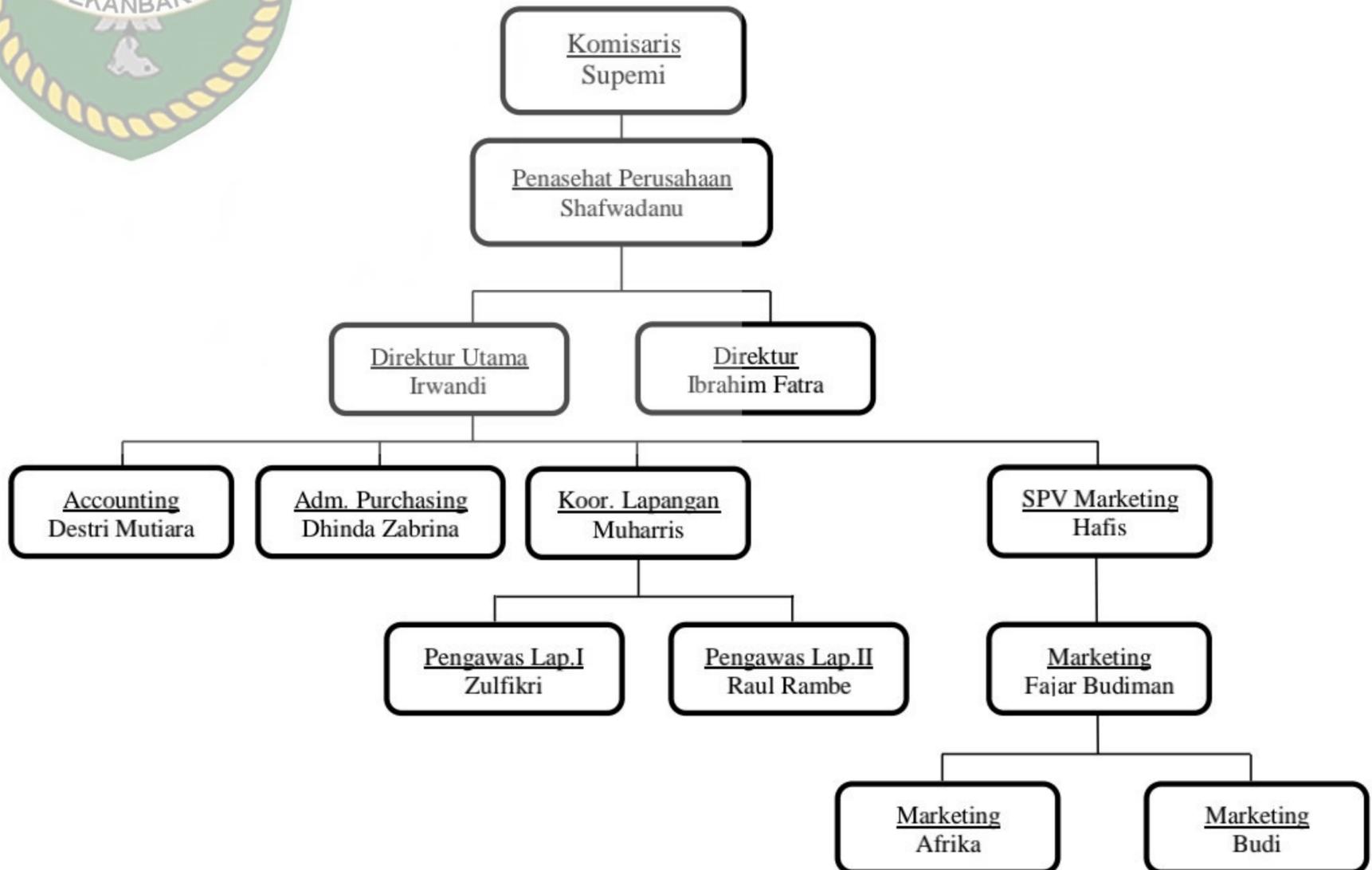
1. Mengembangkan perusahaan dengan berorientasi pada bisnis dan nilai-nilai profesional
2. Mengembangkan sumber daya yang berintegrasi dengan strategi pembangunan daerah.
3. Memberikan manfaat dan nilai tambah pada konsumen dan manajemen.

### 3. Struktur Organisasi Winwon Property Pekanbaru

**Gambar 3: Struktur Organisasi**



#### STRUKTUR ORGANISASI PT Semua Sukses Abadi Pekanbaru



*Sumber: Winwon Property 2022*



#### 4. Landasan Hukum Perusahaan

1. Nama Perusahaan : PT. Semua Sukses Abadi
2. Komisaris : Supemi
3. Direktur Utama : Ismet Yohanes
4. Alamat : jl. Kandis No. 2D, Kel. Tangkerang Timur, Kec.  
Bukit Raya, Pekanbaru, Riau
5. Kontak Person : 0822-6881-3337
6. Status : Pusat
7. Akte Pendirian
  - a. Nama Notaris : Mesniarti, SH.M.Kn
  - b. NO/TGL/BLN/TH : 09/13 November 2018
8. Akte Perubahan
  - a. Nama Notaris : Lili Lastari, SH.M.Kn
  - b. NO/TGL/BLN/TH : 07/25 Februari 2019
9. Surat Pengesahan Badan Hukum Perseroan oleh Menteri Kehakiman  
Akte Pendirian Perusahaan dengan nomor :  
AHU-0154001.AH.01.11. Tahun 2018  
Akte Perubahan Data Perseroan dengan nomor:  
AHU-0031967.AH.01.11.Tahun 2019
10. Nomor Induk Berusaha (NIB) ` : 8120113240651
11. Surat Izin peil Banjir : 41011
12. Surat Izin Usaha Perdagangan : 68200
13. Nomor Wajib Pajak Perusahaan : 86.503.410.2-211.000

## 5. Project Winwon Property PT. Semua Sukses Abadi

### 1) Perumahan *Go Green*

Perumahan *Go Green* terdiri dari 27 unit dengan type 38/107 M<sup>2</sup> beralamat di Jl. Kayu Jati Tengku Bey 1, Marpoyan Pekanbaru Riau

**Gambar 4: Contoh Bangunan Rumah *Go Green* (Type 38/107 M<sup>2</sup>)**



Sumber: Standart Operasional Prosedur Winwon Property



## 2) Perumahan *Dreamland*

Perumahan *Dreamland* terdiri dari 45 unit dengan *type* 38/107M<sup>2</sup> beralamat di Jl. Karosin, Garuda Sakti Km 4,5 Kec. Tapung Kab. Kampar, Riau

### **Gambar 5: Contoh Bangunan Rumah *Dreamland* (Type 36/108M<sup>2</sup>)**



*Sumber: Standart Operasional Prosedur Winwon Property*

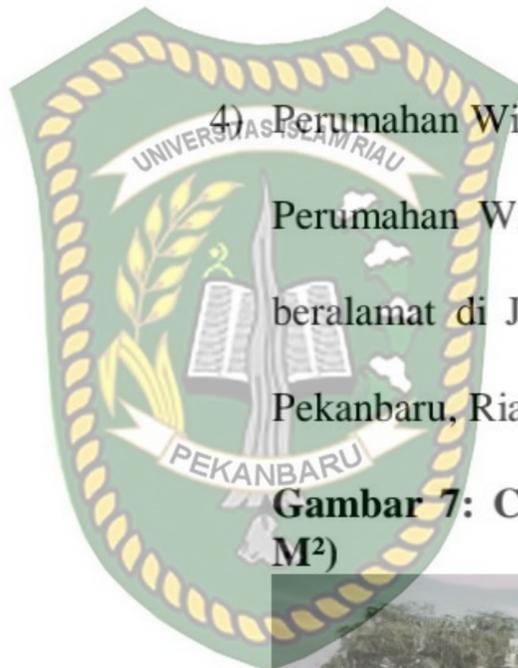
## 3) Perumahan *Dreamland Residence*

Perumahan *Dreamland Residence* terdiri dari 10 unit dengan *type* 54/120 M<sup>2</sup> dan *type* 75/35 M beralamat di Jl. Makmur Kel. Tangkerang Labuai Kec. Bukit Raya Kota Pekanbaru, Riau

### **Gambar 6: Contoh Bangunan Rumah *Dreamland Residence* (Type 54/120 M<sup>2</sup> dan Type 75/135 M<sup>2</sup>)**



*Sumber: Standart Operasional Prosedur Winwon Property*



#### 4) Perumahan Winwon Abadi 1

Perumahan Winwon Abadi 1 terdiri dari 18 unit dengan *type* 38/108 M<sup>2</sup> beralamat di Jl. Indrapuri Kel. Bencah Lesung Kec. Tenayan Raya Kota Pekanbaru, Riau.

#### **Gambar 7: Contoh Bangunan Rumah Winwon Abadi 1 (*Type* 38/108 M<sup>2</sup>)**



*Sumber: Standart Operasional Prosedur Winwon Property*

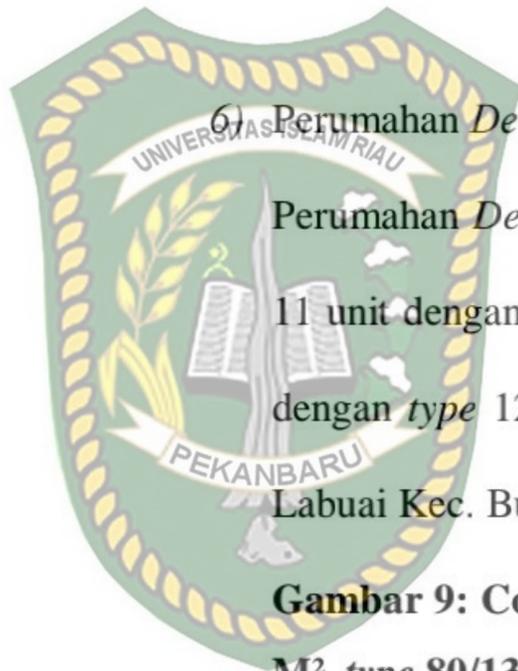
#### 5) Perumahan Winwon Abadi 2

Perumahan Winwon Abadi 2 terdiri dari 9 unit dengan *type* 38/120 M<sup>2</sup> beralamat di Jl. Kapau Sari Kel. Pematang Kapau Kec. Tenayan Raya Kota Pekanbaru, Riau

#### **Gambar 8: Contoh Bangunan Rumah Winwon Abadi 2 (*Type* 38/108 M<sup>2</sup>)**



*Sumber: Standart Operasional Prosedur Winwon Property*



### 6) Perumahan *De Femmy's Cluster*

Perumahan *De Femmy's Cluster* terdiri dari 9 Unit dengan *type* 40/120 M<sup>2</sup>, 11 unit dengan *type* 54/135 M<sup>2</sup>, 21 unit dengan *type* 80/135 M<sup>2</sup>, dan 11 unit dengan *type* 125/198 M<sup>2</sup>. Yang beralamat di Jl. Makmur Kel. Tangkerang Labuai Kec. Bukit Raya Kota Pekanbaru, Riau.

**Gambar 9: Contoh Bangunan Rumah *De Femmy's Cluster* (*Type* 54/135 M<sup>2</sup>, *type* 80/135 M<sup>2</sup> dan *Type* 125/198 M<sup>2</sup>)**





*Sumber: Standart Operasional Prosedur Winwon Property*



## B. Karakteristik Responden

Responden dalam penelitian ini adalah pimpinan perusahaan developer Winwon Property dan nasabah/konsumen yang membeli rumah di Winwon property. Adapun karakteristik responden dalam penelitian ini berdasarkan jenis kelamin dan usia adalah sebagai berikut:

### 1. Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin

Jenis kelamin merupakan tanda bahwa perbedaan fisik, kemampuan fisik, peran dan juga tanggung jawab responden. Untuk mengetahui karakteristik responden berdasarkan jenis kelamin dapat dilihat dalam tabel berikut ini:

**Tabel 4.1: Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin**

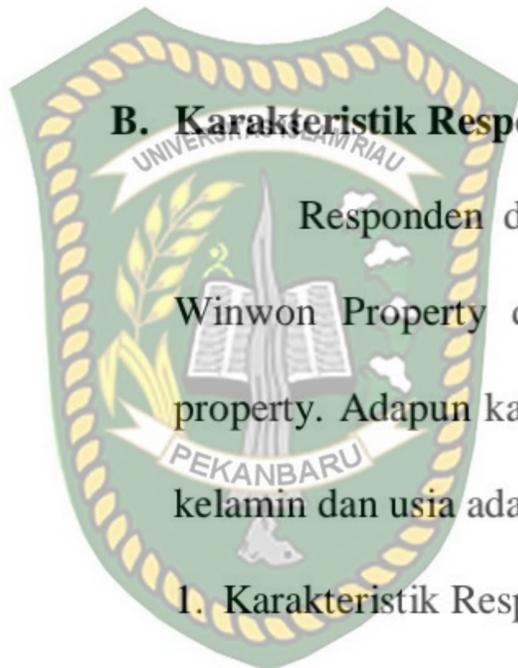
No	Jenis Kelamin	Jumlah	Presentase %
1.	Laki-laki	4	57
2.	Perempuan	3	43
<b>Total</b>		7	100

*Sumber: Data Olahan 2022*

Berdasarkan tabel diatas dapat di simpulkan bahwa mayoritas responden dalam penelitian ini berjenis kelamin laki-laki berjumlah 4 orang dengan presentase 57% sedangkan responden yang berjenis kelamin perempuan berjumlah 3 orang dengan presentase 43%.

### 2. Karakteristik Responden Berdasarkan Usia

Usia merupakan faktor yang dapat mempengaruhi seseorang dalam berfikir, bertindak dan mengambil keputusan. Untuk mengetahui karakteristik responden dalam penelitian ini berdasarkan usia dapat dilihat dalam tabel berikut ini:



**Tabel 4.2: Karakteristik Responden Berdasarkan Usia**

No	Usia	Jumlah	Presentasi %
1.	21	3	43
2.	26-50	4	57
3.	51-70	0	0
<b>Total</b>		<b>7</b>	<b>100</b>

Sumber: Data Olahan 2022

Berdasarkan tabel diatas dapat disimpulkan bahwa responden dalam penelitian ini dengan usia 21 berjumlah 3 orang dengan presentase 43%, dan responden dengan usia 26-50 berjumlah 4 orang dengan presentase 57%, sedangkan responden yang berusia 51-70 berjumlah 0 orang/tidak ada sama sekali dengan presentase 0%.

### C. Deskripsi Temuan Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan, oleh karena itu data yang disajikan dalam bab ini adalah data yang telah dikumpulkan dari lapangan. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh data tersebut yaitu menggunakan teknik wawancara.

Hasil wawancara penelitian ini menunjukkan bagaimana implementasi akad jual beli *istishna'* properti syariah di Winwon Property Pekanbaru. Wawancara ini ditujukan kepada Pimpinan Perusahaan, Staf Admin, dan konsumen Winwon Property Pekanbaru. Kemudian data akan disajikan dalam bentuk uraian singkat dan disimpulkan secara singkat.

Adapun penyajian hasil pengumpulan data mengenai implementasi akad jual beli *istishna'* property syariah di Winwon Property Pekanbaru sebagai berikut:



### Identitas Responden

1. Hari/Tanggal : Rabu, 29 Juni 2022
2. Nama Responden : Destri Mutiara
3. Jenis Kelamin : Perempuan
4. Usia/Umur : 21 Tahun
5. Jabatan : *Accounting*

**Tabel 4.3: Wawancara dengan Pimpinan PT. Semua Sukses Abadi Pekanbaru**

No	Pertanyaan Wawancara	Jawaban Responden
	<b><i>Rukun Istishna'</i></b>	
1.	Bagaimana proses pelaksanaan akad <i>istishna'</i> antara developer dengan konsumen/nasabah?	Calon pembeli mengajukan pembelian rumah ke developer, lalu kita buat formatnya terlebih dahulu untuk berkas-berkas persyaratan yang harus di tanda tangani, kemudian disepakati bersama dengan nasabah. Jika sudah sama-sama setuju, berkas tersebut lalu di bawa ke Notaris beserta penyerahan UTJ (Uang Tanda Jadi) atau istilahnya disini <i>booking fee</i> sesuai dengan kesepakatan.
2.	Apakah sebelum akad developer menyebutkan adanya cacat baik dan buruk barang yang akan diperjual belikan?	Karena disini perumahannya <i>inden</i> bukan rumah <i>ready</i> , jadi untuk kekurangan/tidak belum di pastikan, tapi di awal juga ada disebutkan untuk estimasi pembangunannya memakan waktu kurang lebih delapan bulan atau paling lama dalam sepuluh bulan
3.	Apakah konsumen/nasabah menyetujui cacat baik dan buruk barang yang dijual?	Ya, karena diawal sudah membuat kesepakatan bersama sebelum dilakukannya akad
4.	Apakah barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariat Islam?	Tidak, karena rumah adalah termasuk kebutuhan setiap orang , dan kita juga menerapkan sistem syariah,harus menghindari dari unsur-unsur yang diharamkan oleh syariat Islam seperti, Maysir, Riba dan Gharar.
5.	Bagaimana penetapan uang	Karena disini menggunakan sistem



	muka untuk membeli rumah pada konsumen/nasabah? Dan apa saja ketentuannya?	<i>cash inden</i> , jadi istilah uang muka nya adalah <i>Booking fee</i> . ini untuk bertujuan agar unit bisa di tahan terlebih dahulu sebelum pelunasan, supaya tidak dijual ke orang lain. Nominal <i>Booking fee</i> untuk <i>type</i> kecil minimal Rp. 5.000.000 sedangkan nominal untuk <i>type</i> besar minimal Rp. 10.000.000
6.	Dalam pelaksanaan akad, apakah konsumen/nasabah melakukan transaksi secara langsung?	Ya, untuk transaksi pembayarannya secara langsung tatap muka antara developer dan konsumen tanpa melibatkan pihak ketiga/ tanpa bank. Dan pelaksanaanya langsung di kantor property atau bisa juga ke kantor notaris
7.	Bagaimana pelaksanaan akad tersebut, apakah diucapkan secara lisan dan tertulis di kertas?	Jika sudah ada kesepakatan bersama, konsumen harus menandatangani berkas persyaratan yang sudah di ajukan oleh developer, tetapi bila konsumen yang bersangkutan tidak dapat hadir dalam pelaksanaan akad, harus ada yang mewakilinya seperti sanak saudara atau kerabat. Karena jika tidak langsung bertatap muka dan diucapkan langsung akad nya tidak sah.
<b>Syarat Istishna'</b>		
1.	Apakah developer menjelaskan secara detail dari keseluruhan kriteria barang yang diperjual belikan kepada konsumen/nasabah?	Di awal setelah konsumen mengajukan pembelian rumah, developer sudah memberikan berkas-berkas dan ketentuan yang berlaku, semua kriteria sudah di tuangkan di dalam berkas tersebut jika sudah sama-sama setuju akad pun terlaksanakan sesuai perjanjian.
2.	Apakah barang/objek tersebut sesuai dengan kebutuhan yang diinginkan?	Jenis barang yang diperjual belikan adalah berupa rumah. karena rumah merupakan investasi jangka panjang apalagi menjadi seorang milenial di zaman modern saat ini tentunya rumah adalah sesuatu yang harus dimiliki setiap orang, jika rumah ini bukan suatu kebutuhan, maka konsumen tidak akan mungkin membeli rumah.
3.	Apakah pihak developer	Sebenarnya, dimana ada pembayaran

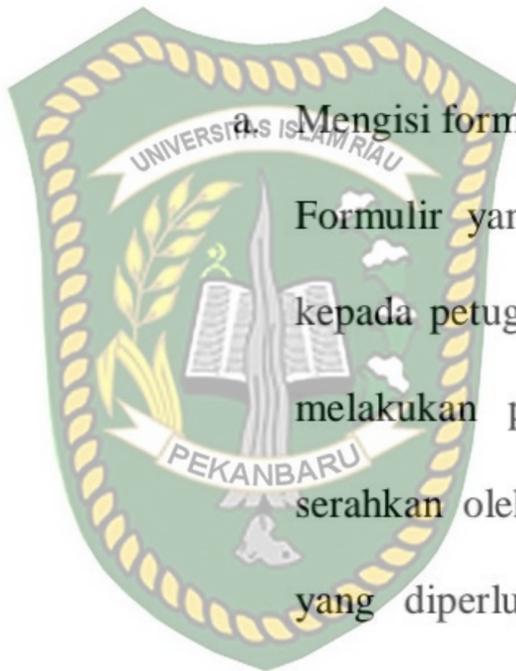


	memberikan batas waktu tertentu dalam pembayaran akad <i>istishna</i> ’?	disitu ada akad, jadi harus sama-sama. Tetapi di awal setelah <i>booking fee</i> dana yang harus masuk keperusahaan itu maksimal 80%. Dan jarak nya dari <i>booking fee</i> paling lama dua minggu, jika dalam dua minggu konsumen tidak bisa bayar, maka kami kembalikan <i>booking fee</i> nya lagi tanpa potongan. Jadi akad nya batal/tidak sah.
4.	Jika nasabah melakukan penundaan pembiayaan, hal apa saja yang di lakukan oleh pihak developer?	Disini kami sebenarnya fleksibel, jika konsumen memiliki alasan yang benar-benar bisa diterima, pasti kita kasih lagi waktu untuk pelunasannya. Tetapi jika sudah lewat lagi dengan penambahan waktu yang sudah di janjikan, akan dibicarakan lagi dengan konsumen, apakah mau di lanjutkan atau tidak, karena kita juga tidak bisa lama-lama menahan unit ini. Kalau memang tidak bisa, ya kita kembalikan lagi <i>booking fee</i> nya tanpa denda dan tanpa potongan.

Sumber: Data Olahan Hasil Wawancara 2022

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa konsumen yang akan mengajukan pembelian rumah harus mendatangi pihak developer secara langung ke kantor property atau kantor notaris untuk memenuhi berkas-berkas persyaratan beserta pembayaran UTJ (Uang Tanda Jadi) atau *booking fee* dengan menggunakan akad *istishna*’ dengan jarak waktu selama dua minggu untuk pelunasan. Jika kedua belah pihak sudah setuju dan telah terjadi kesepakatan antara kedua pihak, maka pembangunan rumah bisa mulai dibangun selama kurang lebih delapan bulan dan paling lama sepuluh bulan.

Calon pembeli harus melengkapi berkas-berkas yang telah disyaratkan oleh developer, berkas-berkas yang dibutuhkan untuk pengajuan pembiayaan seperti:



a. Mengisi formulir pengajuan pembelian rumah,

Formulir yang di berikan oleh developer harus di isi dan diserahkan kepada petugas yang melayani. Setelah dokumen diterima petugas harus melakukan pengecekan atas kelengkapan persyaratan yang telah di serahkan oleh calon pembeli (*mustashni*) serta dokumen-dokumen lain yang diperlukan. Kelengkapan atas dokumen tersebut sudah tertulis didalam formulir tersebut. Dalam pengisian form, Konsumen diperbolehkan untuk membaca dan memahami aturan atau pasal-pasal yang harus dipenuhi dan ditaati. Diantaranya adalah mengenai mukadimah akad jual beli *istishna*' dengan tujuan agar konsumen paham mengenai akadnya.

b. Kartu identitas pembeli (KTP).

Dokumen ini dibutuhkan untuk mengetahui legilitas calon pembeli dan alamat tempat tinggalnya. Terkait hal ini guna sewaktu-waktu untuk menyelesaikan masalah dikemudian hari. Selain itu KTP juga berfungsi untuk verifikasi atas tanda tangan akad atau perjanjian oleh calon pembeli.

c. Kartu keluarga (KK)

Kartu keluarga diperlukan untuk mengetahui berapa jumlah tanggungan keluarga dari calon pembeli serta untuk verifikasi data alamat dengan KTP calon pembeli.



### Identitas Responden

1. Hari/Tanggal : Rabu, 29 Juni 2022
2. Nama Responden : Dhinda Zabrina
3. Jenis Kelamin : Perempuan
4. Usia/Umur : 21 Tahun
5. Jabatan : *Admin Purchasing*

**Tabel 4.4: Wawancara Dengan Staf Admin Winwon Property Pekanbaru**

No	Pertanyaan Wawancara	Jawaban Responden
<b>Rukun Istishna'</b>		
1.	Bagaimana proses pelaksanaan akad <i>istishna'</i> antara developer dengan konsumen/nasabah?	Biasanya pihak yang bersangkutan yang akan ke kantor untuk mengurus berkas-berkas persyaratan seperti KTP dan KK. Jika pihak nasabah sudah setuju untuk menandatangani format yang dibuat oleh pihak developer dan berkas tersebut akan dibawa ke notaris serta penyerahan UTJ (Uang tanda Jadi) atau istilahnya <i>booking fee</i> sesuai dengan kesepakatan. Untuk pelaksanaan akad ini bisa saja diwakilkan oleh keluarga tetapi harus datang ke developer langsung tidak bisa melalui telepon karena jika tidak bertatap muka secara langsung akad tersebut dinyatakan tidak sah.
2.	Apakah sebelum akad developer menyebutkan adanya cacat baik dan buruk barang yang akan diperjual belikan?	Karena di sini menggunakan akad <i>Istishna'</i> dimana barang yang diperjual belikan belum ada, maka belum bisa dipastikan adanya kekurangan, itu akan di ketahui setelah pembangunan rumah sudah jadi.
3.	Apakah konsumen/nasabah menyetujui cacat baik dan buruk barang yang dijual?	Ya, karena sebelum terlaksananya akad pihak developer dan nasabah sudah menyetujui kesepakatan .
4.	Apakah barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariat Islam?	Tentu tidak, karena barang yang kita jual adalah sesuatu yang dibutuhkan setiap orang.
5.	Bagaimana penetapan uang muka untuk membeli rumah	Untuk menetapkan uang muka dalam pembelian rumah ini menggunakan



	pada konsumen/nasabah? Dan apa saja ketentuannya?	dua skema pembayaran yaitu secara cash dan kredit. Jika melakukan pembayaran secara kredit, nasabah harus mendatangi developer secara langsung untuk menetapkan uang muka dan rincian angsuran.
6.	Dalam pelaksanaan akad, apakah konsumen/nasabah melakukan transaksi secara langsung?	Iya, karena akad yang digunakan tidak melibatkan pihak ketiga, maka nasabah harus datang ke developer untuk melakukan akad secara langsung, agar terhindar dari akad bathil lainnya.
7.	Bagaimana pelaksanaan akad tersebut, apakah diucapkan secara lisan dan tertulis di kertas?	Iya, akad yang dilaksanakan oleh pihak developer dan nasabah dilakukan secara lisan dan tertulis
<b>Syarat <i>Istishna</i>'</b>		
1.	Apakah developer menjelaskan secara detail dari keseluruhan kriteria barang yang diperjual belikan kepada konsumen/nasabah?	Apabila nasabah sudah mengajukan kontrak pembelian rumah ke developer, maka tentu ada syarat dan ketentuan yang harus di ketahui oleh nasabah, termasuk semua kriteria rumah sudah tertuangkan dalam berkas yang di buat oleh developer
2.	Apakah barang/objek tersebut sesuai dengan kebutuhan yang diinginkan?	Barang yang kita perjual belikan ini adalah rumah, yang sistem nya menggunakan akad <i>istishna</i> dimana pembeli memesan terlebih dahulu baru dibuatkan oleh developer, jadi sebelum pembangunan, konsumen bisa <i>request</i> desain rumah yang diinginkan. Dan tentunya dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.
3.	Apakah pihak developer memberikan batas waktu tertentu dalam pembayaran akad <i>istishna</i> '?	Saat pembayaran, nasabah di minta terlebih dahulu untuk memberikan <i>booking fee</i> kepada developer dan setelah itu dana yang harus masuk ke developer sebesar 80% sebelum pembangunan. Jarak dari <i>booking fee</i> ke pelunasan, kita kasih waktu selama dua minggu.
4.	Jika nasabah melakukan penundaan pembiayaan, hal apa saja yang di lakukan oleh pihak developer?	Apabila terjadi penundaan, nasabah harus ada alasan yang tepat mengapa terjadinya penundaan pembayaran ini. Jika alasannya tepat pihak developer



	akan memperpanjang waktu pembayaran.
--	--------------------------------------

*Sumber: Data Olahan Hasil Wawancara 2022*

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan akad konsumen yang ingin mengajukan pembelian rumah harus melengkapi berkas dan persyaratan yang ditentukan oleh pihak developer seperti KTP dan Kartu Keluarga. Setelah memenuhi persyaratan pihak developer akan menjelaskan kriteria apa saja saja yang harus di ketahui oleh konsumen. Karena perumahan ini bersifat *inden* bukan rumah *ready*, maka pembayaran perumahan ini memiliki dua metode yaitu *cash* dan kredit. Dan apabila terjadi penundaan pembayaran developer akan memperpanjang waktu untuk pelunasan jika konsumen memberikan alasan yang tepat.

**Tabel 4.5 : Identitas Responden**

No	Nama	Jenis Kelamin	Usia	Alamat
1.	Yeni Afriani	Perempuan	43 Tahun	Perum. <i>Go Green</i>
2.	Zul Hendri	Laki-Laki	37 Tahun	Perum. <i>Villa Sahara</i>
3.	Bagus	Laki-Laki	35 Tahun	Perum. Winwon Abadi 1
4.	Erwin	Laki-Laki	29 Tahun	Perum. <i>Dreamland</i>
5.	Fauzi	Laki-Laki	21 Tahun	Perum Winwon Abadi 2

*Sumber: Data Olahan, 2022*

#### **Identitas Responden**

Nama Responden : Yeni Afriani

Hari/Tanggal Wawancara : Senin, 27 Juni 2022

**Tabel 4.6: Wawancara dengan konsumen/nasabah yang membeli rumah di Winwon Property Pekanbaru**

No	Pertanyaan Wawancara	Jawaban Responden
1.	Faktor apa yang membuat bapak/ibu tertarik untuk membeli rumah di Winwon Property ini?	<u>Ibu Yeni</u> : “Karena letak lokasi nya yang strategis dekat dengan bandara dan kondisi tanahnya tidak banjir, serta airnya juga bersih bisa dikonsumsi”
2.	Menurut bapak/ibu dalam penjualan rumah ini apakah pihak developer menjual barang yang sah dan bebas riba?	<u>Ibu Yeni</u> : “iya, karena disini perumahannya syariah, jadi sistem pemabayarannya tidak memiliki bunga.”
3.	Bagaimanakah sistem pelaksanaan akad atau kesepakatan yang bapak/ibu sepakati dengan developer, apakah sudah memenuhi syarat dan ketentuan yang di tetapkan okeh syariat Islam?	<u>Ibu Yeni</u> : “ disini sistemnya cash. Misal DP 5 juta, harga rumah 125 juta, dalam 14 hari atau berapa minggu, pelunasan, apabila sudah ada kesepakatan langsung dibangun. Dan akadnya itu langsung ke developer, tapi saya kemarin tidak ada disini jadi bisa di wakikan oleh saudara saya untuk melaksanakan akad tersebut.”
4.	Pada pelaksanaan akad, apakah pihak developer menyebutkan cacat baik dan buruk barang yang diperjual belikan kepada bapak/ibu?	<u>Ibu Yeni</u> : “di awal sudah di jelaskan jika ada kerusakan,pihak developer memberi garansi perbaikan selama 3 bulan.
5.	Apakah barang tersebut sudah sesuai dengan kebutuhan yang bapak/ibu inginkan?	<u>Ibu Yeni</u> : “Iya, karena kan rumah memang menjadi suatu kebutuhan papan kita, dan juga saya butuh membeli rumah disini, karena kebetulan anak saya sekolah di Pekanbaru.”
6	Ketika bapak/ibu memilih untuk membayar secara kredit (bertahap), apakah ada hambatan atau kesulitan saat melakukan pembayaran tersebut?	<u>Ibu Yeni</u> : “Tidak ada, karena saya pembayarannya cash, jadi saya transfer uangnya melalui bank syariah langsung ke developer tanpa ada hambatan.”
7.	Apabila bapak/ibu telah melewati batas waktu pembayaran yang sudah jatuh tempo,apakah benar pihak developer tidak memberikan denda atau malah sebaliknya?	<u>Ibu Yeni</u> : “Iya benar, karena saat awal akad developer sudah menjelaskan mengenai hal tersebut. Misalnya, jika ada pembatalan akad uang di kembalikan lagi. Tanpa ada denda.”

Sumber: Data Olahan Hasil Wawancara 2022



### Identitas Responden

Nama Responden : Zul Hendri

Hari/Tanggal Wawancara : Rabu, 29 Juni 2022

No	Pertanyaan Wawancara	Jawaban Responden
1.	Faktor apa yang membuat bapak/ibu tertarik untuk membeli rumah di Winwon Property ini?	<u>Bapak Zul Hendri</u> : “Karena letak lokasinya dekat dengan kota, dan daerahnya masih terjangkau dari tempat kerja”.
2.	Menurut bapak/ibu dalam penjualan rumah ini apakah pihak developer menjual barang yang sah dan bebas riba?	<u>Bapak Zul Hendri</u> : “Iya, karena menggunakan sistem syariah jadi tidak ada unsur ribanya.
3.	Bagaimanakah sistem pelaksanaan akad atau kesepakatan yang bapak/ibu sepakati dengan developer, apakah sudah memenuhi syarat dan ketentuan yang di tetapkan okeh syariat Islam?	<u>Bapak Zul Hendri</u> : “karena saya ngambil cash, dan cash nya tanpa pihak bank langsung bayar ke developernya kita laksanakan akad nya secara tatap muka dan pembayarannya 2 kali bayar dalam kondisi bangunan rumah sudah 70% baru dilunaskan.”
4.	Pada pelaksanaan akad, apakah pihak developer menyebutkan cacat baik dan buruk barang yang diperjual belikan kepada bapak/ibu?	<u>Bapak Zul Hendri</u> : “Karena disini bukan rumah <i>ready</i> , jadi belum diketahui adanya cacat/buruk nya rumah ini, tapi developer ada memberitahu setelah serah terima rumahnya jika ada kerusakan akan diperbaiki oleh developer tanpa ada biaya tambahan.
5.	Apakah barang tersebut sudah sesuai dengan kebutuhan yang bapak/ibu inginkan?	<u>Bapak Zul Hendri</u> : “Iya sudah sesuai dengan kebutuhan saya, karena disini juga bisa <i>request</i> desain sesuai yang kita inginkan.”
6	Ketika bapak/ibu memilih untuk membayar secara kredit (bertahap), apakah ada hambatan atau kesulitan saat melakukan pembayaran tersebut?	<u>Bapak Zul Hendri</u> : “Tidak ada, tapi pihak developer juga ada menawarkan kredit, tapi saya tetap maunya langsung cash saja.”
7.	Apabila bapak/ibu telah melewati batas waktu pembayaran yang sudah jatuh tempo,apakah benar pihak developer tidak memberikan denda atau malah sebaliknya?	<u>Bapak Zul Hendri</u> : “ Alhamdulillah, kemarin saya bayarnya tepat waktu. Jadi tidak ada kendala saat pembayaran.”

Sumber: Data Olahan Hasil Wawancara 2022

### Identitas Responden

Nama Responden : Bagus

Hari/Tanggal Wawancara : Sabtu, 02 Juli 2022

No	Pertanyaan Wawancara	Jawaban Responden
1.	Faktor apa yang membuat bapak/ibu tertarik untuk membeli rumah di Winwon Property ini?	<u>Bapak Bagus</u> : “Karena Dekat dengan tempat kerja dan harga nya juga murah”
2.	Menurut bapak/ibu dalam penjualan rumah ini apakah pihak developer menjual barang yang sah dan bebas riba?	<u>Bapak Bagus</u> : “Iya, bebas dari riba karena menggunakan sistem syariah.”
3.	Bagaimanakah sistem pelaksanaan akad atau kesepakatan yang bapak/ibu sepakati dengan developer, apakah sudah memenuhi syarat dan ketentuan yang di tetapkan okeh syariat Islam?	<u>Bapak Bagus</u> : “disinikan sistem nya pesan bangun, jadi saya ngambil nya cash, pembayaran di awal saya kasih 80%, tetapi begitu berapa bulan tidak ada <i>progress</i> pembangunan, jadi saya tahan dulu karena marketing nya janji 3 bulan sudah di bangun, ternyata 8 bulan baru siap, jadi saya kecewa tidak sesuai kesepakatan.”
4.	Pada pelaksanaan akad, apakah pihak developer menyebutkan cacat baik dan buruk barang yang diperjual belikan kepada bapak/ibu?	<u>Bapak Bagus</u> : “Diawal memang ada diberi tahu karena kondisi tanah yang kurang bagus, jadi saya tidak menyalahkan developer juga tetapi mereka ada memberi garansi selama 3 bulan apabila ada kerusakan setelah serah terima rumah.”
5.	Apakah barang tersebut sudah sesuai dengan kebutuhan yang bapak/ibu inginkan?	<u>Bapak Bagus</u> : “Iya,karena saya juga sudah berkeluarga, rumah memang sudah menjadi suatu kebutuhan bagi saya dan keluarga untuk bertempat tinggal.”
6.	Ketika bapak/ibu memilih untuk membayar secara kredit (bertahap), apakah ada hambatan atau kesulitan saat melakukan pembayaran tersebut?	<u>Bapak Bagus</u> : “Tidak ada, karena saya butuh cepat jadi saya ambil nya cash,” <u>Bapak Erwin</u> : “Tidak ada, karena saya memang dari awal cari perumahan yang tanpa KPR, kebetulan juga pembayaran disini sistem nya cash”
7.	Apabila bapak/ibu telah melewati batas waktu	<u>Bapak Bagus</u> :”Memang tidak ada denda jika mengambil kre





pembayaran yang sudah jatuh tempo, apakah benar pihak developer tidak memberikan denda atau malah sebaliknya?	
---	--

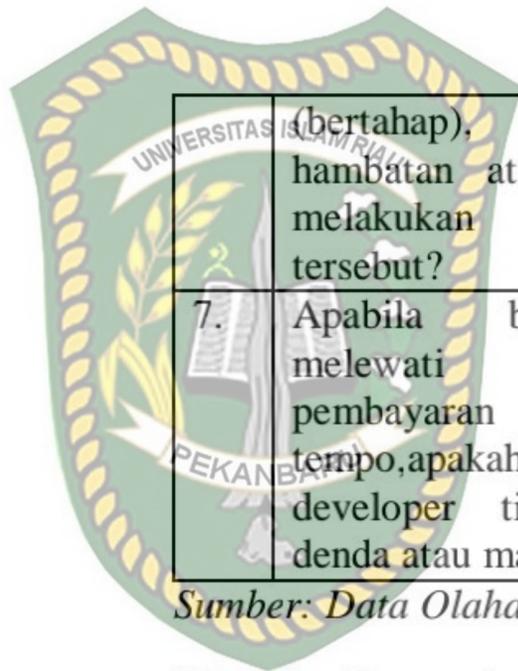
Sumber: Data Olahan Hasil Wawancara 2022

### Identitas Responden

Nama Responden : Erwin

Hari/Tanggal Wawancara : Minggu, 03 Juli 2022

No	Pertanyaan Wawancara	Jawaban Responden
1.	Faktor apa yang membuat bapak/ibu tertarik untuk membeli rumah di Winwon Property ini?	<u>Bapak Erwin:</u> “Saya tertarik membeli rumah ini karena <i>pertama</i> , model rumahnya dengan desain atap yang tinggi membuat rumah tidak begitu panas didalam dan tidak menguap. <i>Kedua</i> , dari kondisi tanahnya yang tidak banjir, karena lokasi rumah termasuk dataran tinggi dan <i>ketiga</i> , airnya juga bersih bisa dikonsumsi.”
2.	Menurut bapak/ibu dalam penjualan rumah ini apakah pihak developer menjual barang yang sah dan bebas riba?	<u>Bapak Erwin:</u> “Iya, Perumahan disini menggunakan akad syariah jadi tidak terlibat dengan pihak bank dan bebas dari riba.”
3.	Bagaimanakah sistem pelaksanaan akad atau kesepakatan yang bapak/ibu sepakati dengan developer, apakah sudah memenuhi syarat dan ketentuan yang di tetapkan okeh syariat Islam?	<u>Bapak Erwin:</u> “Disini sistemnya cash tanpak bank, dan tanpa KPR, dan akad nya menurut saya sudah memenuhi syarat dan ketentuan.”
4.	Pada pelaksanaan akad, apakah pihak developer menyebutkan cacat baik dan buruk barang yang diperjual belikan kepada bapak/ibu?	<u>Bapak Erwin:</u> “iya, tapi alhamdulillah selama saya tinggal disini tidak ada mengalami kerusakan, tapi pada saat akad ada di beritahu oleh developer untuk garansi selama 3 bulan setelah serah terima rumah.”
5.	Apakah barang tersebut sudah sesuai dengan kebutuhan yang bapak/ibu inginkan?	<u>Bapak Erwin:</u> “Membeli rumah sudah menjadi kebutuhan saat ini. Apalagi saya sudah berkeluarga, walaupun jauh dari tempat kerja saya, tetapi saya ingin memberikan tempat tinggal yang baik untuk kelaurga saya.”
6	Ketika bapak/ibu memilih untuk membayar secara kredit	<u>Bapak Erwin:</u> “Tidak ada, karena saya memang dari awal cari perumahan yang



	(bertahap), apakah ada hambatan atau kesulitan saat melakukan pembayaran tersebut?	tanpa KPR, kebetulan juga pembayaran disini sistem nya cash”
7.	Apabila bapak/ibu telah melewati batas waktu pembayaran yang sudah jatuh tempo,apakah benar pihak developer tidak memberikan denda atau malah sebaliknya?	<u>Bapak Erwin:</u> ”Pihak developer tidak memberi denda jika batas waktu pembayaran sudah jatuh tempo.”

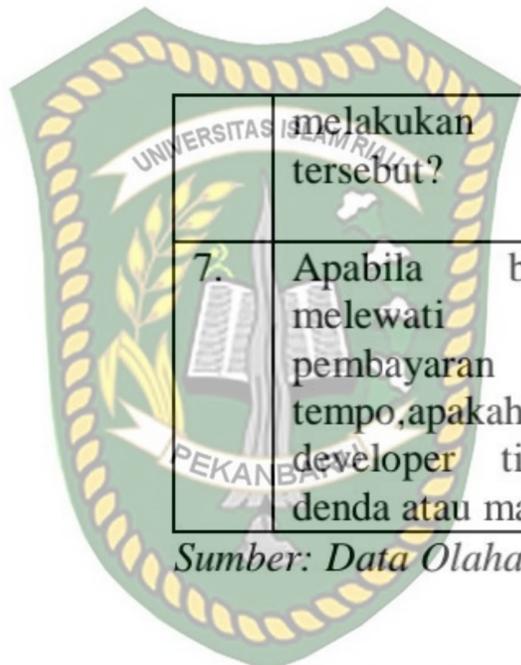
Sumber: Data Olahan Hasil Wawancara 2022

### Identitas Responden

Nama Responden : Fauzi

Hari/Tanggal Wawancara : Senin, 04 Juli 2022

No	Pertanyaan Wawancara	Jawaban Responden
1.	Faktor apa yang membuat bapak/ibu tertarik untuk membeli rumah di Winwon Property ini?	<u>Bapak Fauzi:</u> “ Karena lokasinya bebas banjir dan harganya yang lumayan murah.”
2.	Menurut bapak/ibu dalam penjualan rumah ini apakah pihak developer menjual barang yang sah dan bebas riba?	<u>Bapak Fauzi:</u> “Iya, karena disini pembayarannya cash langsung kepihak developer tanpa ada pihak bank untuk menghindari riba.”
3.	Bagaimanakah sistem pelaksanaan akad atau kesepakatan yang bapak/ibu sepakati dengan developer, apakah sudah memenuhi syarat dan ketentuan yang di tetapkan okeh syariat Islam?	<u>Bapak Fauzi:</u> “Ya, sudah sesuai dengan ketentuan yang di sudah disepakati, dan sistemnya disini cash langsung bayar ke developer. Tapi uang nya bisa juga di transfer melalui bank syariah.”
4.	Pada pelaksanaan akad, apakah pihak developer menyebutkan cacat baik dan buruk barang yang diperjual belikan kepada bapak/ibu?	<u>Bapak Fauzi:</u> “Karena rumah nya inden, jadi tidak tau pasti ada nya cacat/buruk rumah ini sebelum pembangunan. Itu bisa diketahui jika rumah sudah jadi.”
5.	Apakah barang tersebut sudah sesuai dengan kebutuhan yang bapak/ibu inginkan?	<u>Bapak Fauzi:</u> “Iya, saya membeli rumah ini karena saya butuh untuk tempat tinggal.”
6	Ketika bapak/ibu memilih untuk membayar secara kredit (bertahap), apakah ada hambatan atau kesulitan saat	<u>Bapak Fauzi:</u> “Karena saya ngambil nya cash jadi tidak ada hambatan.”



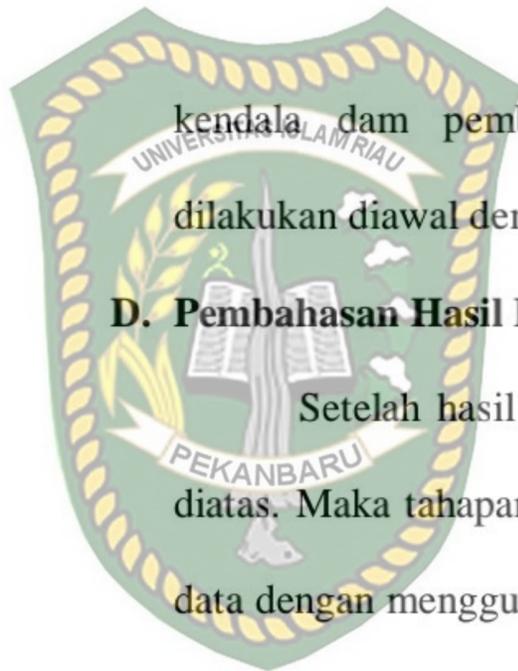
	melakukan pembayaran	
7.	Apabila bapak/ibu telah melewati batas waktu pembayaran yang sudah jatuh tempo, apakah benar pihak developer tidak memberikan denda atau malah sebaliknya?	<u>Bapak Fauzi</u> : “ Tidak ada denda untuk konsumen yang telat melakukan pembayaran.”

*Sumber: Data Olahan Hasil Wawancara 2022*

Berdasarkan tabel diatas dapat disimpulkan bahwa faktor yang menjadi pertimbangan konsumen dalam pembelian rumah di Winwon property adalah dari segi Lokasi, Model rumah, dan harga rumah. Kebanyakan para konsumen membeli rumah dengan sistem cash. Transaksi pembayarannya dilakukan langsung ke kantor developer atau bisa melalui rekening developer. Tetapi ada juga konsumen yang merasa kecewa dengan kesepakatan yang telah dibuat oleh developer yakni keterlambatannya pembangunan rumah dari pihak developer yang membuat salah satu konsumen merasa kecewa dengan hal tersebut. Dan pada saat serah terima rumah jika ada terjadi kerusakan, pihak developer memberi garansi perbaikan selama tiga bulan.

Para konsumen tidak memiliki banyak keluhan terhadap barang karena kecacatan barang belum diketahui sampai barang dibangun. Namun, apabila barang telah selesai dibangun dan terdapat kerusakan atau ketidaksesuaian maka pihak developer langsung memperbaikinya.

Selain itu barang sudah sesuai dengan kebutuhan dan keinginan konsumen karena barang dibuat berdasarkan permintaan dari konsumen, serta tidak ada



kendala dan pembayaran yang dilakukan konsumen karena pembayaran dilakukan diawal dengan sistem pembayaran tunai.

#### **D. Pembahasan Hasil Penelitian**

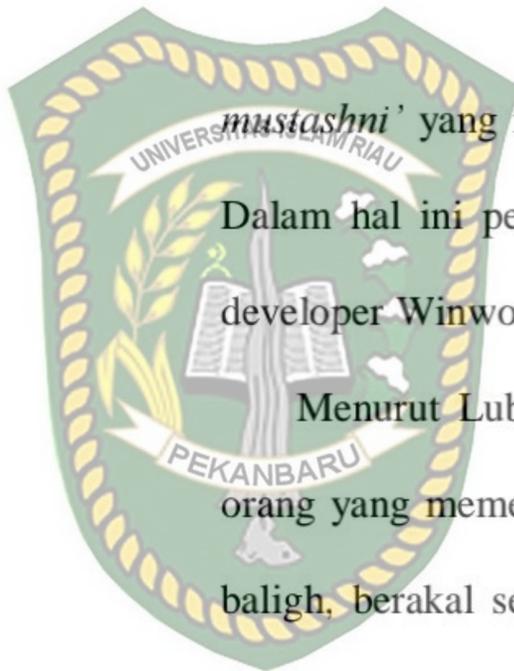
Setelah hasil wawancara diolah dan disajikan dalam bentuk tabel seperti diatas. Maka tahapan selanjutnya dalam penelitian ini adalah melakukan analisis data dengan menggunakan teknik analisis data. Kemudian dilakukan pembahasan atau pengambilan kesimpulan dari hasil wawancara tersebut.

Berdasarkan penyajian data yang diuraikan sebelumnya oleh penulis maka hasil dari penelitian implementasi akad jual beli *istishna'* property syariah di Winwon property Pekanbaru adalah sebagai berikut:

Konsep jual beli rumah yang telah di terapkan oleh Winwon property dari awal mulainya proses transaksi telah menggunakan akad berdasarkan prinsip syariah yaitu menggunakan akad *istishna'*. Akad *istishna'* merupakan akad jual beli antara pemesan dan penerima pesanan, dimana spesifikasi dan harga barang disepakati di awal, sedangkan pembayaran dilakukan secara bertahap atau tunai. (Djamil. 2013:142)

##### 1. *Shani'* dan *Mustashni'* (Orang yang berakad)

Penjual biasa disebut dengan *shani'*, disini yang berperan adalah perusahaan atau sebuah badan usaha yang menerima barang pesanan dari pembeli atau konsumen untuk membuat suatu barang tertentu. Jadi dengan kata lain perusahaan developer Winwon property yang berperan sebagai penjual menerima pesanan berupa sebuah unit rumah yang dipesan oleh pembeli atau konsumen. Sedangkan pembeli disini biasa disebut dengan



*mustashni*' yang melakukan pemesanan untuk dibuatkan suatu barang tertentu.

Dalam hal ini pembeli atau konsumen memesan sebuah unit rumah kepada developer Winwon property.

Menurut Lubis dan Farid Wadji (2012:141) Orang yang berakad adalah orang yang memenuhi kriteria rukun dan syarat akad yakni orang yang sudah baligh, berakal sehat, dapat membedakan yang baik dan yang buruk. Dalam beberapa transaksi terdapat akad yang diwakilkan, dimana pembeli memberi hak wakil kepada orang lain untuk melihat barang sampai serah terima barang. Adakalanya pihak yang diangkat wakil ditugaskan untuk mengajukan pandangan tentang barang yang akan dibeli saja. Terkait dengan hal ini, maka berlaku hukum bahwa pandangan wakil adalah dianggap sama dengan pandangan muwakkil.

و وكل المشتري رجلا بالنظر إلى ما اشتراه، ولم يره فيلزم العقد إن رضي، ويفسخ العقد إن شاء؛ لأن الوكيل يقوم مقام الموكل في النظر؛ لأنه جعل الرأي إليه.

*Artinya: "Jika seorang pembeli mewakilkan kepada seseorang untuk meneliti barang yang akan dibelinya, sementara ia sendiri belum pernah melihat barang tersebut, maka jika wakil ridha terhadap barang tersebut, maka akad bisa dilanjutkan, namun bila wakil tidak ridla dan berkehendak merusak akad, maka rusaklah akad. Hal ini dikarenakan wakil menduduki posisi orang yang diwakilinya pada bidang meneliti barang sehingga pandangan muwakkil bergantung pada pandangan wakil." (Al-Zuhaily, al Fiqhu al-Islamy wa Adillatuhu, Beirut: Dâr al-Fikr, tt.: Juz 4 / 589).*

Berdasarkan hadis tersebut maka kegiatan akad yang diwakilkan boleh dilakukan selama terdapat keridhoan dari si wakil dan pihak yang diwakilkan.

Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa pihak yang melakukan akad *istishna*' adalah konsumen dan developer Winwon Property sudah memenuhi persyaratan sesuai dengan syariat Islam. Dikarenakan penjual (developer) dan



pembeli adalah orang yang sudah baligh (dewasa) dan berakal. Selain itu juga kedua belah pihak menyatakan kerelaan dan suka sama suka tanpa adanya paksaan dalam melakukan akad pada pembelian rumah di developer Winwon property. Kemudian dalam akad tersebut boleh diwakilkan dengan sanak saudara calon pembeli apabila pembeli/konsumen tidak dapat hadir di tempat selama ada keridhoan dari si pembeli.

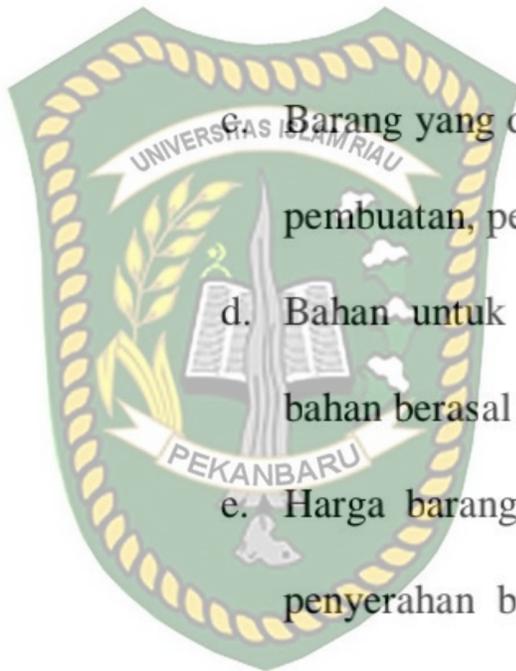
## 2. *Mashnu'* (Objek akad atau barang yang dipesan)

*Mashnu'* yaitu barang atau objek yang dipesan. Barang yang di perjualbelikan merupakan barang yang halal dan tidak diharamkan oleh syariat Islam. Jenis barang yang dipesan oleh pembeli berupa sebuah rumah dengan kriteria sebagai berikut:

- d. Jumlah unit rumah
- e. Tipe rumah
- f. Lokasi rumah
- g. Luas tanah
- h. Harga rumah

Menurut Fauzi (2020:65) dalam akad *istishna'* ada beberapa syarat khusus terkait objek barang atau *mashnu'* yaitu sebagai berikut:

- a. Barang yang diperjualbelikan harus dijelaskan spesifikasinya dengan detail agar tidak ada perselisihan antara penjual dan pembeli
- b. Barang tersebut berada dalam tanggungan penjual (*shani*) untuk di serahkan kepada pembeli (*mustashni'*) setelah jangka waktu tertentu yang telah disepakati antara kedua belah pihak.



- c. Barang yang dijual dalam *istishna'* merupakan barang jadi dari hasil proses pembuatan, perakitan, pembangunan yang dilakukan oleh penjual (*shani'*)
- d. Bahan untuk membuat barang tersebut berasal dari penjual, sebab jika bahan berasal dari pembeli, maka akad nya berubah menjadi akad *ijarah*.
- e. Harga barang boleh dibayarkan diawal pada saat akad. Atau pada saat penyerahan barang, pembayarannya sebagian di awal sebagian dilunasi serta boleh secara kredit .

Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa objek atau barang yang di perjual belikan adalah barang yang halal dan tidak diharamkan oleh syariat Islam. Dengan kriteria barang tersebut menjadi salah satu faktor pertimbangan oleh konsumen dalam membeli rumah pada developer Winwon Property ini. Pada zaman milenial seperti saat ini rumah sudah menjadi kebutuhan masyarakat. Maka dari pada itu, calon pembeli atau konsumen boleh me - *request* desain rumah tetapi dengan berlandaskan syarat dan ketentuan yang sudah di tetapkan oleh developer dan pastinya sesuai dengan kesepakatan. *Requet* desain yang diperbolehkan hanya bagian dalam rumah yaitu pada tata letak ruangan. Developer Winwon property tidak menyediakan rumah *ready* karena untuk menghindari kerugian jika rumah tersebut belum ada penghuni dan terbengkalai, maka sistem pembangunan pada developer Winwon property menggunakan rumah *inden* artinya barang (rumah) tersebut belum ada. Jadi kerusakan atau kecacatan barang belum diketahui, hal itu akan diketahui sesudah rumah 100% sudah selesai pembangunan. Apabila terdapat kerusakan setelah pembangunan, maka pihak developer memberi garansi perbaikan



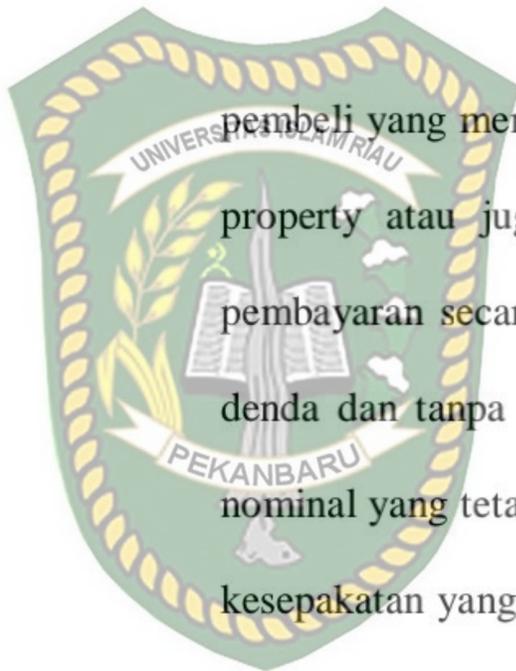
selama tiga bulan terhitung dari saat serah terima rumah antara developer dan konsumen.

### 3. *Shigat (Ijab Qabul)*

*Ijab Qabul* yaitu akad itu sendiri, yakni segala sesuatu yang menunjukkan aspek suka sama suka antara dua pihak dalam bertransaksi. *Ijab* adalah lafadz dari pihak pemesan yang meminta kepada seseorang untuk membuat sesuatu untuknya. Sedangkan *Qabul* adalah jawaban dari pihak yang dipesan untuk menyatakan persetujuannya. (Rusby, 2015:119)

Dari hasil penelitian ini diketahui bahwa akad yang di gunakan oleh developer Winwon property dari awal mulai nya transaksi yaitu menggunakan akad *istishna'* sesuai dengan syariat Islam. Dalam akad ini, jual beli yang dilakukan murni syariah, dimana developer Winwon property tidak bekerjasama dengan pihak lembaga keuangan seperti bank dalam pendanaan untuk pembangunan rumah. Sistem akad nya yaitu tanpa denda, tanpa sita, tanpa BI Cheking, tanpa KPR, tanpa bank, tanpa asuransi dan tanpa akad bathil lainnya.

Pada saat akad konsumen harus hadir di tempat, karena itu adalah salah satu syarat wajib bagi konsumen untuk melaksanakan *ijab qabul* secara lisan dan tertulis antara konsumen dan developer. Pada akad pembayarannya menggunakan dua metode pembayaran yaitu secara cash dan kredit. Pembayaran secara cash merupakan transaksi jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Hukum Jual beli tersebut menurut Islam hukum nya mubah selama rukun syarat dan objek terpenuhi. Bagi

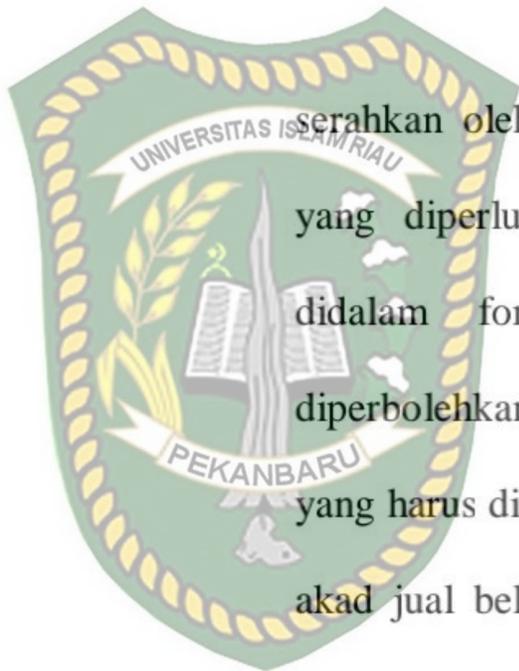


pembeli yang membayar secara cash bisa membayar melalui rekening Winwon property atau juga bisa langsung datang ke kantor developer, sedangkan pembayaran secara kredit sistemnya syariah yaitu tanpa adanya bunga, tanpa denda dan tanpa sita. Winwon property juga memberikan angsuran dengan nominal yang tetap kepada konsumen dari awal hingga akhir pelunasan dengan kesepakatan yang sudah di tentukan di awal akad. Dan Winwon property tidak memberlakukan denda terhadap pembeli atau konsumen yang telat melakukan pembayaran. Melainkan menggunakan alternatif lain yang aman dan bersifat fleksibel diantaranya menambahkan waktu pembayaran dan lain sebagainya yang bersifat mencari jalan keluar bersama dengan selama alasan yang di beri oleh pembeli atau konsumen jelas dan dapat diterima.

Penjual (developer) sudah menetapkan harga di awal pada saat kedua pihak melakukan akad. Pada saat akad, calon pembeli yang ingin mengajukan pembelian rumah diminta untuk membayar uang tanda jadi atau *booking fee* sebagai pengikat. *Booking fee* tersebut telah ditetapkan oleh developer yaitu untuk rumah type kecil sebesar Rp. 5.000.000 dan *booking fee* untuk rumah type besar sebesar Rp. 10.000.000. dan calon pembeli harus melengkapi berkas-berkas yang telah disyaratkan oleh developer, berkas-berkas yang dibutuhkan untuk pengajuan pembiayaan seperti:

- a. Mengisi formulir pengajuan pembelian rumah,

Formulir yang di berikan oleh developer harus di isi dan diserahkan kepada petugas yang melayani. Setelah dokumen diterima petugas harus melakukan pengecekan atas kelengkapan persyaratan yang telah di



serahkan oleh calon pembeli (*mustashni*) serta dokumen-dokumen lain yang diperlukan. Kelengkapan atas dokumen tersebut sudah tertulis didalam formulir tersebut. Dalam pengisian form, Konsumen diperbolehkan untuk membaca dan memahami aturan atau pasal-pasal yang harus dipenuhi dan ditaati. Diantaranya adalah mengenai mukadimah akad jual beli *istishna*' dengan tujuan agar konsumen paham mengenai akadnya.

b. Kartu identitas pembeli (KTP).

Dokumen ini dibutuhkan untuk mengetahui legilitas calon pembeli dan alamat tempat tinggalnya. Terkait hal ini guna sewaktu-waktu untuk menyelesaikan masalah dikemudian hari. Selain itu KTP juga berfungsi untuk verifikasi atas tanda tangan akad atau perjanjian oleh calon pembeli.

c. Kartu keluarga (KK)

Kartu keluarga diperlukan untuk mengetahui berapa jumlah tanggungan keluarga dari calon pembeli serta untuk verifikasi data alamat dengan KTP calon pembeli.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan pada bab sebelumnya mengenai implementasi akad jual beli *istishna'* yang dilakukan oleh Winwon property, dapat ditarik kesimpulan bahwa Winwon property Pekanbaru menggunakan akad *istishna'* pada transaksinya sudah terlaksana dengan baik. Dalam sistem transaksinya menggunakan dua metode pembayaran yaitu secara cash dan kredit. (1) Secara cash yaitu setelah pembayaran *booking fee* atau uang tanda jadi, pembeli diberi waktu selama dua minggu atau sesuai dengan tanggal yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli untuk pelunasan. Pembayaran secara cash bisa dilakukan melalui rekening Winwon property atau pembeli bisa mendatangi langsung ke kantor developer. (2) Secara kredit yaitu pembayarannya dilakukan secara bertahap sesuai dengan tanggal yang sudah disepakati oleh developer dan konsumen, pembayaran angsurannya bisa langsung dilakukan di kantor developer dengan sistem hitungan angsurannya yaitu DP minimal tiga puluh persen dari harga jual. Tetapi jika dihitung nominalnya akan tetap sama dari harga jual. Dan konsumen diberi waktu selama kurang lebih enam puluh bulan atau maksimal lima tahun untuk pelunasan. Developer Winwon property juga tidak bekerjasama dengan pihak lembaga keuangan seperti bank agar terhindar dari riba.

Penggunaan akad *istishna'* ini dirasa sangat menguntungkan bagi developer dan konsumen, karena pembelian rumah sudah pasti untuk konsumen



sehingga tidak akan mubazir. Dengan menggunakan akad *istishna* ' menjadi solusi karena dapat mengurangi penjualan rumah yang terbengkalai. Banyak penjualan rumah atau toko yang siap huni namun belum ada pembelinya, sehingga rumah atau toko tersebut terbengkalai dan tak berpenghuni, menjadikan bangunan nya tidak terawat. Dan pembeli yang sudah teralanjur membeli harus menambah biaya untuk renovasi rumah yang sudah lama didiamkan.

Sistem pembelian barang dengan cara konsumen mengajukan pemesanan produk sesuai keinginan dan kebutuhan kemudian konsumen melakukan pembayaran kepada pihak developer, setelah dilakukan akad maka pihak developer melaksanakan pembangunan sesuai dengan pesanan konsumen. Setelah barang selesai maka dilakukan serah terima dan apabila terjadi kerusakan barang maka konsumen dapat mengajukan perbaikan kepada pihak developer yang berlaku selama tiga bulan sesudah serah terima dilakukan.

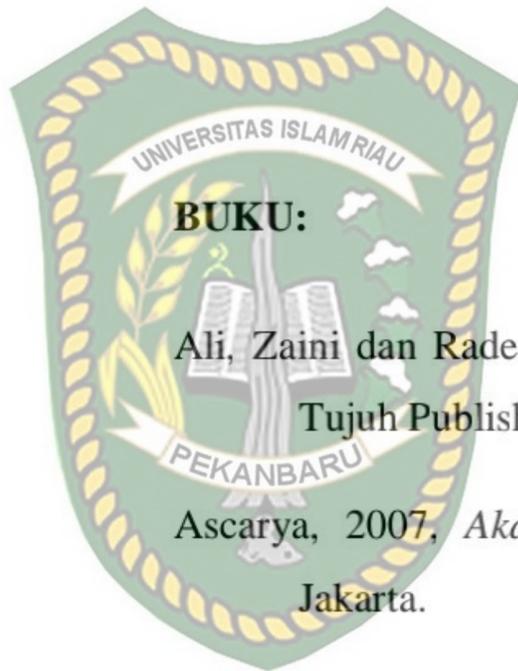
## **B. Saran**

Dari hasil dan kesimpulan penelitian yang telah di sajikan, maka selanjutnya peneliti dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Kepada pihak developer agar selalu melakukan perbaikan pada transaksi dan pelayanannya dan terus mempertahankan dalam menerapkan akad *istishna* ' ini. Agar mengurangi penjualan rumah yang terbengkalai.
2. Bagi pihak developer agar menjelaskan prosedur pelaksanaan akad *istishna* ' secara detail dan mudah dipahami kepada calon konsumen agar tidak terjadi kesalahan komunikasi.
3. Kepada calon pembeli untuk lebih memahami prosedur yang telah ditetapkan.



4. Berkaitan dengan segi lokasi yang telah peneliti lihat dilapangan, pihak developer hendaknya memberi tanda patokan atau gerbang gapura di depan masing-masing perumahan agar calon pembeli yang ingin survei ke lokasi perumahan tidak kebingungan untuk mencari perumahan tersebut.
5. Kepada developer diharapkan segera memberi akses petunjuk jalan untuk menuju keperumahan yang belum terdaftar lokasinya di *google maps*.
6. Kepada peneliti selanjutnya untuk lebih memperluas fokus penelitian yang di gunakan, dengan menambahkan indikator yang lebih relevan.



## DAFTAR KEPUSTAKAAN

### BUKU:

Ali, Zaini dan Raden Imam Al Hafis, 2015, *Teori Kebijakan Publik*, Marpoyan Tujuh Publishing, Pekanbaru

Ascarya, 2007, *Akad dan Produk Bank Syariah*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta.

Danim, Sudarwan. 2002, *Menjadi Penelitian Kualitatif*, CV Pustaka Setia, Bandung.

Djamil, Fathurrahman, 2013, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syari'ah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Djuawaini, Dimyauddin, 2010, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Effendy, Hasan, 2010, *Memadukan Metode Kuantitatif dan Kualitatif*, CV Indra Prahasta, Bandung.

Fordebi dan ADESy, 2017, *Ekonomi dan Bisnis Islam*, PT Rajagrafindo Persada, Depok.

Ghony, Djunaidi dan Fauzan Almanshur, 2016, *Metode Penelitian Kualitatif Ar-Ruzz*, Jogjakarta.

Gunawan, Imam, 2014, *Metode Penelitian Kualitatif Teori dan Praktik*, PT Bumi Aksara, Jakarta.

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

Khosyi'ah, Siah, 2014, *Fiqih Muamalah Perbandingan*, CV Pustaka Setia, Bandung.



Lubis, K. Suhrawardi dan Farid Wajdi, 2012, *Hukum Ekonomi Islam*, Sinar Grafika, Jakarta

Mardani, 2013, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Prenadamedia Group, Jakarta.

Mardani, 2013, *Hukum Perikatan Syari'ah di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.

Mardani, 2015, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta

Mustofa, Imam, 2016, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta.

Nurdiani. Widia Tanti, 2021, *Manajemen Risiko dan Implementasi Jual Beli Istishna' pada Produk Pembiayaan KPR Bank Syariah*, NEM.

Rosyadi, Imron, 2017, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad syariah*, PT Balebat Dedikasi Prima, Depok.

Rusby, Zulkifli, 2015, *Lembaga Keuangan Syariah*, Pusat kajian Pendidikan Islam FAI UIR, Pekanbaru.

Sa'diyah, Mahmudatus, 2019, *Fiqh Muamalah II Teori dan praktik*, Unismu Press, Jawa Tengah.

Satori, Djam'an dan Aan Komariah, 2014, *Metode Penelitian Kualitatif*, Alfabeta, Bandung.

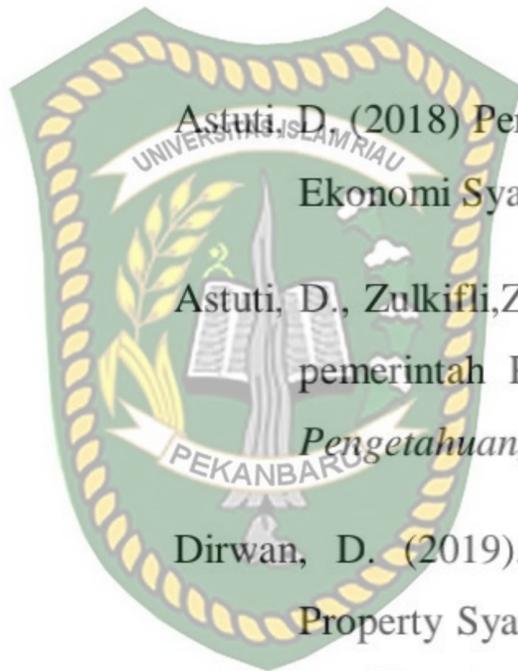
Sugiyono, 2016, *Metode Penelitian Manajemen*, Alfabeta, Bandung.

Suhendi, Hendi, 2014, *Fiqh Muamalah*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta.

Yusuf, Muri, 2014 *Metode Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif & Penelitian Gabungan*, PT. Fajar Interpramata Mandiri, Jakarta.

## **JURNAL**

Akib, H. (2010). Implementasi kebijakan: apa, mengapa , dan bagaimana. *Jurnal Administrasi Publik*, 1(1), 1-11.



Astuti, D. (2018) Persepsi Masyarakat Terhadap Akad Jual Beli Online Perspektif Ekonomi Syariah. *Syarikat Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah*, 1(1), 13-26..

Astuti, D., Zulkifli, Z., & Zulfaidi, Z. (2017). Implementasi zakat profesi di UPZ pemerintah Provinsi Riau. *Al-Hikmah: Jurnal Agama Islam dan Ilmu Pengetahuan*, 14(1), 49-75.

Dirwan, D. (2019). Pengaruh Tingkat Religiusitas Pada Keputusan Buying Property Syariah Non Bank (Studi Kasus Pada Buyer Griya Baiti Jannati Residence). *Jurnal Ekonomi Bisnis Syariah*, 2(1). 53-75.

Firmansyah, E. A., & Indika, D. R. (2017). Kredit Kepemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Di Jawa Barat. *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*, 10(3). 222-230.

Hidayah, M. R., Nawawi, K., & Arif, S. (2018). Analisis Implementasi Akad Istishna' Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor). *Ekonomi Islam*, 9(1), 1-12.

Rahmat, D. (2017). Implementasi Kebijakan Program Bantuan Hukum Bagi Masyarakat Tidak Mampu di Kabupaten Kuningan. *UNIFIKASI: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(1), 35-42.

Sundari, S., & Zuana, M. M. M. (2018). Analisis Implementasi Akad Istishna' Pembiayaan Rumah. *Indonesian Interdisciplinary Journal of Sharia Economics (IIJSE)*, 1(1), 49-59.

## **SKRIPSI**

Fauzi, Nur, 2020, Jual Beli Rumah di Properti Syariah dan Konvensional Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Komperatif di Oase Residence dab Sapphire Regency Purwokerto), *Tesis*, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.

Hajar, Siti, 2019, Analisis Penerapan Akad *Bai al-Istishna'* dan Akad *Qardh* Dalam Kepemilikan Rumah Pada Developer D'Ahsana Property Syariah



Mojekerto, *Skripsi*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Negeri Sunan Ampel, Surabaya.

Nurdin, Asrul, 2013, Implementasi Kebijakan Peraturan Daerah No 2 Tahun 2008 Tentang Pembinaan Anak Jalanan, Gelandangan, Pengemis, dan Pengamen di Kota Makassar, *Skripsi*, Fakultas Ilmu Sosial dan Politik Universitas Hasanudin Makassar, Makassar.

Perdana, Putra Muhammad, 2020, Implementasi Akad Murabahah Dan Akad Wakalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada DPD REI Riau, *Skripsi*, Fakultas Agama Islam Universitas Islam Riau, Pekanbaru.