

**JUAL BELI *ISTISHNA'* DALAM BISNIS KREDIT PEMILIKAN
RUMAH SYARIAH GRIYA SAFA PERSPEKTIF FATWA
DEWAN SYARIAH NASIONAL**



SKRIPSI

Diajukan Kepada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (HES) Fakultas
Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta untuk Memenuhi
Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (SH)

Oleh:
Jordy Rachmad Syah
NIM: I000150041
IRM: 15/X/02.1.2/0340

**HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2019**

NOTA DINAS PEMBIMBING

Surakarta, 29 Maret 2019

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Agama Islam
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Di
Surakarta.

Assalāmu'alaikum wr. wb.

Setelah melakukan bimbingan, arahan dan koreksi terhadap penulisan skripsi yang berjudul:

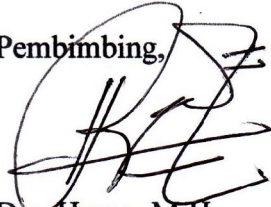
JUAL BELI *ISTISHNA'* DALAM BISNIS KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH GRIYA SAFA PERSPEKTIF FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL

Yang ditulis oleh:

Nama : Jordy Rachmad Syah
NIM/NIRM : I000150041 / 15/X/02.1.2/0340
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (HES)

Saya berpendapat bahwa skripsi tersebut sudah dapat diajukan untuk dimunaqasahkan dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum.

Wassalāmu'alaikum wr. wb.

Pembimbing,

Drs. Harun, M.H.
NIDN. 0605085701



**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
FAKULTAS AGAMA ISLAM**

Jl. A. Yani. Tromol Pos I. Pabelan Kartasura Telp (0271) 717417, 719483 Fax 715448
Surakarta 57102

PENGESAHAN

Skripsi berjudul : JUAL BELI *ISTISHNA'* DALAM BISNIS KREDIT
PEMILIKAN RUMAH SYARIAH GRIYA SAFA
PERSPEKTIF FATWA DEWAN SYARIAH
NASIONAL
Penyusun : Jordy Rachmad Syah
NIM : I000150041
NIRM : 15/X/02.1.2/0340
Fakultas : Agama Islam
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (HES)
Tanggal Ujian : 12 April 2019
Telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum
Islam (S.H.)

Surakarta, 12 April 2019



Dekan

(Dr. Syamsul Hidayat, M.Ag.)
NIDN. 0605096402

Penguji I

(Drs. Harun, M.H.)
NIDN. 0605085701

Penguji II

(Dr. Imron Rosyadi, M.Ag.)
NIDN. 0615036401

Penguji III

(Dr. Mu'inudinillah Basri, MA.)
NIDN. 0621046005

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Jordy Rachmad Syah
NIM : I000150041
NIRM : 15/X/02.1.2/0340
Fakultas : Agama Islam
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (HES)

Menyatakan bahwa naskah skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian tertentu yang telah dirujuk sumbernya.

Surakarta, 29 Maret 2019

Saya yang menyatakan,



Jordy Rachmad Syan

MOTTO

“Membumikan Syariah Dan Bisnis Bukan Tentang Untung Rugi, Tetapi Syurga
Dan Neraka”

(Visi dan Misi KPR Syariah Griya Safa)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini dipersembahkan kepada:

- ❖ Kedua orang tua saya Bapak Sri Mulyono dan Ibu Nanik Gunarti yang selalu memberikan doa serta dukungan dalam setiap perjalanan hidupku.
- ❖ Kedua adikku Ferry Andreansyah dan Abdul Latief Abbasy yang senantiasa mendoakan dan mendukung setiap perjalanan yang kulalui.
- ❖ Sahabat saya yang senantiasa memberikan dukungan, doa, nasihat dan selalu ada baik dalam keadaan senang maupun sedih, Adit, Mughni, Fakhry, Faqih, Hilmy, Rigo, Seto, Faizin, Yudha, Ega, Trio, Pandu, Novi.
- ❖ Teman-teman Hukum Ekonomi Syariah kelas B angkatan 2015
- ❖ Seluruh sahabat dan kerabat selama menjalani kuliah di Universitas Muhammadiyah Surakarta, semoga Allah SWT senantiasa membalas segala kebaikan telah diberikan.

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/U/1987, tanggal 22 Januari 1988.

1. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	ba'	B	Be
ت	ta'	T	Te
ث	sa'	Ṣ	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ḥa'	ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	kha'	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Ẓ al	Ẓ	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye
ص	Ṣād	Ṣ	Es (dengan titik di bawah)
ض	ḍaḍ	ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	ṭa'	ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	Koma terbalik ke atas
غ	Gain	G	Ge
ف	fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
ه	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	.	Apostrof
ي	Ya'	Y	Ye

2. Konsonan rangkap karena Syaddah ditulis rangkap

عدة	Ditulis	‘iddah
-----	---------	--------

3. Ta' marbūṭah

a. Bila dimatikan ditulis h

هبة	Ditulis	Hibah
جزية	Ditulis	Jizyah

(ketentuan ini tidak diberlakukan terhadap kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti shalat, zakat, dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya). Bila diikuti dengan sandang “al” serta bacaan kedua itu terpisah, maka dituli dengan “h”.

كرامة الأولياء	Ditulis	Kāramah al-auliya'
----------------	---------	--------------------

- b. Bila ta' marbumah hidup atau dengan harakat fathah, kasrah, dan dammah ditulis “t”

زكاة الفطر	Ditulis	Zakātul fiṭri
------------	---------	---------------

4. Vokal Pendek

َ	Fathah	Ditulis	A
ِ	Kasrah	Ditulis	I
ُ	Dammah	Ditulis	U

5. Vokal Panjang

fathah + alif → contoh: جاهلية	Ditulis	ā → jāhiliyah
fathah + alif → contoh: يسعى	Ditulis	ā → yas'ā
kasrah + ya' mati → كريم	Ditulis	ī → karīm
dammah + wāwu mati → فروض	Ditulis	ū → furūd

1. Vokal Rangkap

fathah + ya' mati → contoh: بينكم	Ditulis	ai → bainakum
fathah + wāwu mati → contoh: قول	Ditulis	au → qaulun

2. Huruf Sandang “al”

Kata sandang “al” ditransliterasikan dengan “al” diikuti dengan tanda penghubung “-”, baik ketika bertemu dengan qamariyyah maupun syamsiyyah; contoh:

القلم	Ditulis	al-qalamu
الشمس	Ditulis	al-syamsu

3. Huruf Kapital

Meskipun tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital, tetapi dalam transliterasi huruf kapital digunakan untuk awal kalimat, nama diri, dan sebagainya seperti ketentuan EYD. Awal kata sandang pada nama diri tidak ditulis dengan huruf kapital; contoh:

وما محمد الا رسول	Ditulis	Wa mā Muḥammadun illā rasūl
-------------------	---------	-----------------------------

ABSTRAK

Jordy Rachmad Syah. 2019. *Jual Beli Istishna' dalam Bisnis Kredit Pemilikan Rumah Syariah Griya Safa Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional*. Skripsi. Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta. Pembimbing Drs. Harun, M.H.

Model pembiayaan perumahan syariah dengan akad *istishna'* saat ini banyak ditawarkan oleh pengembang properti syariah di Indonesia, salah satunya adalah KPR Syariah Griya Safa Karanganyar. Dalam hal ini jual beli dengan akad *istishna'* juga telah diatur oleh Majelis Ulama Indonesia dalam fatwanya, yaitu fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad *Istishna'*.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui tinjauan fatwa Dewan Syariah Nasional pada akad jual beli perumahan syariah dan penyelesaian permasalahan konsumen yang melakukan penunggakan pembayaran di KPR Syariah Griya Safa Karanganyar menurut fatwa Dewan Syariah Nasional.

Jenis penelitian ini adalah kualitatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data primer dari wawancara langsung dengan pemilik KPR Syariah Griya Safa Karanganyar. Data sekunder yang diperoleh yaitu berupa data buku-buku yang terkait dengan akad *istishna'* dan fatwa Dewan Syariah Nasional MUI. Metode yang digunakan merupakan metode wawancara dan dokumentasi. Analisis data yang digunakan dalam penelitian menggunakan metode deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian membuktikan bahwa praktek akad jual beli *Istishna'* di perumahan Syariah Griya Safa Karanganyar telah sesuai Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna'*. Penyelesaian permasalahan konsumen yang melakukan penunggakan pembayaran dalam akad perjanjian jual beli *istishna'* Griya Safa sudah sesuai dengan fatwa DSN, karena penyelesaian masalah dilakukan dengan kekeluargaan atau musyawarah.

Kata Kunci: *Istishna'*, KPR Syariah, Fatwa Dewan Syariah Nasional.

ABSTRACT

Jordy Rachmad Syah. 2019. *Istishna' Sale and Purchase in Sharia Housing Loan Business of Griya Safa Based On National Sharia Council Fatwa Perspective*. Thesis. Islamic Economics Law Study Program, Faculty of Islam, Muhammadiyah University of Surakarta. Lecturer Drs. Harun, M.H.

The model of Islamic housing with istishna contract is currently being offered by sharia property developers in Indonesia, one of them is KPR Syariah Griya Safa Karanganyar. In this case, the buying and selling of istishna contracts has also been regulated by the Indonesian Ulema Council in its fatwa, namely fatwa Number 06 / DSN-MUI / IV / 2000 concerning the Istishna Agreement.

The purpose of this study is to find out the fatwa review of the National Sharia Council in the contract of sale of sharia housing and settlement of problems of consumers who default on payments in KPR Syariah Griya Safa Karanganyar according to the fatwa of the National Sharia Council.

This type of research is qualitative. The data used in this study is primary data from direct interviews with the owner of KPR Syariah Griya Safa Karanganyar. Secondary data obtained are in the form of books related to istishna 'agreement and fatwa of the MUI National Sharia Council. The method used is the interview and documentation method. Analysis of the data used in the study used a qualitative descriptive method.

The results of the study prove that the practice of the Istishna sale and purchase contract in the Griya Safa Karanganyar Sharia housing is in accordance with the National Shari'ah Council Fatwa NO: 06 / DSN-MUI / IV / 2000 Concerning Istishna Sale and Purchase. Settlement of consumer problems that are in arrears in payments in the contract of the Istishna sale and purchase agreement Gri Griya Safa is in accordance with the DSN fatwa, because problem solving is done with family or discussion.

Keyword: *Istishna'*, Sharia House Ownership Credit, National Sharia Council Fatwa.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah menganugerahkan rahmat dan hidayah-Nya, serta senantiasa memberikan kenikmatan dan kasih sayang kepada hamba-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Jual Beli Istishna’ dalam Bisnis Kredit Pemilikan Rumah Syariah Griya Safa Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional”. Shalawat dan salam semoga senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW hingga akhir zaman, amin.

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan dalam jenjang perkuliahan Strata 1 (S1) Universitas Muhammadiyah Surakarta. Penulis mengakui tidak lepas dari hambatan dan kesulitan dalam penelitian, namun berkat bimbingan, nasihat, bantuan dan saran serta kerjasama dari berbagai pihak, khususnya pembimbing, segala hambatan dan kesulitan tersebut dapat terselesaikan dengan baik.

Dalam penulisan skripsi ini, tentunya tidak lepas dari kekurangan, baik aspek kualitas maupun aspek kuantitas dari materi penelitian yang disajikan. Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna sehingga penulis membutuhkan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk kemajuan pendidikan di masa yang akan datang.

Penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak yang terlibat dalam proses penulisan skripsi. Oleh karena itu dengan tulus ikhlas penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat.

1. Bapak Dr. Syamsul Hidayat M.Ag. selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan penunjukan kepada Bapak pembimbing skripsi bagi penulis.
2. Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Bapak Dr. Imron Rosyadi, M.Ag. yang telah memberikan kepercayaan ACC judul skripsi dan selalu memotivasi Mahasiswanya di dalam maupun di luar kelas.
3. Dosen Pembimbing Bapak Drs. Harun, M.H. Selaku pembimbing yang selalu bijaksana memberikan bimbingan, nasehat, memberikan waktunya selama penelitian dan penulisan skripsi ini serta memudahkan dan melancarkan dalam proses penulisan skripsi ini.
4. Dosen Pembimbing Akademik Bapak Drs. Harun, MH. Selaku Pembimbing Akademik selama kuliah.
5. Segenap pegawai akademika di lingkungan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah banyak membantu penulis dalam melayani Mahasiswa dalam penulisan skripsi ini.
6. Seluruh staf dan karyawan perpustakaan Universitas Muhammadiyah Surakarta terima kasih banyak atas pelayanan dan telah tersedianya buku-buku referensi yang penulis butuhkan sehingga sangat membantu dalam penyusunan skripsi ini.
7. Bapak Sukisno, pemilik KPR Syariah Griya Safa, Jaten, Karanganyar yang telah memberi informasi penelitian dalam rangka penyusunan skripsi ini.

Kepada mereka semua penulis hanya dapat memberikan ucapan terima kasih dengan tulus dan iringan do'a semoga Allah SWT membalas semua amal

kebaikan mereka. Pada akhirnya penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan karena terbatasnya kemampuan. Oleh sebab itu, koreksi dan penyempurnaan sangat diharapkan dari pembaca. Dan penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri serta para pembaca yang budiman.

Surakarta, 29 Maret 2019

Jordy Rachmad Syah
I000150041

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
NOTA DINAS PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	iv
MOTTO.....	v
PERSEMBAHAN.....	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	vii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR GAMBAR	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
 BAB I : PENDAHULUAN.....	 1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
E. Metode Penelitian	6
1. Jenis Penelitian.....	6
2. Pendekatan Penelitian	7
3. Tempat dan Subjek Penelitian	7
4. Sumber Data	7
5. Metode Pengumpulan Data.....	8
6. Metode Analisis Data	9
 BAB II : LANDASAN TEORI.....	 11
A. Tinjauan Pustaka.....	11
B. Tinjauan Teoritik	13
1. Pengertian <i>Istishna'</i>	13
2. Dasar Hukum <i>Istishna'</i>	15
3. Metode Pembayaran dalam <i>Istishna'</i>	17
4. Rukun dan Syarat <i>Istishna'</i>	18
5. Penerapan dan Skema <i>Istishna'</i>	20
6. Macam-Macam Akad Jual Beli <i>Istishna'</i>	21
7. Hukum <i>Istishna'</i>	22
8. Jual Beli Perumahan Syariah	23
9. Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang <i>Istishna'</i>	25
 BAB III : KONSEP PENERAPAN AKAD <i>ISTISHNA'</i> PADA KPR SYARIAH GRIYA SAFA	 27
A. Latar Belakang Berdirinya KPR Syariah Griya Safa.....	27
B. Letak Geografis	34

	C. Mekanisme Penerapan Akad <i>Istishna</i> ' Pada KPR Griya Safa	36
BAB IV :	ANALISIS DATA.....	41
	A. Tinjauan Fatwa Dewan Syariah Nasional pada Akad Jual Beli Perumahan Syariah.....	41
	B. Penyelesaian Permasalahan Konsumen yang Melakukan Penunggakan Pembayaran Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional	46
BAB V :	PENUTUP.....	51
	A. Kesimpulan.....	51
	B. Saran	51
	DAFTAR PUSTAKA	53
	LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	55
	DAFTAR RIWAYAT HIDUP	68

DAFTAR TABEL

Tabel 1.	Kelurahan di Kecamatan Jaten Kabupaten Karanganyar	35
Tabel 2.	Permasalahan Jual Beli Istishna' Griya Safa Beserta Penyelesaian	47

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Alur Transaksi <i>Istishna'</i>	20
Gambar 2. Lokasi Kantor Pemasaran KPR Griya Safa Karanganyar.....	30
Gambar 3. Lokasi Perumahan KPR Syariah Griya Safa di Sroyo Jaten Karanganyar	30
Gambar 4. Brosur Pemasaran KPR Syariah Griya Safa	34
Gambar 5. Peta Lokasi Perumahan Syariah Griya Safa	35
Gambar 6. Contoh Nota Pembayaran Angsuran Rumah	37
Gambar 7. Gambar Skema Ringkas Pemesanan Rumah di KPR Syariah Griya Safa	38

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Surat Izin Riset	55
Lampiran 2	Surat Keterangan Penelitian	56
Lampiran 3	Berita Acara Konsultasi Skripsi	57
Lampiran 4	Foto Penelitian	58
Lampiran 5	Fatwa DSN-MUI NO: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang <i>Istishnā</i>	60
Lampiran 6	Brosur Penjualan Perumahan Al Madani Village	63
Lampiran 7	Surat Perjanjian Jual Beli Istishnā	64
Lampiran 8	Daftar Riwayat Hidup	68