

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dan diajukan pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten ini sepenuhnya asli merupakan hasil karya tulis ilmiah saya pribadi.

Adapun tulisan maupun pendapat orang lain yang terdapat dalam skripsi ini telah saya sebutkan kutipannya secara jelas sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku di bidang penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh isi skripsi merupakan hasil perbuatan plagiarisme atau mencontek karya tulis orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaan yang saya terima maupun sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 3 Juni 2023



Syifa Nuraeni
NIM. 191130042

ABSTRAK

Nama : Syifa Nuraeni : 191130042 Judul Skripsi **ANALISIS AKAD JUAL BELI *ISTISHNA* PADA PERUMAHAN SYARIAH PERSPEKTIF FATWA DSN MUI** (Studi pada KPR Syariah Azzura Homes Serang).

Perumahan Azzura Homes Serang adalah perumahan perorangan, dengan sistem KPR Syariah sehingga transaksi yang digunakan menggunakan akad jual beli *istishna*. Dalam pembiayaan kredit kepemilikan rumah syariah Azzura Homes Serang berpedoman pada Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna*, dalam jual beli perumahan syariah Azzura Homes Serang hanya melibatkan dua pihak yaitu, konsumen dan pengembang (*develover*). Angsuran langsung diterima oleh pemilik, bisa dibayarkan secara tunai (*cash*) atau dengan cicilan sesuai kesepakatan kedua belah pihak.

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah (1) Bagaimana Penerapan Akad Jual Beli *Istishna* Pada Perumahan Syariah Azzura Homes Serang? (2) Bagaimana Implementasi Fatwa DSN-MUI dan Praktek Akad Jual Beli *Istishna* Pada Perumahan Azzura Homes Serang ?

Tujuan dari penelitian ini adalah (1) Untuk mengetahui penerapan akad jual beli *istishna* pada perumahan Azzura Homes Serang (2) Untuk mengetahui implementasi Fatwa DSN-MUI dan praktek akad jual beli *istishna* pada perumahan Azzura Homes Serang.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode kualitatif-empiris yang bersifat deskriptif-analisis melalui penelitian lapangan (*field research*). Metode penelitian kualitatif-empiris merupakan metode penelitian yang dalam hal ini menggabungkan unsur hukum empiris yang kemudian didukung dengan penambahan data dari lapangan. Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer yang didapatkan dengan melakukan wawancara dan sumber data sekunder yang diperoleh dari dokumen perjanjian dan buku-buku.

Penelitian ini dapat disimpulkan bahwa Penerapan akad jual beli *istishna* di perumahan Azzura Homes Serang melalui tahapan awal yaitu, penawaran, pembayaran *booking fee* sudah termasuk *dowan payment*, membayarkan dengan cara *cash* dan kredit paling lama jangka waktu 8 tahun. Adapun jika konsumen mengalami wanprestasi penyelesaian dilakukan dengan cara musyawarah tanpa denda dan penyitaan. Kemudahan proses akad jual beli dilakukan sebelum unit rumah selesai, biaya-biaya yang timbul dari perjanjian jual beli ditanggung oleh pembeli. Masa garansi kerusakan bangunan adalah 90 hari sejak penandatanganan berita acara serah terima, meliputi kerusakan yakni, kebocoran, kerembesan, keretakan dinding. Implementasi Fatwa DS-MUI dan praktek akad jual beli *istishna* pada perumahan syariah Azzura Homes Serang sudah sesuai dengan Fatwa No. 06/DSN-MUI/IN/2000 tentang jual beli *istishna*. Karena dalam pelaksanaan penyelesaian masalah tidak menggunakan denda, riba dan sita-menytita.



FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN

Jl. Jendral Sudirman No.30 Serang 42118 Telp (0254) 2003323 Fax.(0254) 200022

Nomor : Nota Dinas	Kepada Yth.
Lamp : -	Dekan Fak.Syariah
Hal : Ujian Skripsi	UIN SMH Banten
a.n. Syifa Nuraeni	Di-
NIM : 191130042	Serang

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan mengadakan perbaikan, maka kami berpendapat bahwa skripsi atas nama Saudari **Syifa Nuraeni, NIM: 191130042** dengan Judul: **ANALISIS AKAD JUAL BELI ISTISHNA PADA PERUMAHAN SYARIAH PERSPEKTIF FATWA DSN MUI (Studi Pada KPR Syariah Azzura Homes Serang)** telah dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqasah pada Fakultas Syari'ah Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.


Demikian, atas segala perhatian Bapak kami ucapkan terima kasih.


Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Serang, 3 Juni 2023

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. H. Muhammad Ishom, M.A
NIP. 19760623200602


Nita Anggraeni, M.Hum.
NIP. 19820606 201101 2014

**ANALISIS AKAD JUAL BELI *ISTISHNA*
PADA PERUMAHAN SYARIAH
PERSPEKTIF FATWA DSN MUI
(STUDI PADA KPR SYARIAH AZZURA
HOMES SERANG)**


Oleh:

Syifa Nuraeni
NIM: 191130070

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II




Dr. H. Muhammad Ishom, M.A
NIP. 19760623200602



Nita Anggraeni, M.Hum.
NIP. 19820606 201101 2014


Mengetahui,

Dekan
Fakultas Syari'ah



Dr. H. Ahmad Zaini, S.H., M.Si
NIP: 196506071992031005

Ketua Jurusan
Hukum Ekonomi Syariah



Dra. Hj. Denna Ritonga, M.Si
NIP: 19670402199032004

PENGESAHAN


Skripsi a.n. Syifa Nuraeni, NIM 191130042 yang berjudul "*Analisis Akad Jual Beli Istishan pada Perumahan Syariah Perspektif Fatwa DSN MUI (Studi pada KPR Syariah Azzura Homes Serang)*" telah diujikan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syariah Universitas Islam Negri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada tanggal 20 Juni 2023. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Fakultas Syariah Universitas Islam Negri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Serang, 20 Juni 2023

Sidang Munaqasyah

Ketua Merangkap Anggota,

Sekretaris Merangkap Anggota,


Hj. Ida Mursidah, SH., MM., MH

NIP. 196508021992032003



Hapizul Ahdi, MH

NIP. 199008272020121005


Anggota-Anggota,

Penguji I

Penguji II


Dr. H. Yusuf Somawinata, M.Ag


NIP. 195911191991031003


Hj. Ida Mursidah, SH., MM., MH

NIP. 196508021992032003

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. H. Muhammad Ishom, M.A

NIP. 19760623200604


Nita Anggraeni, M.Hum.

NIP. 19820606 201101 2014

PERSEMBAHAN

Dengan mengucap rasa sukur kepada Allah swt atas nikmat dan karunia serta kesempatan yang telah diberikan dalam setiap langkah perjalanan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan .

Saya persembahkan skripsi ini kepada kedua orangtua, ayahanda Eman Suherman dan ibunda Saroh, dan juga nenek tercinta Ibu Arfah beserta keluarga besar alm. Abah Hamzah yang telah membesarkan, merawat ,dan mendidik serta mendoakan tiada henti-hentinya.

Kasih sayang mereka tentu tidak mampu ku balas dengan apapun Hanya dengan uraian doa yang dapat kupanjatkan semoga Allah senantiasa mengampuni dosa- dosanya serta selalu memberikan Kesehatan dan kebahagiaan dunia akhirat.

Karya kecilku ini ku sembahkan untuk k untuk adikku Anis Khoirunisa

MOTTO

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”

RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama Syifa Nuraeni lahir di Pandeglang pada tanggal 9 Januari 2001 dari pasangan suami istri bernama Eman Suherman dan Saroh Penulis merupakan anak pertama dari dua bersaudara.

Pendidikan Formal yang di tempuh penulis yaitu sekolah tingkat dasar di MI Nurul Amal, yang berlokasi di Kp. Cimoyan, Des. Ciherang, kec. Picung, Kab. Pandeglang, Prov. Banten, kemudian sekolah tingkat menengah pertama di MTS Nurul Amal, yang berlokasi di Kp. Cimoyan, Des. Ciherang, kec. Picung, Kab. Pandeglang, Prov. Banten, kemudian sekolah menengah atas di SMA Peduli Bangsa, yang berlokasi di Kp. Babakan Bajeg, Des. Kolelet, kec. Picung, Kab. Pandeglang, Prov. Banten, kemudian melanjutkan ke jenjang perguruan tinggi di Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang berlokasi di Jl. Raya Syekh Nawawi Bantaniy No. 30 Curug Kota Serang, Kemanisan, Curug, pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah tahun 2019.

Selama menjadi mahasiswi, penulis aktif di Organisasi Internal yaitu Hukum Ekonomi Syariah pada tahun 2020, Senat Mahasiswa pada tahun 2022 maupun Organisasi eksternal yaitu PMII dan organisasi primordial KUMANDANG. Penulis juga merupakan bagian dari penerima beasiswa Bidikmisi.

KATA PENGANTAR

Dengan menyebut nama Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Puji syukur kepada dzat yang Maha Agung Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya berupa ilmu pengetahuan, petunjuk dan kesehatan dalam menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Akad Jual Beli *Istishna* pada Perumahan Syariah Perspektif Fatwa DSN MUI (Studi pada KPR Syariah Azzura Homes Serang).” Shalawat serta salam semoga senantiasa tetap terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW dan juga keluarga, sahabat, serta para pengikut beliau.

Dalam penulisan skripsi penulis menyadari telah banyak mendapatkan dukungan, dorongan, serta bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Wawan Wahyuddin, M.Pd., Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah memberikan motivasi kepada penulis untuk semangat dalam menuntut ilmu.
2. Bapak Dr. H. Ahmad Zaini, M.Si., Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah membantu dan memberikan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.

3. Ibu Dra. Denna Ritonga, M.SI., Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah memberikan persetujuan kepada penulis untuk menyusun skripsi ini.
4. Bapak Dr. H. Muhammad Ishom, M.A, Pembimbing I dan ibu Nita Anggraeni, M.Hum, Pembimbing II, yang telah memberikan nasehat, pengarahan dan meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen serta staf akademik dan karyawan UIN SMH Banten yang telah memberikan bekal pengetahuan yang begitu berharga selama penulis kuliah di UIN SMH Banten.
6. Bapak Julianto serta bagian keluarga perumahan Azzura Homes Serang, yang telah membantu banyak hal terutama terkait data penelitian skripsi penulis.
7. Untuk Ahmad Rifqi Aulia terimakasih yang telah berkontribusi banyak dalam penulisan skripsi ini, meluangkan baik, tenaga, waktu, dukungan dan ketulusan untuk penulis.
8. Untuk kamar tiga baik hati, lulu, sifa, aisah, hani, putri, wardah, mae saroh. Terimakasih sudah memberikan dukungan serta motivasi penulis untuk menyelesaikan skripsi.
9. Keluarga Besar HES B yang sudah berjuang bersama dalam melewati pembelajaran di kampus.

10. Untuk sahabat Rezka Zhahara, Risma Arisejati dan teman-teman semuanya.

11. Serta semua pihak yang terlibat dalam penyusunan skripsi yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu

Dengan kerendahan hati, penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak terlepas dari kekurangan, kelemahan dan masih jauh dari kesempurnaan, keterbatasan pengetahuan, pengalaman serta kemampuan penulis. Oleh karena sebab itu penulis mengharapkan pendapat, saran dan kritik yang bersifat membangun guna mencapai kesempurnaan pada masa yang akan datang.

Akhirnya, hanya kepada Allah SWT jualah memohon agar seluruh kebaikan dari semua pihak yang membantu skripsi ini, semoga diberikan balasan yang berlipat ganda. Penulis berharap kiranya karya tulis ini turut mewarnai khazanah ilmu pengetahuan dan dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Serang, 3 Juni 2023

Syifa Nuraeni

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	i
ABSTRAK	ii
NOTA DINAS.....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN MUNAQSAH	iv
LEMBAR PENGESAHAN.....	v
LEMBAR PERSEMBAHAN	vi
LEMBAR MOTO.....	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Fokus Penelitian	8
D. Tujuan Penelitian.....	8
E. Manfaat Penelitian.....	8
F. Penelitian Terdahulu yang Relevan.....	9
G. Kerangka Pemikiran	11
H. Metodologi Penelitian	19
I. Sistematika Pembahasan	22
BAB II KAJIAN TEORITIS AKAD ISTISHNA	
A. Fatwa DSN MUI.....	24
B. Akad	34
C. Jual Beli.....	40

D. <i>Istishna</i>	48
E. <i>Istishna</i> Pararel	53

BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

A. Sejarah Perumahan Azzura Homes Serang	56
B. Visi Misi Perumahan Azzura Homes Serang	56
C. Tujuan Perumahan Azzura Homes Serang	57
D. Stuktur Organisasi Azzura Homes Serang	58
E. Keunggulan Perumahan Azzura Homes Serang	58
F. Skema Perumahan Azzura Homes Serang	59
G. Profil Perumahan Azzura Homes Serang	60
H. Spesifikasi Obyek Akad	61

BAB IV ANALISIS PEMBAHASAN

A. Penerapan akad jual beli <i>istishna</i> pada perumahan Azzura Homes Serang	63
B. Implementasi Fatwa DSN-MUI terhadap praktek akad jual beli <i>istishna</i> pada Perumahan Syariah Azzura Homes Serang	79

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	88
B. Saran.....	89

DAFTAR PUSTAKA	91
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	96
-------------------------------	-----------

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Profil Penjualan	60
----------------------------------	----