

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dan diajukan pada jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri “Sultan Maulana Hasanuddin” Banten ini semuanya asli merupakan hasil karya tulis ilmiah saya pribadi.

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

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh skripsi ini merupakan hasil karya ilmiah plagiarisme atau mencontek dari karya tulis orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaaan yang saya terima atau sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 12 Agustus 2020

YULINAR
NIM: 161130055

ABSTRAK

Nama: **Yulinar** NIM: 161130055, Judul Skripsi: **“Praktik Akad *Istishna*’ Bisnis Properti Syariah (Studi di Perumahan Muntih Permai Kota Serang)”**

Bisnis properti syariah belakangan ini menunjukkan perkembangan yang signifikan. Hal ini ditandai dengan semakin banyaknya bisnis Islam. Demikian juga dengan Properti Syariah tenaga ahli di bidang syariah. Properti syariah lebih menekankan kepada skema kepemilikannya. Dalam skema properti syariah konsumen bisa langsung membeli rumah pada pihak developer, tanpa ada pihak ketiga. Seperti dalam skema pembiayaan KPR dengan akad *Istishna* yang dipraktikkan oleh Perumahan Muntih Permai Kota Serang. Dimana dalam pembiayaan KPR ini terdapat permasalahan di antaranya tidak ada transparansi terhadap penjual kepada pembeli terkait keuntungan yang diperoleh oleh penjual. Serta adanya denda yang tertulis di surat perjanjian, dalam Islam denda ini termasuk riba.

Berdasarkan penelitian diatas, maka dengan ini penulis dapat merumuskan permasalahan sebagai berikut: 1. Bagaimana Skema Pembiayaan KPR dengan akad *Istishna* Terhadap Bisnis Properti Syariah di Perumahan Muntih Kota Serang? 2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembiayaan KPR menggunakan akad *Istishna* dalam Bisnis Properti Syariah di Perumahan Muntih Permai Kota Serang?

Adapun tujuan penelitian ini adalah 1. Untuk Mengetahui Skema Pembiayaan KPR dengan Menggunakan Akad *Istishna* Terhadap Bisnis Properti Syariah di Perumahan Muntih Permai Kota Serang. 2. Untuk mengetahui Tinjauan hukum Islam Terhadap Pembiayaan KPR menggunakan Akad *Istishna* dalam Bisnis Properti Syariah di Perumahan Muntih Permai Kota Serang.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan meliputi wawancara, observasi dan dokumentasi.

Kesimpulan penelitian ini menghasilkan bahwa, 1). Praktik akad *istishna* terhadap bisnis properti syariah di perumahan Muntih Permai Kota Serang pertama, pembeli datang ke kantor pemasaran Perumahan Muntih Permai bertemu dengan penjual yang lalu penjual menawarkan harga rumah. Setelah itu mengantarkan pembeli untuk melihat tanah atau rumah yang di inginkan oleh pembeli, jika sudah sepakat satu dengan yang lain maka pembeli harus membayar DP terlebih dahulu agar pesanan segera di proses. Setelah itu penjual memproses pesanan pembeli untuk dibuatkan rumah yang di inginkan oleh pembeli. Setelah rumah yang diinginkan pembeli selesai maka pihak penjual memberikan BPHTB, Akta Jual Beli, Pajak dan Notaris. 2). Pandangan hukum Islam terkait praktik akad *Istishna* terhadap bisnis properti syariah di Perumahan Muntih Permai tidak dengan hukum Islam karena adanya denda yang tertulis di surat perjanjian pembayaran uang muka tanda jadi dan menurut pandangan Malikiyah, Syafi’iyah, Hanabilah dan hanafiyah denda termasuk kedalam riba dan adanya ketidak terbukaan terkait keuntungan yang diperoleh kepada pembeli.

FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
“SULTAN MAULANA HASANUDDIN” BANTEN

Nomor : Nota Dinas
Lam : 1 (satu) Eksemplar
Hal : Pengajuan Munaqasah
a.n. yulinar
nim: 161130055

Kepada Yth,
Dekan Fakultas Syariah
UIN “SMH” Banten
di –
Serang

Assalamu’alaikum Wr. Wb.

Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi Euis Sri Mulyani Nim: 161130046 judul skripsi: **Praktik Akad Istishna’ Terhadap Bisnis Properti Syariah (Studi di Perumahan Muntir Permai)** kiranya dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqasah pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah UIN “Sultan Maulana Hasanuddin” Banten. Maka kami ajukan skripsi ini dengan harapan dapat segera dimunaqasahkan.

Demikian, atas perhatian Bapak kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu’alaikum Wr. Wb.

Serang, 12 Agustus 2020

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr.H. Muhammad Ishom, M.A
NIP. 197606232006041002

Dr. H. Dede Permana, M.A
NIP. 197903262009011001

PRAKTIK AKAD *ISTISHNA*' BISNIS
PROPERTI SYARIAH
(Studi di Perumahan Muntil Permai Kota Serang)

Oleh :

YULINAR
NIM: 161130055

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr.H. Muhammad Ishom, M.A
NIP. 197606232006041002

Dr. H. Dede Permana, M.A
NIP. 197903262009011001

Mengetahui,

Dekan
Fakultas Syariah

Ketua
Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

Dr. H. Yusuf Somawinata, M.Ag
NIP: 19591119 199103 1 003

H. Masduki, S.Ag., M.A
NIP. 19731105 199903 1 001

PENGESAHAN

Skripsi a.n. Yulinar Nim: 161130055 judul skripsi: **Praktik Akad Istishna' Bisnis Properti Syariah** (studi di perumahan Muntil Permai), telah diajukan dalam Sidang Munaqasah Universitas Islam Negeri "Sultan Maulana Hasanuddin" Banten tanggal 23 September 2020.

Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri "Sultan Maulana Hasanuddin" Banten.

Serang, 23 September 2020.

Sidang Munaqasah

Ketua Merangkap Anggota

Sekretaris Merangkap Anggota

Dr.H. Mahfud, MM.

NIP. 196207051993031005

Jamaludin, ME

NIP.199003242018011001

Anggota,

Penguji I

Penguji II

Dra. Hj. Denna Ritonga, M.SI

NIP. 196704021994032004

Nita Anggraeni, M.Hum.

NIP. 198206062011012014

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr.H. Muhammad Ishom, M.A

NIP. 197606232006041002

Dr. H. Dede Permana, M.A

NIP. 197903262009011001

PERSEMBAHAN

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat serta hidayah-Nya sehingga saya mampu menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Skripsi ini saya persembahkan kepada kedua orang tua Abah Sudirman dan Mama Ipah yang tidak henti memberikan motivasi dalam hidupku, untuk adik-adik ku Irani dan Naina Mikayla yang selalu memberiku semangat.

MOTTO

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

رَحِيمًا ﴿٢٦﴾

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.

RIWAYAT HIDUP

Yulinar, dilahirkan di Serang tepatnya di Desa Drangong Kecamatan Taktakan Kabupaten Serang pada hari Sabtu tanggal 29 Desember 1999. Anak pertama dari dua bersaudara dari pasangan Bapak Sudirman dan Mama Ipah.

Penulis menyelesaikan pendidikan di Sekolah Dasar Bagoang Desa Gandayasa lulus pada Tahun 2010 pada tahun itu juga Penulis melanjutkan Pendidikan di Pondok Pesantren DARUN'NAIM Lebak Banten lulus pada tahun 2013 dan melanjutkan pendidikan di Madrasah Aliyah MAN 1 KOTA SERANG lulus 2016 serta langsung melanjutkan ke Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah. Penulis menyelesaikan kuliah strata satu (S1) pada tahun 2020.

Penulis juga selama kuliah aktif di organisasi Eksternal yaitu ITPB (Indonesia Tanpa Pacaran Banten) di bidang Danus (Dana Usaha) dan bisang Acara. Demikian riwayat hidup penulis yang dikemukakan di lembar ini, dan dapat dimaklumi.

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan Hidayah-Nya yang telah diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan yang direncanakan. Shalawat dan salam semoga tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, sebagai pembawa risalah ilahi kepada seluruh umat, beserta keluarga, sahabat, serta pengikutnya hingga akhir zaman.

Skripsi ini berjudul ***:PRAKTIK AKAD ISTISHNA' BISNIS PROPERTI SYARIAH (STUDI DI PERUMAHAN MUNTIL PERMAI KOTA SERANG)***, merupakan tugas akhir yang diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Karena itu melalui kesempatan ini, penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Fauzul Iman, M.A., Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah mengelola

dan mengembangkan Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten lebih maju.

2. Bapak Dr. H. Yusuf Somawinata, M.Ag., Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, Dr. H. Ahmad Zaini, M.Si. Wakil Dekan Akademik, Dr. H.A. Sanusi, M.A. Wakil Dekan Bidang Administrasi Umum, Dr. H. Mahfud, M.M Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan, Yang telah membantu dan memberikan motivasinya kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini dengan tulus hati.
3. Bapak , H. Masduki M.A., Ketua Jurusan HES dan bapak H. Ade Mulyana, S. Ag., M. Si. Sekertaris Jurusan HES, dan pembimbing I bapak Dr. H. Muhammad Ishom M.A dan pembimbing II bapak Dr. H. Dede Permana M.A yang telah memberikan nasehat, pengarahan dan meluangkan waktunya membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak dan ibu Dosen serta civitas akademik dan karyawan Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah memberikan bekal pengetahuan yang begitu berharga selama penulis kuliah.

5. Kepada kedua orang tua saya, dan Para Sahabat saya Ratu Himatun Nazifah, Lina Afiffah, Reva Zylna, Firda Hryani, Aisyah, Fmny (Sahabat sekaligus motivator) dan teman-teman Hes B Angkatan 2016 yang senantiasa memberikan semangat dan motivasi dan yang tak bisa saya sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak terlepas dari kekurangan kelemahan, dan masih jauh dari kesempurnaan, oleh sebab itu penulis mengharapkan pendapat, saran dan kritik yang bersifat membangun guna mencapai kesempurnaan pada masa yang akan datang.

Akhirnya, hanya kepada Allah SWT seluruh kebaikan, segala ide, dan bantuan yang bersifat materi dan non-materi yang tulus dari semua pihak yang membantu skripsi ini, semoga diberi balasan yang berlipat ganda. Penulis berharap kiranya karya tulis ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya, dan para pembaca umumnya.

Serang, 12 Agustus 2020

Penulis

YULINAR
161130055

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN	i
ABSTRAK	ii
SURAT PENGAJUAN	iii
SURAT PERSETUJUAN DEKAN	iv
PENGESAHAN	v
PERSEMBAHAN	vi
MOTO	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Fokus Penelitian.....	7
C. Rumusan Masalah.....	7
D. Tujuan Penelitian	8
E. Manfaat Penelitian	8
F. Penelitian Terdahulu yang Relevan,	9
G. Kerangka Pemikiran.....	12
H. Metode Penelitian	16
I. Sistematika Penulisan.	23
BAB II KONDISI OBYEKTIF LOKASI PENELITIAN	
A. Sejarah Perumahan Muntil Permai	26
B. Visi dan Misi Muntil Permai.....	35
C. Letak Geografis Muntil Permai.....	36

BAB III	LANDASAN TEORITIS TENTANG AKAD ISTISHNA'	
	A. Akad Istishna	39
	1. Pengertian Akad Istishna	39
	2. Landasan Akad Istishna	47
	3. Rukun dan Syarat Akad Istishna.....	54
	4. Sifat Akad Istishna	57
	B. Properti Syariah	59
	1. Pengertian Properti Syariah	59
	2. Macam-Macam Pembiayaan	62
	3. Dasar Hukum Properti Syariah	68
BAB IV	HASIL PENELITIAN PRAKTIK AKAD	
	ISTISHNA' BISNIS PROPERTI SYARIAH	
	A. Skema Pembiayaan KPR dengan Akad Istishna Terhadap Bisnis Properti Syariah di Perumahan Muntil Permai	70
	B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Istishna dalam Bisnis Properti Syariah	78
BAB V :	PENUTUP	
	A. Kesimpulan,	88
	B. Saran dan penutup	90

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN