
**ANALISIS PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH MELALUI
DEVELOPER DENGAN AKAD ISTISHNA' BERDASARKAN FATWA DSN
MUI NO:06/DSN-MUI/IV/2000 TENTANG JUAL BELI ISTISHNA'
(Studi Kasus Developer Griya Wahid Asri Batang)**

Ahmad Miftahul Falah¹, Sobrotul Imtikhanah², Moegiri³

^{1,3}Program Studi Ekonomi Syariah FEB Universitas Muhammadiyah Pekajangan
Pekalongan

²Program Studi Akuntansi FEB Universitas Muhammadiyah Pekajangan Pekalongan
moebandeng@gmail.com

Diterima : Saebani, Tanggal : 15 Oktober 2023, Direvisi : Saebani, Tanggal : 20 Oktober 2023,
Disetujui : Tutut Dwi Andayani, Tanggal 12 November 2023

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kesesuaian penerapan sistem jual beli istishna' pada KPR melalui developer di Griya Wahid Asri Batang dengan Fatwa DSN MUI NO: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli istishna'. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan datanya menggunakan observasi dan wawancara. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif.

Temuan penelitian fokus pada pembiayaan kepemilikan rumah yang didukung oleh pengembang dengan menggunakan akad istishna', sesuai dengan aturan yang diatur dalam Fatwa DSN MUI NO: 06/DSN-MUI/IV/2000. Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk menganalisis pelaksanaan kontrak di Pengembang Griya Wahid Asri Batang, dengan penekanan khusus pada penelaahan terhadap berbagai ketentuan yang dituangkan dalam fatwa tersebut di atas. Peraturan ini membahas beberapa masalah yang berkaitan dengan pembayaran, komoditas, dan gagal bayar. Penerapan mekanisme pengadaan dan jual beli istishna' ini sesuai dengan Fatwa DSN MUI NO: 06/DSN-MUI/IV/2000 yang berlaku pada praktik jual beli istishna'.

Kata kunci: KPR, Istishma', Fatwa DSN MUI.

**THE SUITABILITY OF THE APPLICATION OF THE ISTISHNA' BUYING
AND SELLING SYSTEM ON PUBLIC HOUSING CREDIT THROUGH
DEVELOPERS IN GRIYA WAHID ASRI BATANG WITH FATWA DSN MUI
NO: 06 / DSN-MUI / IV / 2000 CONCERNING BUYING AND SELLING
ISTISHNA'**

Abstract

This study aims to determine the suitability of the application of the istishna' buying and selling system on Public Housing Credit through developers in Griya Wahid Asri Batang with Fatwa DSN MUI NO: 06 / DSN-MUI / IV / 2000 concerning buying and selling istishna'. This research uses a qualitative approach. The data collection technique uses observation and interviews. The data analysis used in this study used qualitative descriptive methods.

The research findings focus on the financing of home ownership supported by developers using an istishna' contract, in accordance with the rules provided in the DSN MUI Fatwa NO: 06/DSN-MUI/IV/2000. The primary objective of this study is to analyze the implementation of the contract in Developer Griya Wahid Asri Batang, with a particular emphasis on the examination of different provisions outlined in the aforementioned fatwa. These regulations address several issues pertaining to payment, commodities, and default. The application of the istishna' procurement and trade mechanism is consistent with the DSN MUI Fatwa NO: 06/DSN-MUI/IV/2000, which applies to the practice of istishna' buying and selling.

Keywords: *Public Housing Credit, Istishna', Fatwa DSN MUI*

PENDAHULUAN

Lingkungan dan perkembangan sektor bisnis terus mengalami perubahan akibat fenomena globalisasi yang ditandai dengan kemajuan teknologi (Risgiyanti et al., 2020). Tidak terkecuali bisnis properti. Istilah "properti" mencakup banyak aset seperti tanah, bangunan, fasilitas, dan infrastruktur, yang semuanya merupakan komponen integral dari properti di mana sebuah bangunan dibangun. Dalam studinya, Wardhana dkk. (2020) mengamati skenario di mana perusahaan berfungsi sebagai entitas multifungsi yang melayani kebutuhan pangan dan sandang. Rumah memiliki berbagai peran di luar fungsi ekonominya, meliputi pendidikan keluarga, rekreasi, ibadah, sosialisasi, perawatan kesehatan, dan aktivitas lain yang melibatkan individu dan keterlibatan mereka dalam masyarakat. Di lain sisi, kondisi perekonomian yang berubah dengan cepat juga membuat perusahaan mempertimbangkan kembali strategi bisnisnya, termasuk strategi keuangan agar dapat mengakomodir kepentingan seluruh mitra dan konsumennya (Riswan dan Suyono, 2016).

Menurut Paramansyah dkk. (2021), Masyarakat melakukan aktivitas pembelian dan penjualan rumah untuk memenuhi kebutuhannya. Beragam jenis transaksi komersial dapat dilihat, meliputi pertukaran berbasis tunai dan transaksi berbasis kredit, kadang-kadang disebut sebagai Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) disalurkan kepada perorangan melalui fasilitasi lembaga perbankan dan non perbankan. Dua bentuk utama pembiayaan rumah yang ditawarkan oleh bank adalah pembiayaan rumah bank konvensional dan pembiayaan rumah bank syariah. Kedua kategori ini menunjukkan kesenjangan dalam berbagai aspek.

KPR bank konvensional ialah layanan kepemilikan rumah yang biasanya disediakan oleh bank dan mereka yang tidak memiliki kemampuan untuk membayar rumah secara langsung akan melakukan pembayaran secara bertahap kepada bank konvensional Menurut Rhosyidy (2019), masyarakat yang tidak memiliki kemampuan finansial untuk memiliki rumah sepenuhnya sering kali memilih pembayaran cicilan berkala ke lembaga perbankan konvensional. Transaksi tersebut di atas merupakan contoh riba dengan menggunakan mekanisme bunga yang bervariasi dan meningkat yang

berkorelasi langsung dengan jangka waktu pengembalian pinjaman (Satria & Setiani, 2018).

Kemampuan dan eksistensi lembaga Keuangan Mikro Syariah dalam menghadapi persaingan industri di Indonesia layak untuk menjadi perhatian (Usamah, 2022). Hal ini juga didorong oleh semakin banyaknya produk jasa yang ditawarkan oleh perbankan (Rosanti, 2020). Menurut Dewi dan Suryaningsih (2020), penulis memberikan penjelasan tentang perbankan syariah. Hal tersebut sangat berkaitan dengan peran religiusitas. Di lingkungan yang masyarakatnya sebagian besar beragama Islam, agama memiliki peran yang sangat penting pada proses pengambilan keputusan (Susanti dan Triatmaja, 2023). KPR merupakan lembaga pembiayaan rumah yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip hukum syariah. Bank syariah dalam domain Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) menganut prinsip kerja sama perdagangan dan bagi hasil. Menurut Setiawan (2016), pernyataan tersebut dibuat.

Selain lembaga keuangan, KPR juga dapat diperoleh dari lembaga non-bank, seperti pengembang rumah. Dalam sistem alternatif ini, konsumen bisa langsung mengangsur KPR ke developer perumahan tanpa ada bank sebagai pihak ketiga. Akad *istishna'* adalah suatu akad yang umum digunakan dalam bidang pengembangan properti ini. *Istishna'* mengacu pada pengaturan kontrak yang mencakup transaksi produk, di mana *al-mustashni* (pembeli) mengadakan perjanjian dengan *as-shani* (pembuat, yang juga berperan sebagai penjual). Pembeli, sesuai dengan ketentuan yang diuraikan dalam perjanjian ini, memberi perintah kepada produsen untuk membuat *al-mashnu* (barang yang diinginkan) sesuai dengan persyaratan yang ditentukan pembeli, dan kemudian menjualnya dengan harga yang disepakati bersama. Menurut Wiroso (2011), mekanisme pembayaran mencakup serangkaian pilihan seperti pembayaran di muka, pembayaran angsuran, atau pembayaran tertunda selama jangka waktu yang telah ditentukan.

Salah satu usaha pembangunan rumah yang patut diteliti secara ilmiah adalah Pengembang Griya Wahid Asri Batang. Di bidang transaksi pembiayaan rumah, perlu disebutkan bahwa Pengembang Griya Wahid Asri tidak menggunakan jalur perbankan konvensional, kecuali KPR (Kredit Pemilikan Rumah) bersubsidi. Griya Wahid Asri, menerapkan empat prinsip syariah dalam praktiknya, yaitu tanpa lembaga keuangan, pelarangan bunga, penghindaran denda, dan tanpa penyitaan aset. Dalam proses pelaksanaan akad jual beli *istishna'*, Pengembang Griya Wahid Asri Batang memberikan tiga pilihan harga yang berbeda kepada calon pembeli, yaitu harga tunai, harga tunai ditangguhkan, dan harga kredit. Saat wawancara pada 3 April 2023, Sa'adatul Maemunah, pengurus Griya Wahid Asri Batang, memberikan wawasan dan fakta.

Namun, karena kecenderungan terjadinya konflik dan perbedaan pendapat dalam hubungan antarmanusia, sebagian besar calon pembeli rumah menunjukkan kurangnya pemahaman terhadap prinsip-prinsip dasar di balik kontrak *istishna'*. Oleh karena itu, sangat penting untuk menerapkan peraturan

hukum Islam dan menegakkan norma-norma Syariah dalam ranah transaksi muamalah. Selain itu, penting untuk menetapkan pedoman untuk pelaksanaan transaksi muamalah.

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) telah mengeluarkan fatwa yang mengatur penerapan prinsip syariah dalam ranah muamalah, khususnya menangani permasalahan terkait transaksi keuangan. Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia telah mengeluarkan fatwa yaitu fatwa no. 06/DSN-MUI/IV/2000, dengan tujuan untuk menciptakan prinsip-prinsip pengaturan yang mengatur pelaksanaan transaksi jual beli yang dilakukan melalui akad *istishna'*, dalam keadaan tertentu tertentu.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Qonita Qurrota A'yun yang berjudul "Pelaksanaan Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna'*", hasilnya menunjukkan bahwa PT. Sabab Podho Moro telah efektif memenuhi komponen dan prasyarat jual beli *istishna'* dalam rangka pembiayaan kepemilikan rumah syariah. Selain itu, perusahaan telah berhasil memenuhi seluruh ketentuan yang tercantum dalam fatwa DSN MUI No:06/IV/DSN-MUI/2000.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif karena permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini tidak berkenaan dengan angka-angka, tetapi mendeskripsikan, menguraikan, dan menggambarkan tentang pembiayaan kepemilikan rumah melalui developer dengan akad *istishna'* berdasarkan fatwa DSN MUI NO:06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishna'* Developer Griya Wahid Asri Batang.

Waktu dan Tempat Penelitian

Lokasi penelitian terletak di Jl. Letjen TNI Soeprapto No. 5A Kasepuhan Batang, sedangkan kantor cabang proyek berlokasi di Jl. Dukuh Petir, Rt 04/Rw 02, Desa Coprayan, Kec. Buaran Pekalongan.

Target/Subjek Penelitian

Pemilihan informan sebagai sumber data dalam penelitian ini mengikuti kriteria yang ketat, yaitu dengan mengidentifikasi orang-orang yang memiliki tingkat keahlian tinggi dalam topik yang dibahas, memiliki data yang relevan, dan menunjukkan kemauan yang kuat untuk memberikan informasi yang menyeluruh dan akurat. *Purposive sampling* adalah teknik pengambilan sampel yang sering digunakan dalam penelitian kualitatif. Direktur Perusahaan Pembangunan Griya Wahid Asri Batang merupakan kandidat yang paling tepat dan ideal untuk berperan sebagai *lead informan* atau *key informan*.

Data, Instrumen, dan Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan metodologi pengumpulan data yang memadukan teknik observasi langsung dan tidak langsung, serta wawancara untuk mengumpulkan informasi terkait.

Teknik Analisis Data

Menurut Lexy J. Moleong (2014), langkah pertama dalam proses analisis data kualitatif adalah melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap semua data yang tersedia yang diperoleh dari berbagai sumber, seperti wawancara, catatan lapangan tertulis yang memuat observasi, dokumen pribadi, dokumen resmi, foto dan lainnya. bahan terkait. Untuk melakukan analisis data kualitatif, penting untuk menekankan banyak tahapan dan langkah, seperti yang dijelaskan selanjutnya: Proses reduksi data memerlukan konsolidasi dan abstraksi kumpulan data yang luas ke dalam format yang lebih mudah dikelola dan dipahami. Hal ini memfasilitasi proses analisis dan interpretasi data yang lebih efisien. Strategi reduksi data mencakup beberapa metode, seperti agregasi, pengambilan sampel, dan pemfilteran. Penyajian data mencakup representasi informasi secara visual atau grafis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

Berikut hasil wawancara yang dilakukan terhadap karyawan dan sepuluh nasabah Developer Griya Wahid Asri Batang :

Apakah alat bayar yang digunakan pada saat akad istishna' KPR di GWA?

Ketentuan tentang alat bayar yang digunakan pada saat akad KPR melalui developer GWA adalah berbentuk uang.

Bagaimana mekanisme pembayaran KPR melalui developer di GWA?

Ketika konsumen memesan pembuatan unit rumah, konsumen cukup membayar persekot atau uang muka (DP). Besaran uang muka ini telah disepakati sebelumnya pada saat akad dengan pengembang. setelah pembayaran uang muka Developer GWA akan membangun unit rumah sesuai kesepakatan. Ketika unit selesai dibangun dan diserahterimakan pemesan mulai mengangsur dengan tempo maksimal selama 15 tahun.

Bagaimana sistem pembayaran untuk transaksi KPR melalui Developer di GWA?

Terkait sistem pembayaran Developer GWA menawarkan 3 opsi : *cash* keras tanpa cicilan, *cash* tempo dan melalui KPR yang bisa diangsur per bulan dengan maksimal 15 tahun.

Apakah Developer GWA menjelaskan terkait spesifikasi rumah yang akan dibangun?

Developer GWA selalu menjelaskan terkait dengan spesifikasi rumah yang akan dibangun sebelum akad dengan konsumen.

Apakah penjelasan terkait spesifikasi unit rumah yang dibangun sangat jelas dan dapat dihitung dengan uang?

Developer GWA memberi penjelasan dengan jelas secara detail kepada konsumen baik melalui brosur maupun pernyataan langsung.

Kapan unit rumah yang dipesan diserahkan kepada konsumen?

Unit rumah akan diserahkan kepada konsumen setelah proses pengerjaan 100%.

Dimana tempat penyerahan unit rumah kepada konsumen?

Developer GWA telah menentukan tempat penyerahan unit rumah kepada konsumen yaitu di kantor pemasaran perumahan GWA yang diambil.

Apakah pembeli/pemesan boleh menjual unit rumah sebelum diserahterimakan?

Pemesan tidak boleh menjual unit rumah sebelum diserahterimakan oleh Developer GWA.

Apakah boleh menukar unit rumah yang dibangun?

Pemesan tidak boleh menukar unit rumah yang dibangun dengan unit lain, tetapi kalau sekedar tukar hal-hal yang berkaitan dengan spesifikasi bangunan diperbolehkan.

Apakah pembeli memiliki hak khiyar untuk melanjutkan atau membatalkan akad ketika terdapat cacat atau unit tidak sesuai kesepakatan pemesan?

Pada Developer GWA apabila terdapat cacat atau spesifikasi rumah yang tidak sesuai akad, Pemesan tidak diperkenankan membatalkan akad tetapi dipersilahkan untuk mengajukan komplain ke Developer untuk membuat sesuai spesifikasi. Karena Developer GWA memberikan garansi bangunan 1 tahun kepada konsumen

Apakah ketika pesanan sudah dikerjakan hukumnya mengikat?

Setelah pesanan sudah dikerjakan. Maka berlaku sesuai kesepakatan pada saat akad.

Bagaimana Developer GWA menyikapi jika terjadi perselisihan?

Developer GWA apabila terjadi perselisihan maka yang pertama akan dimusyawarahkan terlebih dahulu. Karena Developer GWA tidak menginginkan sampai ke ranah hukum, tetapi apabila terjadi perselisihan dan tidak dapat dimusyawarahkan dengan baik-baik maka Developer GWA akan memilih menyelesaikan perkara secara hukum berdasarkan surat perjanjian pasal 10 berkaitan dengan penyelesaian perselisihan.

Pembahasan

Ketentuan Tentang Pembayaran Pada KPR Melalui Developer di Griya Wahid Asri Batang

Dari hasil penelitian di lapangan menunjukkan bahwa produk KPR melalui Developer Griya Wahid Asri Batang menggunakan akad *istishna'*, Developer Griya Wahid Asri menetapkan ketentuan tentang alat pembayaran yang digunakan pada saat akad adalah dalam bentuk uang. Ketika konsumen memesan pembuatan unit rumah, konsumen cukup membayar persekot atau uang muka (DP). Besaran uang muka ini telah disepakati sebelumnya pada saat akad dengan pengembang. setelah pembayaran uang muka Developer GWA akan membangun unit rumah sesuai kesepakatan. Ketika unit selesai dibangun dan diserahkan kepada konsumen mulai mengangsur dengan tempo maksimal selama 15 tahun.

Berkaitan dengan sistem pembayaran Developer Griya Wahid Asri Batang menawarkan 3 opsi yaitu *cash* keras tanpa cicilan, *cash* tempo dan melalui KPR yang bisa diangsur per bulan dengan maksimal 15 tahun.

Ketentuan tentang barang pada KPR melalui developer di Griya Wahid Asri Batang

Dari hasil penelitian di lapangan menunjukkan bahwa sebelum akad Developer GWA selalu menjelaskan terkait dengan spesifikasi rumah yang akan dibangun baik melalui brosur maupun pernyataan langsung kepada konsumen. Penyerahan unit rumah kepada konsumen setelah proses pengerjaan 100%, bertempat di kantor pemasaran perumahan GWA yang diambil.

Developer Griya Wahid Asri Batang menyatakan bahwa pemesan tidak boleh menjual unit rumah sebelum diserahkan dan Pemesan tidak boleh menukar unit rumah yang dibangun dengan unit lain, dikarenakan developer Griya Wahid Asri Batang menawarkan kelebihan dari perumahan yang lain yaitu konsumen bisa request unit rumah sesuai keinginan konsumen. Jadi setiap unit berbeda-beda. Tetapi kalau sekedar tukar hal-hal yang berkaitan dengan spesifikasi bangunan diperbolehkan.

Pada Developer Griya Wahid Asri Batang apabila terdapat cacat atau unit rumah tidak sesuai kesepakatan. Pemesan tidak diperkenankan membatalkan akad tetapi dipersilahkan untuk mengajukan komplain ke Developer agar bisa diubah atau diperbaiki. Karena Developer GWA memberikan garansi bangunan 1 tahun kepada konsumen yang berlaku pada saat unit diserahkan.

Ketentuan tentang wanprestasi pada KPR melalui developer di Griya Wahid Asri Batang.

Dari hasil penelitian di lapangan menunjukkan bahwa Developer Griya Wahid Asri Batang menjelaskan bahwa perjanjian berlaku setelah pesanan sudah dikerjakan.

Developer Griya Wahid Asri Batang apabila terjadi perselisihan maka yang pertama akan dimusyawarahkan dahulu. Karena Developer Griya Wahid Asri Batang tidak menginginkan sampai ke ranah hukum, tetapi apabila terjadi perselisihan dan tidak dapat dimusyawarahkan dengan baik-baik maka

Developer Griya Wahid Asri Batang akan memilih menyelesaikan perkara secara hukum berdasarkan pasal ke 10 berkaitan dengan penyelesaian perselisihan dalam surat perjanjian.

Analisis Tinjauan Fatwa DSN MUI NO: 06/DSN MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishna'* pada implementasi KPR melalui developer di Griya Wahid Asri Batang.

Kajian kali ini fokus pada evaluasi Fatwa DSN MUI NO: 06/DSN-MUI/IV/2000, dengan penekanan khusus pada transaksi *istishna'* yang dilakukan di Griya Wahid Asri Batang.

Temuan angket berikut ini memberikan gambaran grafis penilaian kesesuaian Fatwa DSN MUI NO: 06/DSN-MUI/IV/2000. Hasil di atas ditampilkan pada tabel berikutnya;

Tabel 1. Analisis implementasi akad *istishna'* berdasarkan tinjauan Fatwa DSN MUI NO: 06/DSN MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishna'*.

NO	FATWA DSN MUI NO: 06/DSN MUI/IV/2000	PERTANYAAN	KONDISI di DEVELOPER GRIYA WAHID ASRI BATANG	KETERANGAN
	Ketentuan tentang pembayaran:			
1	Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat	Apakah alat bayar yang digunakan pada saat akad <i>istishna'</i> KPR di GWA?	Ketentuan tentang alat bayar yang digunakan pada saat akad KPR melalui developer GWA adalah dalam bentuk uang.	Sesuai, karena Alat bayar diketahui jumlahnya dan bentuknya dalam hal ini berupa uang.
2	Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan	Bagaimana mekanisme pembayaran KPR melalui developer di GWA?	ketika konsumen memesan pembuatan unit rumah, konsumen cukup membayar persekot atau uang muka (DP). Besaran uang muka ini telah disepakati sebelumnya pada saat akad dengan pengembang. setelah pembayaran uang muka Developer GWA akan membangun unit rumah sesuai kesepakatan. Ketika unit selesai dibangun dan diserahkan kepada pemesan mulai mengangsur dengan tempo maksimal selama 15 tahun.	Sesuai, karena pembayaran dilakukan sesuai kesepakatan pada saat akad
3	Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.	Bagaimana sistem pembayaran untuk transaksi KPR melalui Developer di GWA?	Sistem pembayaran di Developer GWA menawarkan 3 opsi, <i>cash</i> keras tanpa cicilan, <i>cash</i> tempo dan melalui KPR yang bisa diangsur per bulan dengan maksimal	Sesuai, karena pembayaran tidak dalam bentuk pembebasan hutang.

NO	FATWA DSN MUI NO: 06/DSN MUI/IV/2000	PERTANYAAN	KONDISI di DEVELOPER GRIYA WAHID ASRI BATANG	KETERANGAN
			15 tahun.	
	Ketentuan tentang barang			
4	Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang	Apakah Developer GWA menjelaskan terkait spesifikasi rumah yang akan dibangun?	Developer GWA selalu menjelaskan terkait dengan spesifikasi rumah yang akan dibangun sebelum akad dengan konsumen.	Sesuai, karena Developer GWA menjelaskan tentang deskripsi produk yang akan dibangun dan dapat diakui sebagai hutang.
5	Harus dapat dijelaskan spesifikasinya	Apakah penjelasan terkait spesifikasi unit rumah yang dibangun sangat jelas dan dapat dihitung dengan uang?	Developer GWA memberi penjelasan dengan jelas secara detail kepada konsumen baik melalui brosur maupun pernyataan langsung berkaitan dengan spesifikasi pondasi, dinding dan penunjang lainnya.	Sesuai, karena Developer GWA memberikan penjelasan mengenai spesifikasi produk dengan jelas pada waktu akad.
6	Penyerahannya dilakukan kemudian	Kapan unit rumah yang dipesan diserahkan kepada konsumen?	Unit rumah akan diserahkan kepada konsumen setelah proses pengerjaan 100%.	Sesuai, Karena penyerahan unit dapat dilakukan ketika bangunan sudah jadi 100%.
7	Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.	dimana tempat penyerahan unit rumah kepada konsumen?	Developer GWA telah menentukan tempat penyerahan unit rumah kepada konsumen yaitu di kantor pemasaran perumahan Griya Wahid Asri yang diambil.	Sesuai, karena Developer GWA telah menentukan waktu dan tempat penyerahan unit ditetapkan yaitu di kantor pemasaran perumahan Griya Wahid Asri yang diambil.
8	Pembeli (<i>mustashni'</i>) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.	Apakah pembeli/pemesan boleh menjual unit rumah sebelum diserahkan terimakan?	pemesan tidak boleh menjual unit rumah sebelum diserahkan oleh Developer GWA.	Sesuai, karena Pembeli tidak diizinkan untuk melakukan penjualan unit sebelum menerima unit tersebut dari Developer GWA.
9	Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.	Apakah boleh menukar unit rumah yang dibangun?	Pemesan tidak boleh menukar unit rumah yang dibangun dengan unit lain, dikarenakan developer GWA menawarkan konsumen bisa <i>request</i> unit rumah sesuai keinginan konsumen. Jadi setiap unit berbeda-beda. Tetapi kalau sekedar tukar hal-hal yang berkaitan dengan spesifikasi bangunan diperbolehkan.	Sesuai, karena Pemesan tidak diperkenankan menukar barang/unit rumah yang dibangun.
10	Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan	Apakah pembeli memiliki hak <i>khiyar</i> untuk melanjutkan	Pada Developer GWA apabila terdapat cacat atau tidak sesuai	Sesuai, karena Developer GWA apabila terdapat cacat atau

NO	FATWA DSN MUI NO: 06/DSN MUI/IV/2000	PERTANYAAN	KONDISI di DEVELOPER GRIYA WAHID ASRI BATANG	KETERANGAN
	kesepakatan, pemesan memiliki hak <i>khiyar</i> (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.	atau membatalkan akad ketika terdapat cacat atau unit tidak sesuai kesepakatan pemesan?	kesepakatan pemesan tidak diperkenankan membatalkan akad tetapi dipersilahkan untuk mengajukan komplain agar bisa diubah atau diperbaiki. Karena Developer GWA memberikan garansi bangunan 1 tahun kepada konsumen	unit tidak sesuai kesepakatan pada saat akad, pemesan memiliki <i>hak khiyar</i> (hak memilih) yaitu dapat mengajukan komplain ke developer Griya Wahid Asri agar bisa diubah atau diperbaiki sesuai kesepakatan.
	Ketentuan Lain			
11	Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat	Apakah ketika pesanan sudah dikerjakan hukumnya mengikat?	Pada penelitian menunjukkan bahwa setelah pesanan sudah dikerjakan. Maka berlaku sesuai kesepakatan pada saat akad.	Sesuai, karena ketika unit rumah pesanan sudah dikerjakan sesuai kesepakatan, maka hukumnya mengikat
12	Semua ketentuan dalam jual beli <i>salam</i> yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli <i>istishna'</i> .			
13	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.	Bagaimana Developer GWA menyikapi jika terjadi perselisihan?	Developer Griya Wahid Asri Batang apabila terjadi perselisihan maka yang pertama akan dimusyawarahkan dahulu. Karena Developer Griya Wahid Asri Batang tidak menginginkan sampai ke ranah hukum, tetapi apabila terjadi perselisihan dan tidak dapat dimusyawarahkan dengan baik-baik maka Developer Griya Wahid Asri Batang akan memilih menyelesaikan perkara secara hukum berdasarkan pasal ke 10 berkaitan dengan penyelesaian perselisihan dalam surat perjanjian.	Sesuai, karena Developer Griya Wahid Asri tidak menginginkan sampai ke ranah hukum, tetapi apabila terjadi perselisihan dan tidak dapat dimusyawarahkan dengan baik-baik maka Developer Griya Wahid Asri akan memilih menyelesaikan perkara secara hukum berdasarkan pasal ke 10 berkaitan dengan penyelesaian perselisihan dalam surat perjanjian.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Setelah diadakan penelitian dan analisis data yang diperoleh dalam rangka pembahasan skripsi berjudul “Analisis Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Developer Dengan Akad *Istishna'* Menurut Fatwa DSN MUI NO:06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna'* (Studi Kasus Developer Griya Wahid Asri Batang), maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut;

1. Ketentuan tentang pembayaran pada KPR melalui developer di Griya Wahid Asri Batang yaitu Developer Griya Wahid Asri menetapkan ketentuan tentang alat pembayaran yang digunakan pada saat akad adalah dalam bentuk uang. Ketika konsumen memesan pembuatan unit rumah, konsumen cukup membayar persekot atau uang muka (DP). setelah pembayaran uang muka Developer GWA akan membangun unit rumah sesuai kesepakatan. Ketika unit selesai dibangun dan diserahkan kepada pembeli mulai mengangsur dengan tempo maksimal selama 15 tahun. Developer Griya Wahid Asri Batang menawarkan 3 opsi yaitu cash keras tanpa cicilan, cash tempo dan kedua melalui KPR yang bisa diangsur per bulan dengan maksimal 15 tahun.
2. Ketentuan tentang barang pada KPR melalui developer di Griya Wahid Asri Batang yaitu Developer GWA selalu menjelaskan terkait dengan spesifikasi rumah yang akan dibangun baik melalui brosur maupun pernyataan langsung kepada konsumen. Penyerahan unit rumah kepada konsumen setelah proses pengerjaan 100%, bertempat di kantor pemasaran perumahan GWA yang diambil. Pembeli tidak boleh menjual unit rumah sebelum diserahkan dan Pembeli tidak boleh menukar unit rumah yang dibangun dengan unit lain. Apabila terdapat cacat atau unit rumah tidak sesuai kesepakatan. Pembeli tidak diperkenankan membatalkan akad tetapi dipersilahkan untuk mengajukan komplain ke Developer agar bisa diubah atau diperbaiki.
3. Ketentuan tentang wanprestasi pada KPR melalui developer di Griya Wahid Asri Batang yaitu Developer Griya Wahid Asri Batang menjelaskan bahwa perjanjian berlaku setelah pesanan sudah dikerjakan. Apabila terjadi perselisihan maka yang pertama akan dimusyawarahkan dahulu. Karena Developer Griya Wahid Asri Batang tidak menginginkan sampai ke ranah hukum, tetapi apabila terjadi perselisihan dan tidak dapat dimusyawarahkan dengan baik-baik maka Developer Griya Wahid Asri Batang akan memilih menyelesaikan perkara secara hukum berdasarkan pasal ke 10 berkaitan dengan penyelesaian perselisihan dalam surat perjanjian.
4. Dari 13 fatwa DSN MUI NO: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishna'* semuanya telah sesuai dengan praktik KPR melalui Developer Griya Wahid Asri Batang. Dengan demikian, transaksi jual beli *istishna'* dalam KPR melalui pengembang di Griya Wahid Asri Batang telah mematuhi fatwa DSN MUI NO: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishna'*.

Saran

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan di Developer Griya Wahid Asri Batang mengenai Analisis Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Developer Dengan Akad *Istishna'* Berdasarkan Fatwa DSN MUI NO:06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna'*, maka peneliti memberikan saran sebagai berikut:

1. Bagi Pelajar, dapat dijadikan sebagai penambah wawasan ilmu pengetahuan dan sumber referensi penelitian ekonomi syariah yang berkaitan dengan pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan akad *istishna'*.
2. Bagi Pendidik, dapat dijadikan sebagai referensi pembelajaran tentang ekonomi syariah khususnya tentang pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan akad *istishna'*.
3. Untuk pembaca, penelitian ini terbilang cukup simpel dan memiliki banyak kelemahan. Oleh karena itu, pembaca memiliki peluang untuk mengembangkan penelitian lanjutan mengenai pembiayaan kepemilikan rumah melalui developer dengan akad *istishna'*.

REFERENSI

- A'yun, Q. Q. (2021). *Implementasi Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istisna' Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun*. IAIN Ponorogo.
- Amri, M. A. (2019). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah Bank OCBC NISP Medan Dalam Pemilihan KPR Konvensional dan Syariah*. Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
- Antoni, A. (2019). *ANALISIS PEMBIAYAAN PERUMAHAN SYARIAH NON BANK DI KOTA PALEMBANG*. UIN Raden Fatah Palembang.
- Ariesto, H. S., & Arief, A. (2010). *Terampil Mengolah data kualitatif dengan NVIVO*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Asiyah, B. (2015). *Nur. Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Depok Sleman Yogyakarta: Penerbit Kalimedia.
- Az-Zuhaili, W. (2007). *Fiqh al-islam wa adillatuhu, jilid V, Cet. X, Damaskus, Dar al-fikr*.
- Bimantara, D., & Asari, A. (2022). Akad Analisis Akad Istishna Perspektif Fikih Muamalah dan Hukum Perdata. *Mabsya: Jurnal Manajemen Bisnis Syariah*, 4(2), 143–155.
- Chrisna, H., Karin, A., & Hasibuan, H. A. (2020). Analisis Sistem Dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad

Pembiayaan Murabahah Pada PT. BANK BRI Syariah Cabang Medan.
Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik, 11(1), 156–166.

Dewi, A. N. R., & Suryaningsih, S. A. (2020). PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH NON-BANK DI TAHFIDZ RESIDENCE. *Jurnal Ekonomika dan Bisnis Islam*, 3(3), 221–233.

Dr, P. (2008). Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D. CV. Alfabeta, Bandung, 25.

Firmansyah, E. A., & Indika, D. R. (2017). Kredit pemilikan rumah syariah tanpa bank: studi di Jawa Barat. *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*, 10(3), 223–230.

Haisyi, N. (2019). Analisis Terhadap Dalil Hukum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 6 Tahun 2000 Tentang Istishna. *At-Taradhi: Jurnal Studi Ekonomi*, XI, 1, 25–36.

Hardani, S. (2019). Pengembangan Sistem Informasi KPR Syariah dengan Metode Scrum. *JITK (Jurnal Ilmu Pengetahuan Dan Teknologi Komputer)*, 4(2), 223–230.

Heykal, M. (2014). Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan. *Binus Business Review*, 5(2), 519–526.

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

Iswandi, I. (2022). IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA'PADA JUAL BELI RUMAH PERSPEKTIF FATWA MUI NO. 06/DSN-MUI/IV/2000: Studi Kasus di PT. Azzura Griya Utama Bekasi. *Jurnal Penelitian Multidisiplin Ilmu*, 1(4), 723–732.

Moleong, L. J. (2014). Metode penelitian kualitatif edisi revisi. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.

- Musbarina, M. (2021). *Minat Nasabah Terhadap Kredit Pemilik Rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Syariah Parepare*. IAIN Parepare.
- Paramansyah, A., Abdillah, I., & Damayanthi, D. (2021). Implementasi akad ba'i istishna dan ba'i taqsith pada pembiayaan kepemilikan rumah (non bank) di perumahan islami Indonesia. *Al-Kharaj: Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah*, 3(1), 72–87.
- Rhosyidy, M. D. (2019). "Implementasi Akad Istishna' Dalam Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Syariah (Studi Kasus Pada Amany Residence Jember). *Al-tsaman: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam*, 1(1), 40–60.
- Rifai, M. (2021). *Konsep perbankan syariah*.
- Rivai, V., & Arifin, A. (2010). *Islamic banking: sebuah teori, konsep, dan aplikasi*. PT Bumi Aksar.
- Sari, E. D. (2017). *Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT. Hiba Mitra Devinda Kota Bengkulu*. IAIN Bengkulu.
- Satria, M. R., & Setiani, T. (2018). Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB Dengan Bank BJB Syariah). *Amwaluna: jurnal Ekonomi dan Keuangan syariah*, 2(1), 105–118.
- Setiawan, A. (2016). Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan Akad Murabahah (Studi Kasus di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang). *Al-Tijary*, 17–24.
- Sundari, S., & Zuana, M. M. M. (2018). Analisis Implementasi Akad Istishna' Pembiayaan Rumah. *Indonesian Interdisciplinary Journal of Sharia Economics (IIJSE)*, 1(1), 49–59.

- Syah, J. R., & Harun, M. H. (2019). *Jual Beli Istishna'Dalam Bisnis Kredit Pemilikan Rumah Syariah Griya Safa Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional*. Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Ubaidillah, M., Masnidar, M., & Muhammad, F. (2022). *JUAL BELI ISTISHNA PERSPEKTIF FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL MAJELIS ULAMA INDONESIA (STUDI PT. HUQY PROPERTI SYARIAH)*. UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi.
- Wardhana, A., Kharisma, B., & Noven, S. A. (2020). Dinamika Penduduk Dan Pertumbuhan Ekonomi Di Indonesia. *Buletin Studi Ekonomi*. Vol, 25(1).
- Wiroso, W. (2011). *Produk Perbankan Syariah*. LPFE Usakti.
- Risgiyanti, R., & Hidayah, R. (2020). The role of workplace spirituality in reducing the negative impact of organizational cynicism on job performance. *Jurnal Aplikasi Manajemen*, 18(4), 692-703.
- Riswan, R., & Suyono, E. (2016). Corporate diversification: Destroying or increasing firm value? Empirical evidence from Indonesia. *Corporate Ownership & Control*. 14 (4).
- Usamah, U. (2022). THE MODERATION ROLE OF GENDER ON THE FINANCIAL PERFORMANCE OF BAITUT TAMWIL MUHAMMADIYAH IN INDONESIA. *Jurnal Ekonomi & Bisnis Islam*, 8(1).
- Rosanti, C. (2020). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Inovasi Produk Koperasi Jasa Keuangan Syariah Pada KJKS BTM Se Jawa Tengah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 6(1), 8-13.
- Susanti, L., & Triatmaja, M. F. (2023). Pengaruh Religiusitas Dan Green Consciousness Terhadap Keputusan Pembelian Sabun Cuci Green Wash. *Media Ekonomi*, 23(1), 1-12.