

**KAJIAN AKAD *ISTHISNA* DALAM PRESPEKTIF SYARIAH  
YANG SESUAI DENGAN *FIQIH MUAMALAH*  
PADA PROPERTI SYARIAH DI BUMI  
SEJAHTERA JUANDA SIDOARJO**

**ARTIKEL ILMIAH**

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian  
Program Pendidikan Sarjana  
Program Studi Sarjana Ekonomi Syariah



Oleh :

**TOMMY DWI SAPUTRO**  
**NIM : 2017710227**

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS**  
**SURABAYA**  
**2021**

## PENGESAHAN ARTIKEL ILMIAH

Nama : Tommy Dwi Saputro  
Tempat, Tanggal Lahir : Sidoarjo, 04 Maret 1999  
N.I.M : 2017710227  
Program Studi : Ekonomi Syariah  
Program Pendidikan : Sarjana  
Konsentrasi : Ekonomi Syariah  
Judul Pengaruh : Kajian Akad *Isthisna* Dalam Prespektif  
Syariah Yang Sesuai Dengan *Fiqih*  
*Muamalah* Pada Properti syariah di Bumi  
Sejahtera Juanda Sidoarjo

**Disetujui dan diterima baik oleh:**

Dosen Pembimbing.  
Tanggal: Maret 2021

**(Dr. Kautsar Riza Salman, SE., AK, MSA., CA., BKP., SAS)**  
**NIDN: 0726117702**

Ketua Program Studi Ekonomi Syariah  
Tanggal: Maret 2021

**Dr. Dra.Ec.Wiwik Lestari, M.si**  
**NIDN: 0705056502**

**KAJIAN AKAD *ISTHISNA* DALAM PRESPEKTIF SYARIAH  
YANG SESUAI DENGAN *FIQIH MUAMALAH*  
PADA PROPERTI SYARIAH DI BUMI  
SEJAHTERA JUANDA SIDOARJO**

Tommy Dwi Saputro

STIE Perbanas Surabaya

Email : [2017710227@students.perbanas.ac.id](mailto:2017710227@students.perbanas.ac.id)

***ABSTRACT***

The population growth in Indonesia has experienced rapid progress, resulting in more and more adequate infrastructure and property sector developments as a counterweight to the developments of this era. One of the factors needed in this development, one of which is having an adequate house. With increasing years, the price of a house is getting more expensive, especially with the high installments that make it difficult for many people to own a house. The purpose of this research is to analyze a sharia-based housing that hopes to solve this problem. In an Islamic economy that uses a margin system, a fixed amount of installment payments and no penalties are given. This can be an interesting thing and should be used as an example in doing business, apart from avoiding the sin of usury doing business using the concept of sharia, hoping to get more benefit, especially since the majority of the population in Indonesia is Muslim. This research shows that Bumi Sejahtera Juanda Sidoarjo housing has used the concept of sharia according to the existing DSN-MUI in Indonesia.

***Keywords : Sharia-based housing, elimination of usury and fines***

**PENDAHULUAN**

Setiap manusia memiliki tujuan untuk masa depannya. Beberapa tujuan manusia itu adalah memiliki pekerjaan yang mapan,

karir yang menunjang, menikah dengan dambaan hatinya, membahagiakan orang tua dan memiliki hunian yang diimpikan.

Pada zaman sekarang sudah jarang orang dapat mempunyai hunian sendiri. Padahal jumlah populasi manusia di bumi setiap tahun bertambah dan tanah pun semakin tahun harganya akan naik. Memiliki rumah juga merupakan kebutuhan primer yang harus dimiliki seseorang. Beberapa faktor inilah yang menyebabkan manusia kesulitan untuk memiliki rumah sendiri. Cara yang tepat untuk saat ini adalah dengan membangun sebuah perumahan dengan nyaman dan bebas dari adanya sistem bunga.

Secara syariah properti memiliki arti yaitu properti yang menggunakan prinsip syariah. Sekarang banyak yang menerapkan perumahan berbasis syariah. Bahkan orang yang non muslim juga mempunyai proyek perumahan dengan berbasis syariah, karena mereka berpandangan lebih menguntungkan dan melihat di Indonesia

masyarakatnya mayoritas adalah seorang muslim. Jadi tidak menutup kemungkinan dapat menarik konsumen untuk membeli perumahan tersebut.

Walaupun banyak masyarakat yang memandang sama saja antara bank konvensional dengan bank syariah, tetapi jika diteliti sangat berbeda dengan bank konvensional. Karena salah satu tujuan dari bank syariah adalah kemaslahatan antar umat manusia. Disamping itu bank syariah tidak hanya fokus pada pencarian margin (keuntungan) saja, karena sifat bank syariah bersifat transparan dan terbuka dengan nasabah. Pihak bank juga menjelaskan mengenai sistematis akad *Isthisna* tersebut.

Hal itu perlu dilakukan karena agar tidak terjadi *maysir* (perjudian), *gharar* (tidak jelas), *riba* (bunga). Dengan demikian para

kedua belah pihak saling mengerti tanpa adanya rahasia demi kebaikan bersama. Dan saya berharap dengan adanya penerapan akad Istishna' ini adalah agar terciptanya kemaslahatan antar umat dan terbebaskan dari adanya dosa dan mendapat berkah dari Allah SWT.

## LANDASAN TEORI

Dalam melaksanakan penelitian membutuhkan landasan teori untuk mendukung teori yang diajukan, hal tersebut menjadi salah satu acuan sebagai bahan penelitian. Sehingga penulis dapat mengembangkan teori yang diajukan untuk mengkaji penelitian yang akan dilaksanakan.

### **Pelarangan sistem riba dalam jual beli**

Dalam pelarang sistem riba ini sudah dijelaskan dalam *Al-Qur'an* pada surah *A-Baqarah* ayat : 275 yang berbunyi :

اَلَّذِيْنَ يَأْكُلُوْنَ الرِّبَا لَا يَقُوْمُوْنَ اِلَّا  
 كَمَا يَقُوْمُ الَّذِيْ يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطٰنُ مِنْ  
 الْمَسِّ ذٰلِكَ بِاَنَّهُمْ قَالُوْا اِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ  
 الرِّبَا وَاَحَلَّ اللّٰهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا  
 فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَّبِّهٖ فَاتْتَهٰى  
 فَلَهٗ مَا سَلَفَتْ وَاَمْرٌ اِلَى اللّٰهِ وَمَنْ عَادَ  
 فَاُولٰٓئِكَ اَصْحٰبُ النَّارِ هُمْ فِيْهَا خٰلِدُوْنَ

Artinya: “Orang-orang

yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghunipenghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”.

### **Pengelolaan Keuangan Islam**

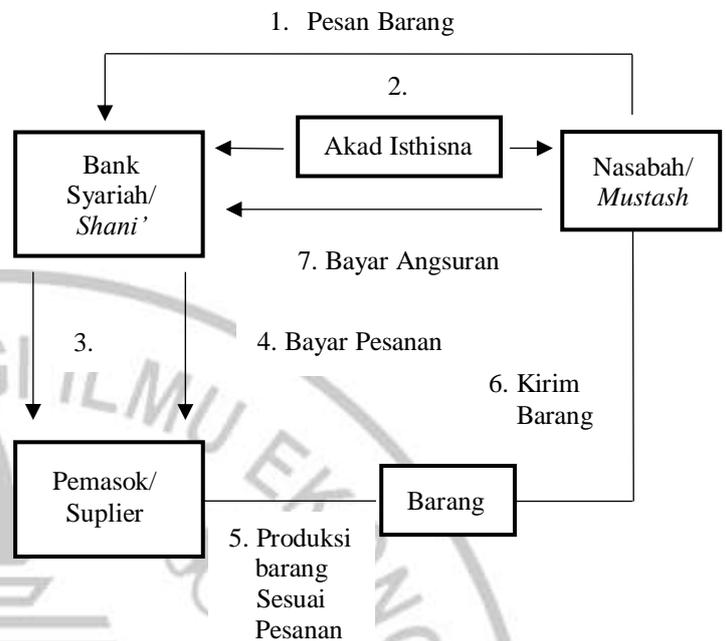
Pengelolaan keuangan Syariah adalah perencanaan,

pengarahan, pemantauan, pengorganisasian dan pengendalian sumber daya moneter dari sebuah organisasi yang efisien dan efektif. Untuk mencapai tujuan dilakukan berdasarkan dengan asas- asas Islam. Pengelolaan biasanya diartikan dengan manajemen, dalam pengelolaan keuangan tersebut harus dilakukan secara efektif dan efisien agar mendapat hasil yang maksimal.

### Akad *Isthisna*

*Isthisna* adalah akad penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu untuk transaksi jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan atau pembeli dan penjual atau pembuat. (Otoritas jasa keuangan, 2018). Berikut adalah gambar mekanisme pembiayaan

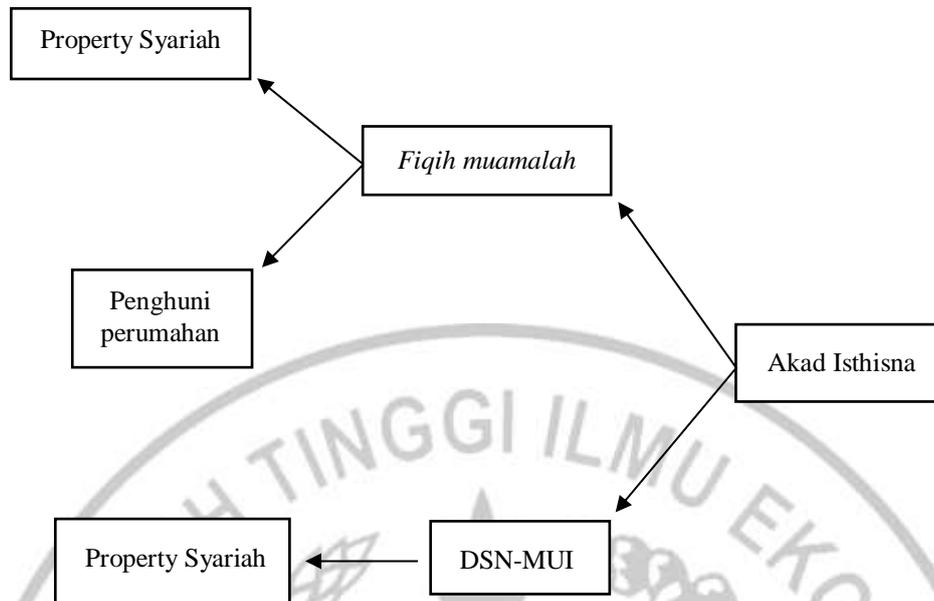
dengan akad *Isthisna* (Sasmita, 2016):



Gambar 1  
MEKANISME AKAD *ISTHISNA*

### KERANGKA PEMIKIRAN

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji penerapan akad *Istishna* yang sesuai dengan *fiqih mumalah* dan DSN-MUI pada perumahan Bumi Sejahtera Juanda Sidoarjo. Berdasarkan teori yang ada dapat digambarkan alur kerangka pemikiran seperti yang dapat ditunjukkan sebagai berikut:



Gambar 2  
KERANGKA PEMIKIRAN

## METODE PENELITIAN

### Rancangan Penelitian

Rancangan penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Metode kualitatif adalah metode yang lebih menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam terhadap suatu masalah daripada melihat permasalahan untuk penelitian generalisasi (GATI, 2011). Ada beberapa macam tentang penelitian kualitatif, penelitian ini

termasuk penelitian studi kasus.

Analisis studi kasus adalah suatu serangkaian kegiatan ilmiah yang dilakukan secara intensif, terinci dan mendalam tentang suatu program, peristiwa, dan aktivitas, baik pada tingkat perorangan, sekelompok orang, lembaga, atau organisasi untuk memperoleh pengetahuan mendalam tentang peristiwa tersebut (Prof. Dr. H. Mudjia Rahardjo, 2017).

## Batasan Penelitian

Tujuan dari batasan penelitian ini adalah agar tidak terjadi kerancuan atau simpangsiur dalam informasi hasil penelitian, sehingga masalah dalam penelitian ini dapat dimengerti dengan mudah dan baik. Batasan dari penelitian ini adalah:

- a. Mewawancarai sepuluh konsumen mengenai informasi perumahan Bumi Sejahtera Juanda Sidoarjo.
- b. Wawancara terkait perencanaan pembelian rumah.
- c. Penerapan perumahan yang berbasis syariah yang sesuai dengan *fiqih muamalah*.

## Informan

Informan adalah sesuatu baik orang, benda ataupun lembaga (organisasi), yang sifat keadaanya diteliti (Ade Heryana, 2018). Kriteria

informan yang digunakan oleh peneliti adalah :

- a. Konsumen yang berpegang pada prinsip syariah.
- b. Pihak dari agency Maxipro Syariah.

c. Mereka yang mengetahui bahayanya akan riba.

d. Mereka akan dikategorikan

menjadi tiga kategori oleh peneliti, yang pertama konsumen bawah, konsumen menengah dan konsumen atas sesuai dengan tingkat pendapatan Bapak/Ibu masing- masing.

Peneliti mewawancarai sepuluh konsumen perumahan Bumi Sejahtera Juanda Sidoarjo dan pihak agency Maxipro Syariah. Dalam

mencari data dari hasil wawancara dengan informan peneliti menggunakan aplikasi *Whatsapp* dan bertemu langsung dengan informan.

## **Teknik Analisis Data**

Teknis analisis data adalah proses pelacakan serta pengaturan secara sistematis catatan lapangan yang telah diperoleh dari wawancara, observasi serta bahan lain agar peneliti dapat melaporkan hasil penelitian (Muhson, 2006).

Agar mendapatkan data yang diinginkan oleh peneliti, maka menggunakan teknik *sampling snowball*. Teknik *sampling snowball* adalah suatu metode untuk mengidentifikasi, memilih dan mengambil sampel dalam suatu jaringan atau rantai hubungan yang menerus (Nurdiani, 2014).

Dengan adanya penerapan sistem *Isthisna* banyak diminati oleh masyarakat karena tidak menerapkan riba, tidak dikenakan denda, tidak adanya penyitaan barang ataupun

penjaminan suatu barang. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan secara studi kasus, karena rumusan masalah ini adalah tentang penerapan akad *Isthisna* yang sesuai dengan *fiqih muamalah*.

## **Teknik Analisis Pendekatan Kualitatif Deskriptif**

Pendekatan deskriptif adalah pendekatan yang mempunyai tugas mengorganisasi dan menganalisis data, angka, agar dapat memberikan gambaran secara teratur, ringkas, dan jelas, mengenai sesuatu gejala, peristiwa atau keadaan, sehingga dapat ditarik pengertian atau makna tertentu (Sholikhah, 2016).

Pada perumahan Bumi Sejahtera Juanda Sidoarjo sistem yang digunakan sudah sesuai dengan syariah yang berlaku di Indonesia.

Dengan tidak adanya riba pada setiap transaksinya, tanpa adanya denda yang diberikan ketika konsumen telat membayar kewajiban dan konsumen dapat memilih tipe rumah yang sesuai dengan keinginannya.

## **SUBJEK PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Gambaran Subjek Penelitian**

Pada bab ini menjelaskan tentang gambaran subjek penelitian yang mengenai penggunaan akad *Isthisna* yang diterapkan pada perumahan Syariah yang ada di Sidoarjo yang sumbernya berasal dari sepuluh informan dari penghuni perumahan syariah Bumi Sejahtera Juanda Sidoarjo. Data tersebut diperoleh melalui wawancara secara langsung dan melalui aplikasi *WhatsApp*.

Data yang didapat dari

hasil wawancara tersebut akan disajikan dalam bentuk pemaparan yang menjelaskan tentang akad *Isthisna* dengan prespektif syariah yang sesuai dengan *fiqih muamalah*.

### **Deskripsi Hasil Penelitian dan Pembahasan**

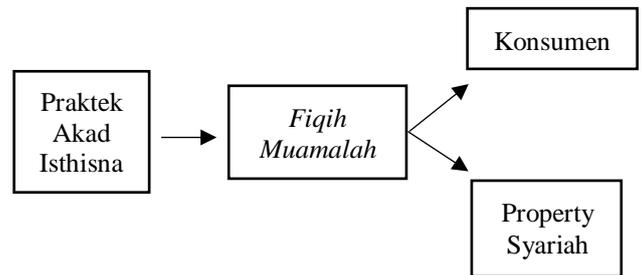
Pada sub bab ini menjelaskan tentang hasil data wawancara langsung dan tidak langsung pada informan tentang akad *Isthisna* prespektif syariah yang sesuai *fiqih muamalah* pada perumahan Bumi Sejahtera Juanda Sidoarjo. Peneliti mengajukan pertanyaan kepada informan sehingga mendapatkan informasi yang diharapkan oleh peneliti. Informan akan menjawab pertanyaan tersebut menurut pendapatnya dan sesuai dengan pengetahuan masing-masing informan yang diketahui mengenai akad *Isthisna* prespektif syariah yang

sesuai dengan *fiqih muamalah* pada perumahan Bumi sejahterah Juanda Sidoarjo.

### **Pemahaman *Fiqih Muamalah***

*Fiqih muamalah* adalah pengetahuan tentang transaksi komersial (*al-mu'awadat*) seperti jual beli, sewa menyewa mencakup masalah transaksi sosial (*tabarua'at*) seperti hibah wakaf dan wasiat mencakup pengguguran kewajiban (*isqatat*) seperti terbebas dari utang mencakup masalah perkongsian (*syrikat*) dan penguatan (*tutsiqat*) seperti gadai *hiwalah* dan *kafalah* (Lusita, 2016).

Berikut adalah kerangka penelitian dari pemanfaatan *fiqih muamalah* yang diterapkan pada perumahan syariah Bumi Sejahterah Juanda Sidoarjo :



Gambar 3  
KERANGKA ANALISIS  
PEMANFAATAN *FIQIH MUAMALAH* DALAM  
PERUMAHAN SYARIAH BUMI  
SEJAHTERAH JUANDA  
SIDOARJO

Dalam analisis tersebut menunjukkan bagaimana cara praktek akad *Isthisna* yang sesuai dengan *fiqih muamalah*. Dimana pihak konsumen bisa menilai langsung dengan adanya penerapan akad *Isthina* apakah mendapatkan *feedback* yang sesuai dengan harapan para konsumen atau bahkan konsumen merasakan hal yang sama saja seperti pada perumahan yang lainnya.

Pada pihak property apakah sudah menerapkan prinsip akad *Isthisna* yang sesuai dengan *fiqih muamalah* atau hanya sebagai

teori semata yang digunakan untuk kebutuhan pemasaran saja agar menarik calon konsumen.

Pada pelaksanaan pemanfaatan akad *Isthisna* yang sesuai dengan fatwa DSN-MUI pihak property sepenuhnya telah menjalankan dengan baik. Dengan berbasis syariah yang sesuai akad *Isthisna* sudah dilakukan dengan baik apalagi dengan tidak adanya riba yang diganti dengan margin membuat property syariah ini telah menjalankan dengan sesuai peraturan DSN-MUI yang berlaku. Dengan penjelasan mengenai tata cara transaksi, proses pembayaran, dan proses pembangunan yang sesuai dengan akad *Isthisna* maka dapat dikatakan bahwa property syariah ini sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI yang berlaku. Hal ini bisa di jadikan sebagai contoh untuk property syariah

lainnya karena penerapan dan pelaksanaan yang sesuai dengan akad *Isthisna* dan fatwa DSN-MUI yang berlaku di Indonesia.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji akad *Isthisna* dalam prespektif syariah yang sesuai dengan *fiqih muamalah* dan DSN-MUI pada properti syariah dan penghuni perumahan di Bumi Sejahtera Juanda Sidoarjo. Teknik pengumpulan data yang digunakan dengan cara wawancara, dokumentasi, dan observasi kepada pihak property syariah dan sepuluh informan pembeli rumah di Bumi Sejahtera Juanda. Berdasarkan hasil wawancara, dokumentasi, dan observasi.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh

penulis dapat menyimpulkan bahwa pada pada pihak property syariah sudah menerapkan konsep akad *Isthisna* yang sesuai dengan *fiqih muamalah* yang baik, dengan penerapan yang tidak menggunakan riba, denda, dan *gharar* yang membuat hal tersebut bisa menjadikan property syariah ini menjalankan konsep syariah dengan baik. Selain itu pihak property syariah juga menerapkan konsep akad *Isthisna* yang sesuai dengan fatwa DSN-MUI dengan baik, dengan cara penjelasan yang spesifik dan sesuai dengan fatwa yang berlaku membuat kenyamanan dalam menjalankan sebuah transaksi yang berbasis syariah.

Untuk pihak konsumen dengan penerapan akad *Isthisna* ini merasa terbantu dan menguntungkan, karena dengan tidak adanya riba, denda, dan *gharar* membuat transaksi

yang dilakukan merasa nyaman dan aman. Selain itu penetapan harga yang dilakukan oleh pihak property syariah sangat baik, karena harga yang disepakati di awal tidak akan berubah untuk kedepannya sehingga konsumen merasa diuntungkan dengan penerapan akad *Isthisna* yang sesuai dengan *fiqih muamalah*.

#### **Keterbatasan Penelitian**

Pada penelitian masih banyak memiliki keterbatasan sehingga hasil yang dicapai kurang maksimal dan perlu adanya perbaikan sehingga lebih sempurna. Adapun keterbatasan penelitian sebagai berikut:

1. Pada masa pandemi membuat beberapa pengumpulan data tidak sepenuhnya dilakukan secara langsung sehingga cara yang bisa dilakukan

- menggunakan aplikasi *WhatsApp* tempat yang akan dijadikan sebuah perumahan agar proses pembangunan agar tidak membutuhkan waktu yang lama.
2. Kurang efektif ketika menanyakan kepada informan dengan menggunakan aplikasi *WhatsApp* karena jawaban yang diberika kurang maksimal dan terbatas.
  3. Sulitnya mengatur waktu untuk bertanya kepada informan karena harus sabar dan mencari waktu yang tepat karena banyak yang masih sibuk bekerja dan kegiatan lainnya.

### Saran

- Peneliti menyadari bahwa hasil dari penelitian masih banyak memiliki kekurangan dan belum memuaskan, sehingga peneliti memberikan saran kepada peneliti selanjutnya, yaitu sebagai berikut :
1. Bagi developer diharapkan untuk mempertimbangkan
  2. Bagi developer diharapkan untuk menyiapkan dana yang lebih sehingga proses pembangunan yang dilakukan agar dapat berjalan dengan sesuai rencana sehingga tidak membutuhkan waktu yang lama.
  3. Bagi konsumen diharapkan untuk membeli rumah yang sistem pembangunannya tidak terlalu lama dan membeli sesuai dengan dana yang dipunyai agar tidak kesulitan dalam membayar kewajibannya.
  4. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan dapat mencari informasi literatur buku

mengenai akad Isthina dan peraturan DSN yang terbaru sehingga informasi yang didapatkan lebih akurat dan tidak terbatas dari literatur buku ataupun beberapa jurnal.

Otoritas Jasa Keuangan. 2018. Lampiran IV. *Produk Dan Aktivitas Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah*, 67.

Sholikhah, A. 2016. Mahasiswi Fakultas Dakwah IAIN Purwokerto. *Statistik Deskriptif Dalam Penelitian Kualitatif*, 344.

### Daftar Pustaka

Ade Heryana. 2018. Dosen Universitas Esa Unggul. *Informan dan Pemilihan Informan dalam Penelitian Kualitatif*.

Gati, R. A. 2011. Mahasiswi Program Studi Ilmu Administrasi Pemerintahan Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang. *Metode Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif*, 6.

Lusita, M. 2016. Mahasiswa. *Konsep Dasar Fiqih Mu'amalah*.

Mudjia Rahardjo, M. 2017. *Studi Kasus Dalam Penelitian Kualitatif*, 3

Muhson, A. 2006. Lecturer In Economics Education Department, Yogyakarta State University. *Teknik Analisis Kuantitatif*, 1.

Nurdiani, N. 2014. Architecture Department, Faculty Of Engineering, BINUS University . *Teknik Sampling Snowball*, 1113.