

**MANAJEMEN PENGELOLAAN PROPERTI SYARIAH
PADA PT. KHANSA PROPERTY SYARIAH DALAM
PERSPEKTIF FIKIH MUAMALAH**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum
pada Jurusan Syariah Program Studi Perbandingan Mazhab
Sekolah Tinggi Ilmu Islam dan Bahasa Arab (STIBA) Makassar

OLEH:

ABDUL AZIS HUSAINI
NIM/NIMKO: 181011032/85810418032

**PROGRAM STUDI PERBANDINGAN MAZHAB
SEKOLAH TINGGI ILMU ISLAM DAN BAHASA ARAB
(STIBA) MAKASSAR
1444 H. / 2022 M.**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan penuh kesadaran, penulis yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Abdul Azis Husaini
Tempat, Tanggal Lahir : Sengkang, 11 April 1999
NIM/NIMKO : 181011032/85810418032
Prodi : Perbandingan Madzhab

Menyatakan bahwa skripsi ini benar adalah hasil karya penulis sendiri. Jika di kemudian hari terbukti bahwa skripsi ini merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Makassar, 14 Juni 2022

Penulis,


Abdul Azis Husaini

NIM/NIMKO: 181011032/85810418032

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul “Manajemen Pengelolaan Properti Syariah Pada PT. Khansa Property Syariah Dalam Perspektif Fikih Muamalah” disusun oleh Abdul Azis Husaini, NIM/NIMKO: 181011032/85810418032, mahasiswa Program Studi Perbandingan Mazhab pada Jurusan Syariah Sekolah Tinggi Ilmu Islam dan Bahasa Arab (STIBA) Makassar, telah diuji dan dipertahankan dalam sidang *munaqasyah* yang diselenggarakan pada hari Selasa, 11 Muharam 1444 H, bertepatan dengan 09 Agustus 2022 M, dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana dalam Ilmu Syariah (dengan beberapa perbaikan).

Makassar, 18 Muharam 1444 H
16 Agustus 2022 M

DEWAN PENGUJI

Ketua : Saifullah bin Anshor, Lc., M.H.I.

Sekretaris : Irsyad Rafi, Lc., M.H.

Munaqisy I : Dr. K.H. Hamzah Harun Al-Rasyid, Lc., M.A.

Munaqisy II : Dr. Ronny Mahmuddin, Lc., M.Pd.I.

Pembimbing I : Dr. Khaerul Aqbar, S.Pd., M.E.I.

Pembimbing II : Iskandar, S.T.P., M.Si., CIQAR

(.....)

(.....)

(.....)

(.....)

(.....)

(.....)

Diketahui oleh:

Ketua STIBA Makassar,



Alimad Hanafi Dain Yunta, Lc., M.A., Ph.D.
NIDN: 2105107505

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah swt., Rabb semesta alam, dengan kasih sayang-Nya, hidayah-Nya serta pertolongan-Nya yang tiada batas sehingga penulis dapat menyusun sebuah karya ilmiah, sungguh Maha Besar karunia Allah dan dengan izin-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Manajemen Pengelolaan Properti Syariah Pada PT. Khansa Property Syariah Dalam Perspektif Fikih Muamalah”**. Salam dan shalawat hendaknya selalu tercurah kepada baginda Nabi Muhammad saw., keluarga, sahabat-sahabat beliau dan orang-orang yang senantiasa iltizam di jalan Islam.

Keberhasilan penyusunan skripsi ini tentu tidak bisa lepas dari keterlibatan dan dukungan kedua orang tua saya Ayahanda Agustamin dan Ibunda Hasnani, yang merawat dan membesarkan dengan penuh rasa kasih sayang, memberikan selalu bantuan moril beserta materi yang tiada batas. Keterlibatan Istri Herdayanti Adibah serta Ayah Mertua Herman dan Ibu Mertua Darna juga yang selalu mendoakan, membantu, memberikan semangat sehingga keterlibatan mereka keluarga besar, penulis bisa menyelesaikan studi dari awal sampai akhir demi kesuksesan penulis menjadi seorang sarjana. Semoga mereka semua selalu dalam lindungan Allah swt. serta diberikan selalu kesehatan kepada mereka semua.

Dengan segala penuh rasa hormat, penulis sampaikan ucapan banyak terima kasih yang setulus-tulusnya dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada dosen pembimbing Dr. Khaerul Aqbar, S.Pd., M.E.I. selaku pembimbing I dan Iskandar S.T.P., M.Si., CIQaR selaku pembimbing II yang telah ikhlas meluangkan waktu, pikiran dan tenaga untuk memberikan nasehat, motivasi serta bimbingan yang teramat berarti dan menuntun penulis dengan sabar sejak dari awal sampai selesainya skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa penelitian skripsi ini jauh dari kata sempurna. Harapan penulis semoga skripsi ini memiliki nilai manfaat bagi yang membaca. Ucapan terima kasih juga penyusun hanturkan kepada seluruh pihak yang telah membantu penyusun dalam menyelesaikan skripsi ini baik secara langsung maupun tidak langsung, secara materil maupun moril. Oleh karena itu, penyusun mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Ketua Senat STIBA Makassar H. Muhammad Yusram, Lc., M.A., Ph.D. beserta jajarannya yang telah banyak memberikan nasehat dan arahan kepada kami mahasiswa-mahasiswi STIBA Makassar.
2. Ketua STIBA Makassar Akhmad Hanafi Dain Yunta, Lc., M.A, Ph.D. beserta seluruh staf dan jajarannya yang telah mendoakan, memotivasi, dan mendukung kami sampai terselesainya skripsi ini.
3. Seluruh pengelola Sekolah Tinggi Ilmu Islam dan Bahasa Arab (STIBA) Makassar. Pembantu Ketua I beserta jajarannya, Pembantu Ketua II beserta jajarannya, Pembantu Ketua III beserta jajarannya, serta Pembantu Ketua IV beserta jajarannya yang telah banyak membantu dan memudahkan penulis mampu menyelesaikan pendidikannya di Kampus STIBA Makassar.
4. Para dosen yang senantiasa memberikan nasehat dan bekal disiplin ilmu pengetahuan selama menimba ilmu di bangku kuliah Sekolah Tinggi Ilmu Islam dan Bahasa Arab (STIBA) Makassar.
5. Murabbi kami dan kepada semua guru-guru kami yang telah banyak memberikan ilmu, sabar membimbing, mendidik serta banyak memberikan nasehat kepada penulis.
6. Kepala perpustakaan STIBA Makassar yang telah memfasilitasi kami dalam proses penyelesaian skripsi ini.

7. Para informan yakni, Direktur PT. Khansa Property Syariah, Penanggung Jawab Proyek PT. Khansa Property Syariah dan Marketing PT. Khansa Property Syariah atas segala informasi dan waktunya yang diberikan kepada penulis dalam rangka mencari data dan informasi menyangkut skripsi ini.
8. Seluruh teman-teman seperjuangan Mahasiswa STIBA angkatan 2018, serta seluruh mahasiswa STIBA Makassar yang telah banyak membantu dan saling memberikan semangat dalam menuntut ilmu dalam penyelesaian skripsi ini. Semoga semua yang telah mereka berikan kepada penyusun dapat menjadi amal ibadah dan mendapatkan balasan yang bermanfaat dari Allah swt.
9. Saudara-saudaraku senior dan junior kami yang tidak bisa penulis sebutkan secara keseluruhan yang selama ini sudah sama-sama berjuang dengan penulis. Semoga Allah mempertemukan kita kembali dalam keadaan yang lebih baik dan mengumpulkan kita dalam Surga Firdaus.
10. Semua pihak yang telah membantu yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis semoga segala amal dan kebaikan serta kerja sama dari semua pihak dapat menjadi amal jariyah yang mendapat balasan terbaik dari Allah swt. *Syukran Jazākumullah Khairan*

Semoga segala amal dan kebaikan serta kerja sama dari semua pihak, baik yang tersebut diatas maupun yang tidak, dapat menjadi amal jariyah yang mendapat balasan terbaik dari Allah swt..

Penulis menyadari bahwa apa yang ada dalam skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan karena kesempurnaan itu hanya milik Allah swt.. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran kepada semua pihak dalam melengkapi kekurangan-kekurangan yang terdapat dalam skripsi ini.

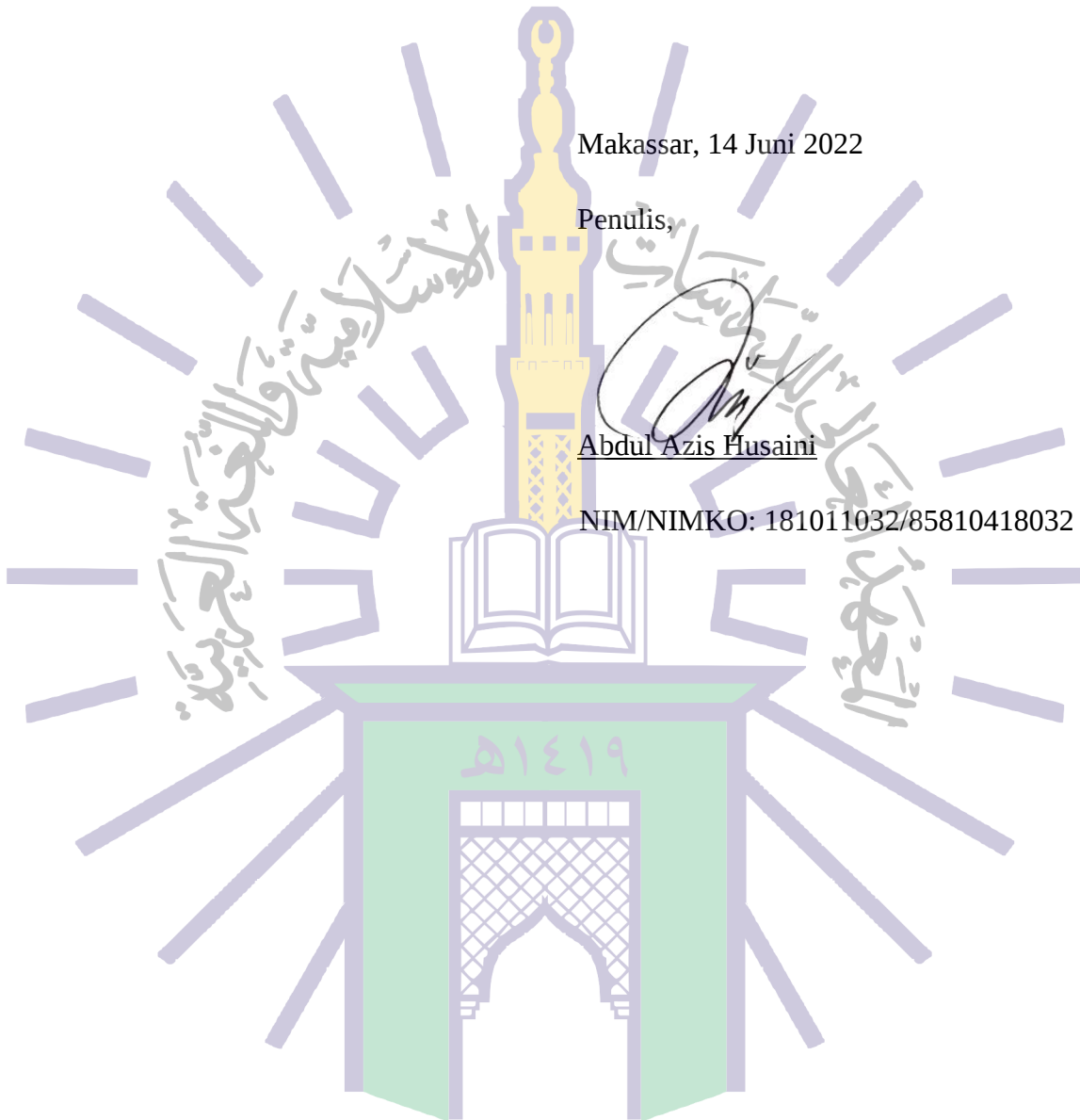
Penulis berharap semoga skripsi sederhana ini bisa termasuk dakwah *bil qalam* dan memberi manfaat serta menjadi ladang ilmu bagi semua pihak terutama bagi penulis.

Makassar, 14 Juni 2022

Penulis,


Abdul Azis Husaini

NIM/NIMKO: 181011032/85810418032



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN.....	x
ABSTRAK.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus	7
C. Rumusan Masalah	8
D. Kajian Pustaka	9
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	16
BAB II TINJAUAN TEORETIS	
A. Jual Beli	17
1. Pengertian Jual Beli	17
2. Dasar Hukum Jual Beli	17
3. Rukun dan Syarat Jual Beli	19
B. Akad Jual Beli <i>Istiṣna'</i>	23
1. Pengertian <i>Istiṣna'</i>	23
2. Dasar Hukum Akad <i>Istiṣna'</i>	24
3. Rukun dan Syarat Akad <i>Istiṣna'</i>	25
4. Fatwa MUI tentang Akad <i>Istiṣna'</i>	27
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	
A. Jenis dan Lokasi Penelitian	29

B. Pendekatan Penelitian	30
C. Sumber Data	30
D. Metode Pengumpulan Data	31
E. Instrumen Penelitian.....	33
F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data	33
G. Pengujian Keabsahan Data	34
BAB IV HASIL PENELITIAN	
A. Gambaran Umum PT. Khansa Property Syariah.....	36
B. Manajemen Pemasaran pada PT. Khansa Property Syariah.....	42
C. Penerapan Akad Jual Beli pada PT. Khansa Property Syariah	44
D. Pengelolaan PT. Khansa Property Syariah Perspektif Fikih Muamalah	49
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	56
B. Implikasi Penelitian.....	57
DAFTAR PUSTAKA	58
LAMPIRAN-LAMPIRAN	61

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB - LATIN

Transliterasi atau alih aksara adalah pengalihan suatu jenis huruf dari abjad yang satu ke abjad lainnya. Transliterasi Arab-Latin Yang dimaksudkan dalam

pedoman ini adalah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin serta segala perangkatnya.

Ada beberapa sistem transliterasi Arab-Latin yang selama ini digunakan dalam lingkungan akademik, baik di Indonesia maupun di tingkat global. Namun, dengan sejumlah pertimbangan praktis dan akademik, tim penyusun pedoman ini mengadopsi “Pedoman Transliterasi Arab Latin” yang merupakan hasil keputusan bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I., masing-masing Nomor :158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

Pedoman Transliterasi yang berdasarkan SKB Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI No. 158 Tahun 1987 dan No. 0543b/u/1987.

A. *Konsonan*

Huruf-huruf bahasa Arab yang ditransliterasikan kedalam huruf latin sebagai berikut:

ا : a	د : d	ض :ḍ	ك : k
ب : b	ذ : ḏ	ط : ṭ	ل : l
ت : t	ر : r	ظ : ṣ	م : m
ث : ṡ	ز : z	ع : ‘	ن : n
ج : J	س : s	غ : g	و : w
ح : ḥ	ش : sy	ف : F	ه : h
خ : Kh	ص : ṣ	ق : q	ي : y

B. Konsonan Rangkap

Konsonan Rangkap (*tasydid*) ditulis rangkap

Contoh:

مُقَدِّمَةٌ = *muqaddimah*
الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ = *al-madīnah al-munawwarah*

C. Vokal

1. Vokal Tunggal

fathah — ditulis a contoh قَرَأَ
kasrah — ditulis i contoh رَحِمَ
dammah — ditulis u contoh كُتِبَ

2. Fokal Rangkap

Vokal Rangkap *يَ* (*fathah* dan *ya*) ditulis “ai”

Contoh: زَيْنَبُ = *zainab* كَيْفَ = *kaifa*

Vokal Rangkap *وُ* (*fathah* dan *waw*) ditulis “au”

Contoh: حَوْلَ = *haua* قَوْلَ = *qaula*

3. Vokal Panjang (*maddah*)

اَ dan *يَ* (*fathah*) ditulis ā contoh: قَامَا = *qāmā*

يِ (*kasrah*) ditulis ī contoh: رَحِيمَ = *raḥīm*

وِ (*dammah*) ditulis ū contoh: عُلُومَ = *‘ulūm*

D. Ta Marbūṭah

Ta' marbutah yang mati atau mendapat harkat sukun ditulis /h/

Contoh: مَكَّةُ الْمَكْرَمَةِ = Makkah al-Mukarramah
الشَّرْعِيَّةُ الْإِسْلَامِيَّةُ = al-Syar'iyah al-Islāmiyyah

Ta marbūṭah yang hidup, transliterasinya /t/

الْحُكُومَةُ الْإِسْلَامِيَّةُ = al-ḥukūmatul-islāmiyyah
السُّنَّةُ الْمُتَوَاتِرَةُ = al-sunnatul-mutawātirah

E. Hamzah.

Huruf *Hamzah* (ء) di awal kata ditulis dengan vocal tanpa di dahului oleh tanda apostrof (')

Contoh: إِيْمَانٌ = īmān, bukan 'īmān
إِتِّحَادُ الْأُمَّةِ = ittiḥād al-ummah, bukan 'ittiḥād al-'ummah

F. Lafzu' Jalālah

Lafzu' Jalālah (kata الله) yang berbentuk fase nomina ditransliterasi tanpa *hamzah*.

Contoh: عَبْدُ اللَّهِ ditulis: 'Abdullāh, bukan Abd Allāh
جَارُ اللَّهِ ditulis: Jārullāh.

G. Kata Sandang "al-"

1. Kata sandang "al-" tetap ditulis "al-", baik pada kata yang dimulai dengan huruf *qamariah* maupun *syamsiah*.

Contoh: الْأَمَّاكِينُ الْمُقَدَّسَةُ = al-amākin al-muqaddasah
السِّيَاسَةُ الشَّرْعِيَّةُ = al-siyāsah al-syar'iyah

2. Huruf "a" pada kata sandang "al-" tetap ditulis dengan huruf kecil, meskipun merupakan nama diri.

Contoh: الْمَأْوَدِيّ = al-Māwardī
الْأَزْهَرُ = al-Azhar

الْمَنْصُورَة = al-Manşūrah

3. Kata sandang “al” di awal kalimat dan pada kata “Al-Qur’ān ditulis dengan huruf kapital.

Contoh: Al-Afgānī adalah seorang tokoh pembaharu
Saya membaca Al-Qur’ān al-Karīm

Singkatan:

saw = ṣallallāhu ‘alaihi wa sallam

swt. = subḥānahu wa ta’ālā

ra. = radiyallāhu ‘anhu

QS. = al-Qur’ān Surat

UU = Undang-Undang

M. = Masehi

H. = Hijriyah

t.p. = tanpa penerbit

t.t.p. = tanpa tempat penerbit

Cet. = cetakan

t.th. = tanpa tahun

h. = halaman

ABSTRAK

Nama : Abdul Azis Husaini
NIM/NIMKO : 181011032/85810418032
Judul Skripsi : Manajemen Pengelolaan Properti Syariah pada PT. Khansa Properti Syariah dalam Perspektif Fikih Muamalah

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami manajemen pengelolaan beserta penerapan akad properti syariah pada PT. Khansa Properti Syariah dalam perspektif fikih muamalah. Permasalahan yang penulis angkat dalam penelitian ini yaitu; *Pertama*, bagaimana manajemen pengelolaan jual beli properti syariah. *Kedua*, bagaimana penerapan akad jual beli pada PT. Khansa Properti Syariah. *Ketiga*, bagaimana pengelolaan PT. Khansa Property Syariah perspektif fikih muamalah.

Penelitian ini merupakan penelitian (*field research*) kualitatif dengan menggunakan pendekatan yudiris normatif. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara dan dokumentasi.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam manajemen pengelolaannya ada tiga tahapan yaitu *planning* atau pemasaran, *launching* atau pada saat pemasaran, dan pasca pemasaran. PT. Khansa Property Syariah sangat memperhatikan dalam penentuan lokasi, penentuan harga, kualitas bangunan, pelayanan, transaksi jual beli, media promosi, dan lingkungan islami. Praktik penerapan akad perjanjian jual beli properti yang dilakukan PT. Khansa Property Syariah menggunakan akad *bay' istiṣna'* dalam transaksi jual beli properti tersebut telah sesuai perspektif fikih muamalah karena pembeli mempunyai hak untuk mendiskusikan tentang isi akad namun dalam batasan yang diberikan oleh PT. Khansa Property Syariah. Selain itu, dalam penerapan prinsip syariah terhadap akad jual beli *istiṣna'* perlu adanya kesepakatan dalam hal yang berkaitan dengan waktu perjanjian, jumlah, mekanisme kerja, alur, perkenalkan berkas akad, keterlambatan pembayaran, pembatalan atau kredit macet, dan objek yang diperjanjikan dan cara-cara pelaksanaannya. Dalam hal ini PT. Khansa Property Syariah telah menerapkan poin-poin tersebut di dalam akad *bay' istiṣna'* dalam perjanjian jual beli properti syariah dengan pembeli. Akad *bay' istiṣna'* yang dibuat ditinjau dari perspektif fikih muamalah akadnya sah karena telah memenuhi semua rukun, syarat akad *istiṣna'* dan hukum perjanjian jual beli dalam Islam. Begitu juga dalam manajemen pengelolaan serta pemasaran telah memenuhi syarat jual beli dan tidak bertentangan dengan syariat Islam sesuai perspektif fikih muamalah. Implikasi penelitian ini bagi PT. Khansa Properti Syariah untuk kedepannya semoga tetap selalu mengimplementasikan penerapan jual beli sesuai syariat Islam. Seharusnya juga dalam menjalani bisnis properti, perusahaan memiliki modal yang besar walaupun tanpa melibatkan bank, sehingga pembeli tidak menunggu lama hingga rumahnya selesai dibangun.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam adalah agama sempurna yang diturunkan Allah swt. yang mengatur segala aspek dalam kehidupan umat manusia, mulai dari aspek ibadah (hubungan manusia dengan Allah swt.), politik, hukum Islam, sosial, hingga muamalah (hubungan manusia dengan sesama manusia) telah Allah swt. atur yang dilandasi Al-Qur'an dan sunah sebagai pondasi hidup umat manusia.

Umat Islam seyogianya tidak hanya tekun dalam beribadah, tetapi juga harus benar dalam bermuamalah. Dengan kata lain, umat Islam itu disamping memiliki kesalehan ritual, juga harus memiliki kesalehan sosial.¹ Aspek muamalah dalam kehidupan umat manusia dianggap bagian penting dari ajaran agama Islam. Seperti halnya dalam menjalani kehidupan sehari-hari manusia akan selalu membutuhkan pertolongan dari manusia lainnya. Hal ini karena manusia merupakan makhluk sosial yang tidak bisa hidup sendiri. Dalam syariat Islam, hubungan antar manusia dengan manusia disebut dengan muamalah. Manusia dalam hidupnya menuntut kebutuhan untuk mempertahankan hidupnya, baik secara material maupun spritual, akan selalu berhubungan dengan manusia yang lainnya dan saling membutuhkan. Maka dari itu manusia tidak akan pernah terlepas dalam aspek muamalah.

Muamalah adalah hubungan antar manusia dalam usaha mendapatkan alat-alat kebutuhan jasmaniah dengan cara yang sebaik-baiknya sesuai dengan ajaran-ajaran dan tuntutan agama. Muamalah berasal dari kata *'āmala, yu'āmilu*,

¹Khaerul Aqbar dan Azwar Iskandar, "Prinsip Tauhid dalam Implementasi Ekonomi Islam." *Al-Khiyar: Jurnal Bidang Muamalah dan Ekonomi Islam* 1, no. 1 (2021): h. 34.

mu'āmalatan yang artinya melakukan interaksi dengan orang lain dalam jual beli dan semacamnya.²

Konsep muamalah juga telah diatur dengan baik oleh Islam dengan syariat hukum sehingga saat ini sangat jelas yang mana halal, haram, mubah, dan makruh. Pada dasarnya segala hal yang berkaitan dengan muamalah itu diperbolehkan hingga ada dalil yang melarangnya. Hal ini bersumber dengan kaidah fikih yang dinukil dari para ulama dari masa ke masa dan dari berbagai madzhab kecuali Zahiriyah yaitu:

الأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا³
Artinya:

“Hukum asal dalam muamalah adalah kebolehan sampai ada dalil yang menunjukkan keharamannya”.

Masalah muamalah senantiasa berkembang di dalam kehidupan masyarakat. Salah satu bidang muamalah yang disyariatkan oleh Allah swt adalah jual beli. Jual beli merupakan salah satu kegiatan yang telah memasyarakat di kalangan umat manusia, agama Islam telah memberi peraturan dan dasar yang cukup jelas dan tegas. Seperti yang telah diungkapkan oleh para fuqaha' baik mengenai rukun, syarat maupun bentuk jual beli yang diperbolehkan maupun yang tidak diperbolehkan. Sebagai bentuk kegiatan muamalah jual beli disyariatkan oleh Allah swt. terdapat pada firman Allah swt. Q.S. al-Baqarah/2: 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا⁴

Terjemahnya:

“Allah swt telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.⁴

²Ibrahīm Unais, *al-Mu'jam al-Waṣīf, Juz II, Dar Ihya' At-Turats Al-Arabi* (Cet. II; Istanbul: al-Maktabah Islamiyah, 1972), h. 628.

³Wahbah al-Zuhailī, *al-Fiqh al-islāmī wa Adillatuh*, Juz V (Cet. II; Damaskus: Dār al- Fikr, 2002 M.), h. 26.

⁴Tim Penyusun Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Cet. III; Bandung: Penerbit Diponegoro, 2011), h. 47.

Dalam Kitab Tafsir Ibnu Katsir mengatakan bahwa firman Allah swt. *“Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”* merupakan bagian dari kesempurnaan kalam sebagai penolakan terhadap mereka atau terhadap apa yang mereka katakan, padahal mereka mengetahui perbedaan hukum yang ditetapkan Allah swt. antara keduanya. Dia Maha Mengetahui lagi Maha Bijaksana. Tidak ada yang dapat menolak ketetapan-Nya dan Allah tidak dimintai pertanggungjawaban. Dialah yang Maha Mengetahui segala hakikat dan kemaslahatan persoalan. Apa yang bermanfaat bagi hamba-hamba-Nya, maka Dia akan membolehkannya bagi mereka dan apa yang membahayakan bagi mereka, maka Dia akan melarangnya bagi mereka. Kasih sayang Allah kepada hamba-Nya lebih besar daripada sayangnya seorang ibu kepada anak bayinya.⁵

Aktivitas jual beli telah dilandaskan oleh rukun dan syarat yang telah ditentukan oleh syariat. Jual beli juga merupakan kegiatan bisnis atau perdagangan yang memiliki tujuan dan maksud untuk mencari keuntungan. Aktivitas jual beli sudah sejak lama menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan manusia.

Seperti halnya perkembangan bisnis properti di Indonesia dapat diketahui bahwa sangat berkembang pesat dalam dekade akhir ini. Kebutuhan masyarakat akan properti sebagai tempat hunian dan investasi semakin meningkat hal ini juga berjalan dengan perkembangan ekonomi yang ada di Indonesia meningkat.

Aktivitas jual beli perumahan yang berkembang membuat banyaknya pengembang bisnis bidang properti semakin mengembangkan bisnisnya dengan berbagai macam tawaran. Akan tetapi, banyak para pengembang bisnis properti atau disebut developer yang hanya menjalankan bisnis propertinya hanya untuk mengejar keuntungan semata dan tidak berlandaskan sesuai syariat Islam. Seperti

⁵Imām Ibnu Katsīr, *Tafsir al-Qur'an al-ẓīm* Jilid 1 (Beirut: Mu-assasah al-Risālah, 2001.), h. 361.

halnya properti konvensional merupakan kepemilikan bank baik itu berupa pemasaran tanah ataupun bangunan didapat dengan cara yang tidak sesuai syariah atau hukum Islam karena mengandung riba dalam beli properti konvensional. Padahal di negara Indonesia yang penduduknya mayoritas beragama Islam masih saja ada pelaku bisnis yang tidak memperhatikan atau menjalankan bisnisnya sesuai prinsip agama Islam. Masalah yang kerap timbul di tengah masyarakat adalah maraknya penipuan merugikan konsumen baik dari developer konvensional bahkan praktik penipuan juga telah ditemukan developer syariah yang terjadi beberapa kota di Indonesia.⁶

Berdasarkan data Kementerian Dalam Negeri (Kemendagri), jumlah penduduk muslim di Indonesia sebanyak 237,53 juta jiwa per 31 Desember 2021. Jumlah itu setara dengan 86,9% dari populasi tanah air yang mencapai 273,32 juta orang.⁷

Pada keterangan di atas melihat banyak penduduk muslim di Indonesia memberikan peluang besar berkembangnya ekonomi syariah di Indonesia, keuangan syariah maupun bisnis berbasis syariah akan semakin bertumbuh pesat. Sehingga era zaman ini berbagai bisnis berbasis syariah bermunculan seperti halnya di sektor perbankan, sudah banyak bank-bank di Indonesia yang mengusung konsep syariah. Namun ada juga dalam sektor properti yang mengusung konsep berbasis syariah. Pasalnya, nilai-nilai islami diadopsi oleh pengembang properti ini.

Dalam bisnis properti syariah, masyarakat dapat melakukan transaksi pembelian yakni melalui developer syariah, dimana tidak melibatkan pihak ketiga. Sehingga transaksi yang terjadi adalah murni transaksi bisnis jual beli sesuai

⁶“Penipuan Berkedok Developer Properti Perumahan Syariah, Rugikan Konsumen”, *Kompas Pagi*, https://www.youtube.com/watch?v=DAPtklTpv_M, (16 Februari 2022).

⁷“Data Penduduk Muslim Indonesia”, *Situs data Indonesia Penduduk Muslim.id*, <https://dataindonesia.id/ragam/detail/sebanyak-869-penduduk-indonesia-beragama-islam-id>, (16 Februari 2022).

kesepakatan antara developer dan *buyer* baik secara kredit maupun *cash*.⁸ Selain tanpa bank dan tanpa bunga konsep properti syariah lainnya yaitu, tanpa denda, tanpa sita, tanpa akad bermasalah, dan tanpa BI *checking* dan kriteria ini dimiliki oleh bisnis properti syariah non bank atau developer. Developer syariah Indonesia didirikan pada tahun 2014 yang di dalamnya terdapat 100 lebih developer yang bergabung untuk menghadirkan solusi praktis dalam memperoleh kepemilikan properti yang sesuai dengan syariat.⁹

Developer Properti Syariah kini hadir membawa solusi bagi para masyarakat yang ingin memiliki properti tanpa riba, bahkan ini adalah sebuah kabar gembira bagi agar masyarakat agar tidak lagi bersentuhan dengan muamalah riba. Selain riba adalah dosa besar kemudian Allah juga memerangi orang-orang yang tidak menuruti perintahNya untuk meninggalkan riba.¹⁰ Allah berfirman Q.S al Baqarah/2: 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَخْبِطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ

Terjemahnya:

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran tekanan penyakit gila.”¹¹

Dalam Kitab Tafsir Ibnu Katsir mengatakan bahwa arti dari firman Allah swt. tersebut mengibaratkan keadaan mereka pada saat bangkit dan keluar dari kubur pada hari kebangkitan mereka tidak dapat berdiri dari kuburan mereka pada

⁸Rosyid Aziz, *Berkah Berlimpah Dengan Bisnis Property Syariah*, (Bogor: Al Azhar, 2015), h. 12.

⁹Rosyid Aziz, *Berkah Berlimpah Dengan Bisnis Property Syariah*, h. 86.

¹⁰Erwandi Tarmizi, *Harta Haram Muamalat Kontemporer* (Cet. XXII; Bogor: Berkat Mulia Insani, 2019), h.389.

¹¹Tim Penyusun Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Cet. III; Bandung: Penerbit Diponegoro, 2011), h. 47.

hari kiamat kecuali seperti berdirinya orang gila pada saat mengamuk dan kerasukan syaitan. Yaitu mereka berdiri dengan posisi tidak sewajarnya.¹²

Melihat perkembangan peminat properti saat ini, properti syariah merupakan properti yang banyak dilirik dan diminati dikarenakan skema konsep syariah yang ditawarkan membuat properti syariah kini dapat dijumpai dalam berbagai kota Indonesia. Seperti halnya di Makassar di tahun 2017 telah didirikan PT. Khansa Property Syariah merupakan perusahaan bergerak dibidang properti syariah dengan slogan konsep 100% syariah tanpa riba, tanpa denda, tanpa sita, dan tanpa akad batil. Perusahaan ini berdiri dengan dorongan atas keprihatinan terhadap umat yang sulit mendapatkan properti baik hunian atau tanah kavling tanpa riba. PT. Khansa Properti Syariah ini berkembang pesat di penghujung tahun 2021 dengan mendapatkan penghargaan “Marketing Terbaik 2021” di acara Developer Properti Syariah Award se-Indonesia 2021 di Batu, Kota Malang.¹³

Berdasarkan uraian di atas maka penulis untuk mengadakan penelitian guna mengetahui lebih dalam lagi terhadap PT. Khansa Property Syariah mengenai apakah pengelolaan dan akad transaksinya telah menggunakan ketentuan-ketentuan yang berlaku sesuai hukum Islam dan sejalan dengan prinsip-prinsip syariah yang digunakan sebagai standar hukum untuk bermuamalah. Oleh karena itu dalam penelitian ini peneliti mengambil judul **“Manajemen Pengelolaan Pada PT. Khansa Property Syariah Dalam Perspektif Fikih Muamalah”**.

¹²Imām Ibnu Katsīr, *Tafsir al-Qur'an al-ẓīm* Jilid 1, h. 361.

¹³“Penghargaan Khansa Property Syariah”, *Situs instagram khansa property syariah*, <https://www.instagram.com/p/CXdFcbnJ52T/?igshid=YmMyMTA2M2Y=>, (16 Februari 2022).

B. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus

1. Fokus Penelitian

Fokus penelitian merupakan batasan penelitian agar jelas ruang lingkup yang akan diteliti. Olehnya itu pada penelitian ini peneliti memfokuskan penelitian pada “Manajemen Pengelolaan Pada PT. Khansa Property Syariah Dalam Perspektif Fikih Muamalah”.

2. Deskripsi Fokus

Berdasarkan pada fokus penelitian dari judul tersebut di atas, dapat dideskripsikan berdasarkan substansi permasalahan penelitian ini, yang terbatas kepada manajemen pengelolaan pada PT. Khansa Property Syariah dalam perspektif fikih muamalah. Maka penulis memberikan deskripsi fokus sebagai berikut:

- a. Manajemen ialah proses perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, pengawasan usaha-usaha para anggota-anggota organisasi dan penggunaan sumber daya agar mencapai tujuan organisasi yang telah ditetapkan.¹⁴
- b. Pengelolaan ialah proses yang membantu merumuskan kebijaksanaan dan tujuan memberikan pengawasan pada semua hal yang terlibat dalam pelaksanaan dan pencapaian tujuan. Pengeloaan juga diartikan mengelola, melakukan kegiatan tertentu dengan menggerakkan tenaga orang lain.¹⁵
- c. Properti ialah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan; tanah milik dan bangunan¹⁶

¹⁴Depertemen Pendidikan Nasional, *Kamus Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Pusat Bahasa, 2008), h. 1742.

¹⁵Depertemen Pendidikan Nasional, *Kamus Bahasa Indonesia*, h. 1167.

¹⁶Depertemen Pendidikan Nasional, *Kamus Bahasa Indonesia*, h. 557.

- d. Syariah ialah berasal dari kata syariat dalam bahasa Arab yaitu شَرِيعَةٌ dan شَرَعَ .
Yakni nilai-nilai agama yang dapat memberi petunjuk bagi setiap umat manusia.¹⁷
- e. Perspektif ialah cara melukiskan suatu benda dan lain-lain pada permukaan yang datar sebagai mana yang terlihat oleh mata dengan tiga dimensi (panjang, lebar, dan tinggi), bisa juga diartikan sebagai sudut pandang; pandangan.¹⁸
- f. Fikih muamalah ialah aturan-aturan (hukum) Allah swt., yang ditunjukkan untuk mengatur kehidupan manusia dalam segala urusan dunia atau sosial kemasyarakatan. Fikih juga memiliki arti dalam bidang hukum-hukum islam.¹⁹ Sedangkan Muamalah adalah hubungan antar manusia dalam usaha mendapatkan alat-alat kebutuhan jasmaniah dengan cara yang sebaik-baiknya sesuai dengan ajaran-ajaran dan tuntutan agama. Muamalah berasal dari kata *'āmala, yu'āmilu, mu'āmalatan* yang artinya melakukan interaksi dengan orang lain dalam jual beli dan sebagainya.²⁰

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka rumusan masalahnya sebagai berikut :

- a. Bagaimana manajemen pengelolaan jual beli properti di PT. Khansa Property Syariah?
- b. Bagaimana penerapan akad jual beli pada properti di PT. Khansa Property Syariah?

¹⁷Şâlih bin Fauzân al-Fauzân, *al-Mulakhkhas al-Fiqhiy* (Cet 1; Kairo: al-Dâr al-'Alamiyyah, 1436 H/2015 M),h. 347.

¹⁸Depertemen Pendidikan Nasional, *Kamus Bahasa Indonesia*, h. 932.

¹⁹Depertemen Pendidikan Nasional, *Kamus Bahasa Indonesia*, h. 845.

²⁰Ibrâhîm Unais, *al-Mu'jam al-Waṣîf, Juz II, Dar Ihya' At-Turats Al-Arabi*, h. 628.

- c. Bagaimana pengelolaan PT. Khansa Property Syariah perspektif fikih muamalah?

D. Kajian Pustaka

Sejauh penelusuran yang telah dilakukan oleh penulis atas berbagai karya ilmiah baik berupa buku-buku, skripsi, jurnal, ataupun yang lain telah ditemukan beberapa karya-karya ilmiah yang membahas persoalan hukum tawar-menawar dalam fikih muamalah. Kajian pustaka merupakan bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah penelitian berupa sajian hasil atau bahasan ringkas dari temuan penelitian terdahulu yang relevan dengan masalah penelitian.

Adapun literatur yang dianggap relevan sebagai rujukan secara umum penulis membagi dua yaitu literatur berupa buku-buku dan yang kedua karya ilmiah lainnya:

1. Referensi Penelitian

Berikut adalah buku-buku yang penulis jadikan sebagai referensi utama pada penyusunan skripsi ini, sebagai berikut:

- a. Buku *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh* karya Wahbah al-Zuhailī.²¹ Buku ini membahas tentang ilmu aturan-aturan syariat islam yang disandarkan kepada dalil-dalil yang shahih baik dari Al-Qur'an, As-Sunnah, maupun akal. Oleh sebab itu, kitab ini tidak hanya membahas fikih sunnah saja atau membahas fikih berasaskan logika semata. Buku ini mengatur persoalan hukum dalam berbagai aspek kehidupan manusia dan sangat penting untuk dipelajari. Seorang muslim akan mampu membedakan mana transaksi jual beli yang diperbolehkan dan yang tidak diperbolehkan dalam syariat islam yang berlandaskan dalil-dalil

²¹Wahbah al-Zuhailī, *al-Fiqh al-islāmī wa Adillatuh*, Juz V (Cet. II; Damaskus: Dār al-Fikr, 2002 M.).

yang ada, baik dari Al-Qur'an maupun dari hadis. Selain itu, keistimewaan dalam buku ini juga mencakup materi-materi fikih dari semua mazhab, dengan disertai proses penyimpulan hukum (*istinbāth al-ahkām*) dari sumber hukum Islam dan aturan-aturan syariat Islam yang disandarkan pada dalil-dalil *shahih* baik dari al-Qur'an, Sunah, maupun ijtihad akal. Adapun korelasi buku ini dengan penelitian penulis yaitu, dimana dalam salah satu babnya membahas tentang masalah seputar fikih muamalah jual beli dan membahas lebih jelas bab akad *istiṣna'* yang menjadi rujukan penelitian penulis.

- b. Buku *Bidāyatu Al-Mujtahid wa Nihāyatu Al-Muqtaṣid* karya Muhammad bin Ahmad bin Muhammad bin Ahmad Ibnu Rusyd.²² Sebuah buku fikih yang membahas tentang fikih perbandingan mazhab, buku fikih ini mengungkapkan berbagai permasalahan hukum Islam serta dalilnya dan sikap para Ulama yang berbeda-beda pendapat terhadap dalil tersebut. Memahami satu dalil hingga membuahkan hukum yang bisa jadi berbeda satu sama lain. Adapun korelasi pada buku ini terdapat pembahasan mengenai permasalahan tentang muamalah jual beli yang menjadi rujukan dalam penelitian penulis.
- c. Buku *al-Mulakhkhaṣ al-Fiqh* karya Ṣāliḥ bin Fauzān al-Fauzān.²³ Buku ini membahas panduan fikih yang lebih lengkap, juga membahas berbagai macam fikih diantaranya fikih jual beli yang terdapat pada buku jilid ke-II. Buku ini disajikan kepada para pembacanya dengan singkat dan padat. Buku ini juga sangat terkenal dan banyak dijadikan rujukan di kalangan para ulama dan penuntut ilmu. Penyusun menjadikan buku ini sebagai referensi dalam penyelesaian penelitian ini dan mengambil kitab jual beli yang di dalamnya

²²Muhammad bin Ahmad bin Muhammad bin Ahmad Ibnu Rusyd, *Bidāyatu Al-Mujtahid wa Nihāyatu Al-Muqtaṣid*, (Cet. I; Kairo: Darul Ibnu al-Jauzi, 2014 M.).

²³Ṣāliḥ bin Fauzān al-Fauzān, *al-Mulakhkhaṣ al-Fiqhiy* (Cet 1; Kairo: al-Dār al-'Alamiyyah, 1436 H/2015 M).

terdapat fikih jual beli yang dibahas tuntas. Adapun korelasi pada buku ini terdapat bab yang membahas mengenai permasalahan tentang jual beli, sehingga dapat menjadi referensi dalam penelitian penulis.

- d. Buku *Fiqh al-Sunnah* karya Sayyid Sābiq.²⁴ Buku ini memuat sekitar tiga ribu hadis mengenai hukum-hukum fikih, baik permasalahan fikih ibadah hingga fikih muamalah. Dalam buku ini terdapat pembahasan fikih muamalah yang sangat mendalam, seperti pembahasan mengenai pengertian jual beli, rukun dan syarat jual beli, macam-macam akad jual beli, hingga sebab-sebab batalnya akad jual beli. Dengan pembahasan yang begitu luas dalam buku ini, sehingga sangat penting bagi penulis untuk menjadikan kitab ini sebagai referensi dengan sistematis yang sangat membantu penelitian penulis dalam mengambil dalil-dalil khususnya pada persoalan hukum muamalah jual beli.
- e. Buku *Harta Haram Muamalat Kontemporer* karya Erwandi Tirmizi.²⁵ Buku ini membahas transaksi-transaksi haram di berbagai bisnis zaman ini. Selain itu, mengungkapkan akad-akad yang batil dalam jual beli serta membahas lebih rinci masalah riba. Adapun korelasi buku ini memaparkan dengan metode ilmiah *fiqh muqarān* (fikih perbandingan), dilengkapi dengan dalil-dalil al-Qur'an dan Sunah sehingga buku ini menjadi rujukan dalam penelitian penulis.
- f. Buku *Berkah Berlimpah dengan Bisnis Property Syariah* karya Rosyid Aziz.²⁶ Buku ini membahas lebih luas mengenai bisnis properti syariah. Buku ini merangkum mulai dasar-dasar bisnis properti syariah, akad-akad bisnis properti syariah, skema permodalan bisnis properti syariah, akad *istiṣna* dalam skema

²⁴Sayyid Sābiq, *Fiqh al-Sunnah*, Juz 3 (Cet. III; Libanān: Dār al-Kutub al-‘Arabiyyah, 1397 H/1977 M).

²⁵Erwandi Tarmizi, *Harta Haram Muamalat Kontemporer* (Cet. XXII; Bogor: Berkat Mulia Insani, 2019).

²⁶Rosyid Aziz, *Berkah Berlimpah Dengan Bisnis Property Syariah*, (Bogor: Al Azhar, 2015).

penjualan properti syariah hingga pemasaran properti syariah. Adapun korelasi buku ini dengan penelitian penulis yaitu pada buku ini terdapat pembahasan mengenai permasalahan properti syariah yang menjadi rujukan dalam penelitian penulis.

2. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan dengan penelitian ini. Ditemukan beberapa penelitian yang serupa dengan penelitian ini. Akan tetapi berbeda dengan penelitian yang akan dibahas, yaitu:

- a. Skripsi berjudul *Determinan Konsumen dalam Pembelian Rumah (KPR) Developer Syariah* oleh Feri Irawan.²⁷ Penulis skripsi ini menyimpulkan dari hasil penelitian bahwa faktor kesesuaian agama berpengaruh dalam keputusan konsumen melakukan pembelian rumah KPR developer syariah dan faktor operasional yakni tanpa denda, tanpa sita, tanpa BI *checking* dan tanpa perantara bank juga berpengaruh kepada konsumen pembelian rumah KPR developer syariah. Adapun yang menjadi pembeda dalam fokus penelitian ini dengan penelitian di atas adalah penelitian ini membahas mengenai perspektif fikih muamalah terhadap manajemen pengelolaan akad jual beli properti syariah. Sedangkan penelitian sebelumnya membahas tentang keputusan konsumen dalam memilih perumahan properti syariah.
- b. Skripsi berjudul *Jual Beli Rumah di Properti Syariah dan Konvensional (Studi Komperatif di Oase Residence dan Shappire Regency Purwokerto)* oleh Nur Fauzi.²⁸ Penulis skripsi ini menyimpulkan dari hasil penelitian bahwa praktik

²⁷Feri Irawan, “*Determinan Konsumen dalam Pembelian Rumah (KPR) Developer Syariah*”, *Skripsi* (Sumbawa: Fak. Syariah dan Hukum Ekonomi Syariah STAI NW Samawa, 2019).

²⁸Nur Fauzi, “*Jual Beli Rumah di Properti Syariah dan Konvensional (Studi Komperatif di Oase Residence dan Shappire Regency Purwokerto)*”, *Skripsi* (Purwokerto: Fak. Studi Hukum Ekonomi Syariah IAIN Purwokerto, 2020).

jual beli perumahan syariah di Oase Residence dan perumahan konvensional di Shappire Regency Purwokerto ada kesamaan dan ada perbedaan. Kesamaannya adalah penggunaan sistem *booking fee* sebelum terjadinya transaksi akad jual beli rumah. Adapun perbedaannya dalam tinjauan hukum Islam bahwa perumahan Oase Residence sesuai dengan prinsip syariat Islam, sedangkan perumahan Sapphire Regency Purwokerto menggunakan kredit sesuai suku bunga bank dan terdapat denda serta penalti. Adapun yang menjadi pembeda dalam fokus penelitian ini dengan penelitian di atas adalah penelitian ini membahas mengenai perspektif hukum muamalah terhadap manajemen pengelolaan hingga akad-akad jual beli lebih luas pada PT. Khansa Properti Syariah. Sedangkan penelitian sebelumnya membahas tentang studi komparatif antara perumahan syariah dan konvensional.

- c. Skripsi berjudul *Alternatif Pembiayaan Properti antara Developer Properti Syariah dengan KPR IB Muamalat* oleh Annisa Afisa.²⁹ Penulis skripsi ini menyimpulkan dari hasil bahwa penelitian pembiayaan properti antara developer properti syariah dengan KPR IB Muamalat memiliki prosedur pelaksanaan yang berbeda didalam penerapannya yakni pada persyaratan permohonan pembiayaan KPR, analisa pembiayaan, akad yang digunakan serta kelebihan dan kekurangan dari masing-masing model pembiayaan properti ini. Developer properti syariah dan PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Cabang Makassar memiliki peranan masing masing dalam memberikan penawaran terkait pembiayaan KPR, hal tersebut tentunya dapat memberi pilihan bagi masyarakat dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang sesuai dengan keinginannya. Adapun yang menjadi pembeda dalam fokus penelitian ini dengan penelitian di atas adalah

²⁹Annisa Afisa, “*Alternatif Pembiayaan Properti antara Developer Properti Syariah dengan KPR IB Muamalat*”, Skripsi (Makassar: Fak. Studi Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Makassar, 2019).

penelitian ini membahas mengenai perspektif hukum muamalah terhadap manajemen pengelolaan hingga akad-akad jual beli lebih luas pada PT. Khansa Properti Syariah. Sedangkan penelitian sebelumnya membahas tentang alternatif pembiayaan perumahan syariah dengan KPR IB Muamalat.

- d. Skripsi berjudul *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Prefensi Konsumen dalam Keputusan Pembelian Properti Syariah (Studi Kasus Khansa Property Syariah Makassar)* oleh Dwi Surya Ningsi Rais.³⁰ Penulis skripsi ini menyimpulkan dari hasil bahwa menunjukkan secara simultan faktor religiusitas, faktor karakteristik DPS dan faktor sosial berpengaruh terhadap preferensi konsumen dalam keputusan pembelian property syariah. Secara parsial faktor religiusitas dan faktor karakteristik DPS tidak berpengaruh terhadap keputusan pembelian property syariah sedangkan faktor sosial berpengaruh terhadap preferensi konsumen dalam keputusan pembelian property syariah di Khansa Property Syariah.. Adapun yang menjadi pembeda dalam fokus penelitian ini dengan penelitian di atas adalah penelitian ini membahas mengenai perspektif hukum muamalah terhadap manajemen pengelolaan hingga akad-akad jual beli lebih luas pada PT. Khansa Properti Syariah. Sedangkan penelitian sebelumnya membahas tentang faktor-faktor yang mempengaruhi prefensi konsumen dalam keputusan pembelian properti syariah di PT. Khansa Properti Syariah.
- e. Skripsi berjudul *Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Properti di PT. Ahsana Properti Syariah Tropodo Mojokerto* oleh Fatah Nur Yasin.³¹ Penulis

³⁰Dwi Surya Ningsi Rais, “*Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Prefensi Konsumen dalam Keputusan Pembelian Properti Syariah (Studi Kasus Khansa Properti Syariah Makassar)*”, Skripsi (Makassar: Fak. Studi Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Makassar, 2021).

³¹Fatah Nur Yasin, “*Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Properti di PT. Ahsana Properti Syariah Tropodo Mojokerto*”, Skripsi (Ponorogo: Fak. Studi Syariah IAIN Ponorogo, 2021).

skripsi ini menyimpulkan dari hasil bahwa praktik pembatalan sepihak dalam transaksi jual beli properti di PT Ahsana Property Syariah Tropodo Mojokerto hukumnya adalah sah menurut hukum Islam. Akan tetapi dalam praktiknya masih adanya ketidaksesuaian praktik dengan teorinya. Disini pembeli dengan tanpa adanya persetujuan pihak penjual telah membatalkan perjanjian begitu saja. Karena sesuai dengan penelitian di awal kondisinya adalah penjual juga tidak memberikan barang sesuai dengan kesepakatan di awal transaksi ini. Adapun yang menjadi pembeda dalam fokus penelitian ini dengan penelitian di atas adalah penelitian ini membahas mengenai perspektif hukum muamalah terhadap manajemen pengelolaan hingga akad-akad jual beli lebih luas pada PT. Khansa Properti Syariah. Sedangkan penelitian sebelumnya membahas tentang praktik praktik pembatalan sepihak dalam transaksi jual beli properti.

- f. Jurnal berjudul *Strategi Manajemen Kas Perusahaan Properti Syariah untuk Menjaga Kelangsungan Usaha* oleh Yeni Putri Lintang Sari.³² Penulis jurnal ini menyimpulkan dari hasil penelitian bahwa PT. Emirate Nusantara dan PT. Indo Tata Graha mengelola uang tunai dengan mengatur skema penjualan dan skema pembayaran untuk mempertahankan ketersediaan uang tunai, dan kedua perusahaan melakukan diversifikasi bisnis mereka sebagai upaya untuk menjaga kelangsungan bisnis. Adapun yang menjadi pembeda dalam fokus penelitian ini dengan penelitian di atas adalah penelitian ini membahas mengenai perspektif hukum muamalah terhadap manajemen pengelolaan hingga akad-akad jual beli lebih luas pada PT. Khansa Properti Syariah. Sedangkan penelitian sebelumnya membahas tentang strategi manajemen kas perusahaan properti syariah.

³²Yeni Putri Lintang Sari, “*Strategi Manajemen Kas Perusahaan Properti Syariah untuk Menjaga Kelangsungan Usaha*”, Teori dan Terapan 7, no. 3 (2020).

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penyusunan skripsi ini adalah:

- a. Untuk mengetahui bagaimana manajemen pemasaran jual beli properti di PT. Khansa Property Syariah.
- b. Untuk mengetahui bagaimana penerapan akad jual beli pada properti di PT. Khansa Property Syariah.
- c. Untuk mengetahui bagaimana perspektif hukum muamalah Islam terhadap manajemen pemasaran jual beli properti di PT. Khansa Property Syariah.

2. Kegunaan Penelitian.

a. Manfaat Teoretis:

- a) Sebagai bahan tambahan pengetahuan tentang fikih muamalah properti syariah pada penulis dan masyarakat secara umum.
- b) Diharapkan dengan penelitian ini mampu menambah wawasan dalam pengetahuan hukum Islam di bidang muamalah yang menyangkut jual beli properti serta dapat dijadikan sebagai referensi bagi peneliti yang lain.
- c) Untuk akademik sebagai bahan referensi dalam pengembangan ilmu pengetahuan bidang muamalah properti syariah.

b. Kegunaan praktis

Untuk memberikan informasi bagi pelaku usaha, pegawai dan juga khususnya kepada masyarakat calon pembeli yang akan melakukan transaksi jual beli di PT. Khansa Properti Syariah Makassar agar mengetahui apakah transaksi tersebut sudah benar-benar sesuai syariat hukum islam atau tidak.

BAB II

TINJAUAN TEORETIS

A. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli secara bahasa Arab disebut *bai'* yang secara bahasa adalah proses tukar menukar barang dengan barang. Secara terminologi, jual beli ulama menurut Hanafi adalah tukar-menukar mal (barang atau harta) dengan harta yang dilakukan dengan cara tertentu. Imam Nawawi mengatakan bahwa jual beli adalah tukar-menukar barang dengan maksud memberi kepemilikan. Ibnu Qudama mendefinisikan jual beli dengan tukar menukar barang dengan barang yang bertujuan memberi dan menerima hak milik.¹ Berkaitan jual beli Allah swt. menjelaskan dalam Kitab-Nya yang Mulia dan Nabi saw. dalam sunahnya yang agung tentang ketentuan-ketentuan transaksi. Karena kebutuhan masyarakat akan hal itu, kebutuhan akan pangan yang menguatkan tubuh, sandang, papan, kendaraan, dan kebutuhan lainnya serta pelengkap kehidupan.²

2. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli merupakan akad yang diperbolehkan berdasarkan al-Qur'an, sunah dan ijma para ulama. Di lihat dari aspek hukum, jual beli hukumnya mubah kecuali jual beli yang dilarang *syara'*. Kebolehan jual beli berdasarkan dalil-dalil dari al-Quran, sunah, ijmak, serta qiyas.³

a. Dalil dari Al-Quran berdasarkan Firman Allah dalam QS. Al-Baqarah/2:275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

¹Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-islami wa Adillatuh*, Juz V (Cet. II; Damaskus: Dār al- Fikr, 2002 M.), h. 26.

²Şalih bin Fauzān al-Fauzān, *al-Mulakhkhas al-Fiqhiy*. (Cet 1; Kairo: al-Dār al-'Alamiyyah, 2015 M), hal. 261.

³Şalih bin Fauzān al-Fauzān, *al-Mulakhkhas al-Fiqhiy*, hal. 262.

Terjemahannya:

Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.⁴

b. Adapun dalil dari hadis yang diriwayatkan oleh Rifa'ah ibn Rāfi':

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سَأَلَ الْكَسْبَ أَفْضَلُ ؟ قَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ
(رَوَاهُ الْبَزَّازُ، وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ)⁵

Artinya:

“Nabi pernah ditanya tentang usaha apa yang paling baik itu? Beliau menjawab, usaha seseorang dengan hasil jeripayahnya sendiri dan berdagang yang baik”. (Riwayat Bazzar, hadis shahih menurut Hakim).

c. Dalil dari ijmak bahwa umat Islam sepakat bila jual beli itu hukumnya boleh dan terdapat hikmah di dalamnya pasalnya manusia bergantung pada barang yang ada di orang lain dan tentu orang tersebut tidak akan membeberinya tanpa ada timbal balik. Oleh karena itu, dengan diperbolehkannya jual beli maka dapat membantu terpenuhinya kebutuhan setiap orang dan membayar atas kebutuhannya itu.⁶

Pada prinsipnya dasar hukum jual beli adalah boleh. Imam Syafi mengatakan, “Semua jenis jual beli hukumnya boleh kalau dilakukan oleh dua pihak yang masing-masing mempunyai kelayakan untuk melakukan transaksi, kecuali jual beli yang dilarang atau diharamkan dengan izin-Nya maka termasuk dalam kategori yang dilarang adapun selain itu maka jual beli itu boleh hukumnya selama berada pada bentuk yang ditetapkan oleh Allah.⁷

⁴Tim Penyusun Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Cet. III; Bandung: Penerbit Diponegoro, 2011), h. 47.

⁵Ibnu Majah, *Misbāh al-Zujājah 'alā Sunan Ibnu Mājah* hadis ke 2185, Juz 2 (Beirut: Dār al-Kutub al-Ilmiyah, 1971), h. 731.

⁶Şâlih bin Fauzān al-Fauzān, *al-Mulakhkhaṣ al-Fiqhiy*, h. 262

⁷Wahbah al-Zuhailī, *al-Fiqh al-islāmī wa Adillatuh*, h. 27.

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

a. Rukun jual beli

Rukun adalah sesuatu yang menjadi tempat ketergantungan sesuatu dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan darinya. Menurut Hanafi, rukun jual beli adalah ijab-qabul yang menunjukkan adanya maksud untuk saling menukar atau sejenisnya. Dengan kata lain, rukunnya adalah tindakan berupa kata atau gerakan yang menunjukkan kerelaan dengan berpindahnya harga dan barang.⁸

Adapun mayoritas ahli fikih berpendapat bahwa jual beli memiliki empat rukun yaitu penjual, pembeli, pernyataan kata (ijab-qabul), dan barang. Pendapat ini berlaku pada semua transaksi. Rukun jual beli menurut mayoritas ulama selain Hanafi ada tiga atau empat, pelaku transaksi (penjual/pembeli), objek transaksi (penjual/pembeli), pernyataan (jab/qabul).⁹

b. Syarat-syarat Jual Beli

Syarat adalah sesuatu yang menjadi tempat tergantungnya sesuatu dan tidak menjadi bagian yang tak terpisahkan. Tujuan dari syarat-syarat ini secara umum untuk menghindari terjadinya sengketa di antara manusia, melindungi kepentingan kedua belah pihak, menghindari terjadinya (kemungkinan) manipulasi, dan menghilangkan kerugian karena faktor ketidaktahuan. Dengan begitu, jika sebuah transaksi tidak memenuhi syarat terjadinya transaksi, maka transaksi dianggap batal. Secara umum, sebab-sebab dan syarat-syarat sahnya jual beli adalah kebalikan dari sebab-sebab rusaknya jual beli.¹⁰

Syarat-syarat ini wajib ada dalam jual beli agar tidak terjadi perselisihan di antara masyarakat, serta menjaga maslahat-maslahat kedua pelaku akad.

⁸Wahbah al-Zuhailī, *al-Fiqh al-islāmī wa Adillatuh*, h. 29.

⁹Wahbah al-Zuhailī, *al-Fiqh al-islāmī wa Adillatuh*, h. 29.

¹⁰Muhammad bin Ahmad bin Muhammad bin Ahmad Ibnu Rusyd, *Bidāyatu Al-Mujtahid wa Nihāyatu Al-Muqtaṣid*, (Cet. I; Kairo: Darul Ibnu al-Jauzi, 2014.), h. 203

menghindari kecurangan dan kesalahan, dan menjauhkan dari segala bahaya yang dimbulkan oleh kezaliman dan kebodohan¹¹

Agar jual beli dapat dilaksanakan secara sah dan memberi pengaruh yang tepat, harus direalisasikan beberapa syaratnya terlebih dahulu. Ada yang berkaitan dengan pihak penjual dan pembeli, dan ada kaitannya dengan objek yang diperjualbelikan:¹²

1) Terkait dengan subjek akad (*'Aqid*)

Berkaitan dengan pihak-pihak pelaku penjual dan pembeli, harus memiliki kompetensi dalam melakukan aktivitas itu, yakni dengan kondisi yang sudah akil balig serta berkemampuan memilih. Tidak sah transaksi yang dilakukan anak kecil yang belum mumayiz (bisa membedakan antara yang benar dengan tidak), orang gila atau orang yang dipaksa.

2) Terkait dengan objek akad (*ma'qud 'alaih*)

Syarat-syarat benda yang menjadi objek akad ialah:

- a) Barang yang dijual harus ada (*maujud*). Oleh karena itu, tidak sah jual beli barang yang tidak ada (*ma'dūm*) atau yang dikhawatirkan tidak ada.¹³ Seperti jual beli anak unta yang masih dalam kandungan, atau jual beli buah-buahan yang belum nampak.¹⁴ Akan tetapi untuk beberapa jenis akad dikecualikan dari syarat ini, seperti jual beli *salam*, *istisna'*, dan menjual buah-buahan dipohonnya setelah kelihatan sebagiannya. Ini merupakan pendapat sebagian Hanafiah.¹⁵

¹¹Muhammad bin Ibrāhīm bin 'Abdullāh al-Tuwaijirī, *Mausu'ah al-Fiqh al-Islāmī*, Juz 3 (t.Cet; t.t.p: *Bait al-Afkār al-Dauliyyah*, 2009.) h. 385.

¹²Wahbah al-Zuhailī, *al-Fiqh al-islāmī wa Adillatuh*, h. 34.

¹³Sayyid Sābiq, *Fiqh al-Sunnah*, Juz 3 (Cet. III; Libanān: Dār al-Kutub al-'Arabiyyah, 1397 H/1977 M), h. 900

¹⁴Wahbah al-Zuhailī, *al-Fiqh al-islāmī wa Adillatuh*, h. 36.

¹⁵Muhammad bin Ali asy-syaukani, *Nayl al-auṭar*, Juz V (t.Cet; t.t.p: *Dār al-fikr*, t.th.) h. 275.

- b) Barang yang dijual harus *māl mutaḳawwin* yaitu setiap barang yang biasa dikuasai secara langsung dan boleh diambil manfaatnya dalam keadaan *ikhtiyār*. Dengan demikian, tidak sah jual beli *māl* yang *ghair mutaḳawwin*, seperti babi, darah, dan bangkai.¹⁶
- c) Barang dan harga jelas bagi penjual dan pembeli, sehingga tidak sah jika tidak ketahu.¹⁷
- d) Barang yang dijual harus barang yang sudah dimiliki. Dengan demikian, tidak sah menjual barang yang belum dimiliki oleh seseorang, seperti rumput, meskipun tumbuh di tanah milik perseorangan, dan kayu bakar.¹⁸
- e) Barang yang dijual harus bisa diserahkan pada saat dilakukannya akad jual beli. Dengan demikian, tidak sah menjual barang yang tidak bisa diserahkan, walaupun barang tersebut milik si penjual, seperti kerbau yang hilang, burung di udara, dan ikan di laut.¹⁹

3) Terkait dengan ijab qabul (*lafaz ṣiḡhat*)

Definisi *ijab* menurut Ulama Hanafiyah yaitu penetapan perbuatan tertentu yang menunjukkan keridaan yang diucapkan oleh orang pertama, baik yang menyerahkan maupun yang menerima, sedangkan *qabul* adalah orang yang berkata setelah orang yang mengucapkan ijab, yang menunjukkan keridaan atas ucapan orang yang pertama. Sedangkan Ulama selain Hanafiyah berpendapat bahwa *ijab* adalah persyaratan yang keluar dari orang yang menyerahkan benda, baik yang dikatakan

¹⁶Wahbah al-Zuhailī, *al-Fiqh al-islāmī wa Adillatuh*, h. 37.

¹⁷Abdullāh bin ‘Abdurrahmān al-Bassām, *Tauḍīḥ al-Aḥkām*, Juz 4 (Cet. V; Makkah: Maktabah al-Asadī, 2003.), h. 214

¹⁸Wahbah al-Zuhailī, *al-Fiqh al-islāmī wa Adillatuh*, h. 37.

¹⁹Wahbah al-Zuhailī, *al-Fiqh al-islāmī wa Adillatuh*, h. 37.

oleh orang pertama atau kedua, sedangkan *qabul* adalah pernyataan dari orang yang menerima barang.²⁰

Sayyid Sabiq dalam bukunya *Fiqh Sunnah* ada tiga syarat yang harus dipenuhi dalam *ṣigāt 'aqad*, yaitu:²¹

- a) Satu sama lainnya berhubungan di satu tempat tanpa ada pemisah yang merusak.
- b) Ada kesepakatan *ijab* dengan *qabul* pada barang yang dijual dan harga barang. Jika sekiranya kedua belah pihak tidak sepakat, jual beli (akad) dinyatakan tidak sah. Seperti jika penjual mengatakan: “Aku jual kepadamu baju ini seharga lima ribu rupiah”, dan pembeli mengatakan: "saya terima barang tersebut dengan harga empat ribu rupiah". Maka jual beli dinyatakan tidak sah. Karena *ijab* dan *qabul* berbeda.
- c) Ungkapan harus menunjukan masa lalu (*mādhi*) seperti perkataan penjual: Aku telah jual dan perkataan pembeli: aku telah terima, atau masa sekarang (*muḍāri*) jika yang diinginkan pada waktu itu juga, seperti sekarang: sekarang aku jual dan sekarang aku beli. Jika yang dikehendaki masa yang akan datang atau terdapat kata yang menunjukkan masa datang misalnya, maka hal itu baru merupakan janji untuk berakad. Janji itu berakad tidak sah sebagai akad sah, karena itu menjadi tidak sah menurut hukum.

Syarat-syarat sah *ijab qabul* ialah:²²

- a) Jangan ada yang memisahkan, jangan pembeli diam-diam saja setelah penjual menyatakan *ijab* dan sebaliknya.
- b) Jangan diselingi dengan kata-kata lain antara *ijab* dan *qabul*.
- c) Beragama Islam

²⁰Wahbah al-Zuhailī, *al-Fiqh al-islāmī wa Adillatuh*, h. 29..

²¹Sayyid Sābiq, *Fiqh al-Sunnah*, Juz 3 (Cet. III; Libanān: Dār al-Kutub al-‘Arabiyyah, 1397 H/1977 M), h. 49.

²²Sayyid Sābiq, *Fiqh al-Sunnah*, h. 50.

Syarat beragama Islam khusus untuk pembeli saja dalam benda-benda tertentu, seperti seorang dilarang menjual hambanya yang beragama Islam kepada pembeli yang tidak beragama Islam, sebab besar kemungkinan pembeli tersebut akan merendahkan abid yang beragama Islam, sedangkan Allah melarang orang mukmin membeli jalan orang kafir untuk merendahkan mukmin.

B. Akad Jual Beli *Istiṣna'*

1. Pengertian *Istiṣna'*

Secara bahasa *istiṣna'* berasal dari akar kata *صَنَعَ* dan *أَنْ يَصْنَعَهُ لَهُ* berarti meminta dibuatkan barang atau sesuatu. Maksud pembuatan barang disini adalah pembuatan barang oleh seseorang dalam membuat barang dalam pekerjaannya. *Istiṣna'* merupakan kontrak penjualan antara pembuat barang dan pembeli (pembuat barang menerima pesanan dari pembeli).²³ Dalam istilah para *fuqaha*, *istiṣna'* didefinisikan sebagai akad meminta seseorang untuk membuat sebuah barang tertentu dalam bentuk tertentu atau dapat diartikan sebagai akad yang dilakukan dengan seseorang untuk membuat barang tertentu dalam tanggungan. Maksudnya, akad tersebut merupakan akad membeli sesuatu yang akan dibuat oleh seseorang. Dalam *istiṣna'* bahan baku dan pembuatan dari pengrajin. Jika bahan baku berasal dari pemesan, maka akad yang dilakukan adalah akad *ijarah* (sewa) bukan *istiṣna'*. Sebagian *fuqaha* berpendapat bahwa objek akad adalah pekerjaan pembuatan barang saja, karena *istiṣna'* adalah permintaan pembuatan barang sehingga bentuknya adalah pekerjaan bukan barang. Akad *istiṣna'* tercapai dengan terjadinya *ijab* dan *qabul* dari pemesan dan pengrajin. Pembeli disebut dengan pemesan, sedangkan penjual disebut pengrajin dan barang yang di buat disebut barang pesanan.²⁴

²³Abu Ishāq Ibrāhīm ibn Musa ibn Muhammad al-Khomyi al-Syatibi, *al-Muwafaqāt* (Cet. 1; Dār ibn 'Affān, 1997.), h. 472.

²⁴Wahbah al-Zuhailī, *al-Fiqh al-islāmī wa Adillatuh*, h. 268.

Sistem pembayaran bisa dilakukan di muka, di tengah atau di akhir. Pembayaran di muka adalah pembayaran yang dilakukan secara keseluruhan pada saat akad sebelum barang diserahkan oleh pihak penjual kepada pembeli. Pembayaran di tengah adalah pembayaran dilakukan pada saat barang diterima oleh pembeli. Sementara pembayaran di akhir adalah pembayaran yang dilakukan setelah barang pesanan diserahkan kepada pembeli.²⁵

2. Dasar Hukum Akad *Istisna'*

Para ulama Hanafiyah berpendapat bahwa jika didasarkan pada *qiyas* dan kaidah umum, maka akad *istisna'* ini tidak diperbolehkan, karena objek akadnya tidak ada (*bay' ma'dum*). Namun, menurut Hanafiah akad ini dibolehkan berdasarkan *istisna'*, karena sudah sejak lama *istisna'* dilakukan oleh masyarakat tanpa ada yang mengingkarinya, sehingga dengan demikian hukum kebolehananya itu bisa digolongkan kepada *ijma'*. Mengenai *ijma'* ini Anas bin Malik meriwayatkan bahwa Rasulullah saw. bersabda:

إِنَّ أُمَّتِي لَا تَجْتَمِعُ عَلَى ضَلَالَةٍ، فَإِذَا رَأَيْتُمْ إِحْتِلَالَ فَافْعَلُوا بِمَا لِسَوَادِ الْأَعْظَمِ (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَه)

Artinya:

“Sesungguhnya umatku tidak akan bersepakat untuk kesesatan, apabila kamu melihat adanya perselisihan, maka ikutilah kelompok yang banyak (Hadis Riwayat Ibnu Majah)”.

Menurut Malikiyyah, Syafi'iyah dan Hanabilah, akad *istisna'* dibolehkan atas dasar akad salam, dan kebiasaan manusia. Syarat syarat yang berlaku untuk salam juga berlaku untuk akad *istisna'*. Diantara syarat tersebut adalah penyerahan seluruh harga (alat pembayaran) di dalam majelis akad. Seperti halnya akad salam, menurut

²⁵Ahmad ibn Muhammad ibn Ahmad ibn Ja'far ibn Hamdān Abu Husain al-Qudhwuri, *al-Tajrīd lil Qudhruwi* (Cet.2; Kairo: Dār Al-Salām, 2006.), h. 2712.

²⁶Ibnu Majah, *Misbāh al-Zujājah 'alā Sunan Ibnu Mājah*, Juz 2, h. 460.

syafi'iyah, *istiṣna'* itu hukumnya sah, baik masa penyerahan barang yang dibuat (dipesan) ditentukan atau tidak.²⁷

Peraturan penerapan akad *bai' istiṣna'* juga dijelaskan dalam KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah) sebagai berikut:²⁸

- a. Pasal 104 bahwa *bai' istiṣna'* mengikat setelah masing-masing pihak sepakat atas barang yang dipesan.
- b. Pasal 105 bahwa *bai' istiṣna'* dapat dilakukan pada barang yang dapat dipesan.
- c. Pasal 106 bahwa dalam *bai' istiṣna'*, identifikasi dan deskripsi barang yang dijual harus sesuai permintaan pemesan.
- d. Pasal 107 bahwa pembayaran dalam *bai' istiṣna'* dilakukan pada waktu dan tempat yang disepakati.
- e. Pasal 108 bahwa setelah akad jual beli pesanan mengikat, tidak satu pihak pun boleh tawar-menawar terhadap isi akad yang telah disepakati. Kemudian apabila objek dari barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasinya maka pemesan dapat menggunakan hak pilihan (*khiyar*) untuk melanjutkan atau membatalkan pesanan.

3. Rukun dan Syarat Akad *Istiṣna'*

Rukun *istiṣna'* menurut Hanafiah adalah *ijab* dan *qabul*. Akan tetapi, menurut jumhur ulama, rukun *istiṣna'* ada tiga yaitu sebagai berikut:²⁹

- a. *Aqid*, yaitu *shani* (orang yang membuat/produsen) atau penjual, dan *mustashni'* (orang yang memesan/konsumen), atau pembeli.
- b. *Ma'qud alaih* yaitu amal (pekerjaan), barang yang dipesan, dan harga atau alat pembayaran.
- c. *Ṣighat* atau *ijab* dan *qabul*.

²⁷Wahbah al-Zuhailī, *al-Fiqh al-islāmī wa Adillatuh*, h. 270.

²⁸Mahkama Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Direktorat Jenderal Peradilan Agama, 2011.), h. 38.

²⁹ Wahbah al-Zuhailī, *al-Fiqh al-islāmī wa Adillatuh*, h. 271.

Adapun syarat-syarat *istiṣna'* adalah sebagai berikut:³⁰

- a. Menjelaskan jenis, tipe, kadar dan bentuk barang yang dipesan, karena barang yang dipesan merupakan barang dagangan sehingga harus diketahui informasi mengenai barang itu secara baik. Informasi barang dapat terpenuhi dengan mengetahui beberapa hal tersebut. Jika salah satu informasi berkaitan dengan barang pesanan ini tidak ada, maka akad itu menjadi rusak, karena ketidakjelasan yang mengakibatkan pertikaian merusak akad. Dengan demikian, jika seorang memesan untuk dibuatkan sebuah wadah atau mobil, maka ia harus menjelaskan jenis bahan dasar wadah tersebut, ukurannya, bentuknya, dan jumlah yang dipesan jika lebih dari satu. Jika ia tidak menyebutkan salah satu atau seluruh informasi itu, maka akad. tersebut dianggap rusak karena terdapat ketidakjelasan. Begitu juga ketika memesan mobil, maka pemesan harus menjelaskan seluruh informasi yang diperlukan guna menghindari ketidakjelasan dan terjadinya perselisihan dikemudian hari ketika barang yang dibuat tidak sesuai dengan keinginan pemesan.
- b. Barang tersebut harus berupa barang yang biasa dipesan pembuatannya oleh masyarakat, seperti perhiasan, sepatu, wadah, alat keperluan hewan, dan alat transportasi. Oleh karenanya, tidak boleh memesan pembuatan baju atau barang lainnya yang tidak biasa dipesan pembuatannya oleh masyarakat, seperti perasan anggur. Tetapi, pemesan barang seperti itu dibolehkan jika menggunakan akad salam bila seluruh syaratnya terpenuhi. Jika seluruh syaratnya terpenuhi, maka akad *istiṣna'* menjadi batal tapi tercapailah akad salam. Hal itu karena yang menjadi standar keabsahan akad adalah maksud yang terkandung dalam akad, bukan kata-kata yang digunakannya. Akad salam boleh dilakukan pada barang barang bukan misliyat (barang yang memiliki varian

³⁰ Wahbah al-Zuhailī, *al-Fiqh al-islāmī wa Adillatuh*, h. 272.

serupa), seperti pakaian, karpet, tikar dan sebagainya. Di masa sekarang, diperbolehkan memesan pembuatan baju karena masyarakat telah terbiasa melakukan hal itu. Kebiasaan suatu masyarakat dapat berubah sesuai waktu dan tempat.

- c. Tidak ada ketentuan mengenai waktu tempo penyerahan barang yang dipesan. Apabila waktunya ditentukan, menurut Imam Abu Hanifah, akad akan berubah menjadi salam dan berlakulah syarat-syarat salam, seperti penyerahan alat pembayaran (harga) di majelis akad. Sedangkan menurut Imam Abu Yusuf dan Muhammad, syarat ini tidak diperlukan. Dengan demikian menurut mereka, *istiṣna'* itu hukumnya sah, baik waktunya ditentukan atau tidak, karena menurut adat kebiasaan, penentuan waktu ini biasa dilakukan dalam akad *istiṣna'*.

4. Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istiṣna'*

Ketentuan tentang pembayaran:³¹

- a. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.
- b. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
- c. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan utang.

Ketentuan barang:³²

- a. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai utang.
- b. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
- c. Penyerahannya dilakukan kemudian.

³¹“Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI tentang Akad Jual Beli *Istishna'*”, *Situs resmi fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*, https://dsnmu.or.id/kategori/fatwa/?s=istishna&post_types=all, (4 April 2000).

³² “Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI tentang Akad Jual Beli *Istishna'*”, *Situs resmi fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*, https://dsnmu.or.id/kategori/fatwa/?s=istishna&post_types=all, (4 April 2000).

- d. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
- e. Pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
- f. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
- g. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.



BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis dan Lokasi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang akan menghasilkan data berupa deskriptif yaitu kata-kata tertulis atau lisan. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan wawancara, observasi ke lapangan, dan analisis dari bahan-bahan tertulis sebagai sumber utama. Pendekatan kualitatif digunakan apabila seseorang atau kelompok ingin melihat dan mengungkapkan suatu keadaan maupun suatu objek dalam konteksnya, menemukan makna (*meaning*) atau pemahaman yang mendalam tentang suatu masalah yang dihadapi, yang tampak dalam bentuk data kualitatif, baik berupa gambar, kata, maupun kejadian..¹

Untuk memperoleh data yang diperlukan maka penulis menggunakan bentuk penelitian lapangan (*Field Research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara penulis langsung ke lokasi penelitian dengan maksud mendeskripsikan tentang Manajemen Pengelolaan Properti Syariah dalam Prespektif Fikih Muamalah pada PT. Khansa Property Syariah.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi yang dijadikan tempat penelitian ini terletak di Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros Provinsi Sulawesi Selatan. Adapun yang menjadi alasan peneliti memilih lokasi penelitian ini diantaranya yaitu:

1. Memudahkan untuk memperoleh akses data.
2. Lokasi penelitian yang mudah dijangkau.

¹A. Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan* (Cet. IV; Jakarta: Kencana, 2017 M), h. 45.

3. Tema yang peneliti angkat terdapat di lokasi tersebut.

B. Pendekatan Penelitian

Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kasus (pendekatan generik). Studi kasus (pendekatan generik) merupakan metode penelitian yang berupaya mencari kebenaran ilmiah dengan cara mempelajari secara mendalam dan jangka waktu yang lama. Studi ini merupakan kajian mendalam tentang peristiwa, lingkungan, dan situasi tertentu yang memungkinkan mengungkapkan atau memahami satu hal.² Penelitian menggunakan pendekatan studi kasus (pendekatan generik) untuk mempelajari Manajemen Pengelolaan Bisnis Properti Syariah dan Praktik Akad Jual Beli pada PT. Khansa Properti Syariah.

C. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer, adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data.³ Adapun yang menjadi sumber data primer dalam penelitian ini adalah observasi langsung, wawancara serta dokumentasi dari pemilik PT. Khansa Properti Syariah.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder, merupakan sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen. Dalam penelitian ini, sumber data sekunder yaitu data yang diperoleh dari sumber-sumber yang dapat dipercaya dan dipertanggung jawabkan secara

²Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Cet. XIV; Jogjakarta: Afabeta, 2014), h. 9.

³Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2013), h. 128.

ilmiah. meliputi data yang berasal dari Al-Qur'an, hadits, buku-buku, artikel, dan jurnal ilmiah yang berkaitan dengan pembahasan penelitian ini.⁴

D. Metode Pengumpulan Data

Didasari oleh data-data yang digunakan untuk penelitian ini, peneliti akan menggunakan metode campuran antara *content analysis* (kajian isi) observasi dan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dengan masalah properti syariah. Pihak tersebut adalah pemilik PT. Khansa Properti Syariah. Olehnya itu, data yang diperlukan dalam penelitian ini akan dikumpulkan melalui 3 cara, yaitu:⁵

1. Observasi.
2. Wawancara (*interview*).
3. Dokumentasi.

Adapun tahapan-tahapan yang dilakukan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:⁶

1. Tahapan Observasi

Dimana dilakukan untuk memperoleh gambaran yang bersifat umum dan relatif menyeluruh, tentang apa yang tercakup di dalam fokus permasalahan yang akan diteliti.

2. Tahapan Wawancara

Menurut Kartono seperti yang dikutip Seto Mulyadi, dkk., *interview* atau wawancara adalah suatu percakapan yang diarahkan pada suatu masalah tertentu.

⁴Djam'an Satori dan Aan Komariah, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, dan Kualitatif*, (Bandung: Afabeta, 2009),h. 22.

⁵Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, h. 228.

⁶Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*, h. 129-137.

Ini merupakan Tanya jawab lisan, dimana dua orang atau lebih berhadapan-hadapan secara fisik.

Dalam proses *interview* terdapat dua pihak dengan kedudukan yang berbeda. Pihak pertama berfungsi sebagai penanya, disebut pula sebagai *interviewer*, sedang pihak kedua berfungsi sebagai pemberi informasi (*information supplyer*), *interviewer* atau informan. *Interviewer* mengajukan pertanyaan-pertanyaan, meminta keterangan atau penjelasan, sambil menilai jawaban-jawabannya. Sekaligus ia mengadakan parafrasa (menyatakan kembali isi jawaban *interviewee* dengan kata-kata lain), mengingat-ingat dan mencatat jawaban-jawaban. Di samping itu, dia juga menggali keterangan-keterangan lebih lanjut dan berusaha melakukan *probing* (rangsangan, dorongan).

Pihak *interviewee* diharap mau memberikan keterangan serta penjelasan dan menjawab semua pertanyaan yang diajukan kepadanya. Kadang kala ia malah membalas dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan pula. Hubungan antara *interviewer* dengan *interviewee* itu disebut sebagai “*a face to face non-reciplocal relation*” (relasi muka berhadapan muka yang tidak timbal balik). Maka *interview* ini dapat dipandang sebagai metode pengumpulan data dengan Tanya jawab sepihak, yang dilakukan secara sistematis dan berdasarkan tujuan *research* (pencarian).⁷

Pada tahap ini akan dilaksanakan wawancara baik dengan cara terstruktur maupun tidak terstruktur. Wawancara yang dilakukan dengan menetapkan sendiri masalah yang akan menjadi bahan pertanyaan atau wawancara yang pertanyaan-pertanyaan berkembang sendiri saat kegiatan wawancara berlangsung.

3. Tahapan Dokumentasi

⁷Seto Mulyadi. Dkk., *Metode Penelitian Kualitatif dan Mixed Method*, (Cet. I; Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2019), h. 232.

Yaitu tahapan yang akan mendokumentasikan berbagai hal dalam penelitian untuk dapat lebih kredibel. Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Dokumen yang berbentuk tulisan misalnya catatan harian, sejarah kehidupan, ceritera, biografi, peraturan, kebijakan. Dokumen yang berbentuk gambar, misalnya foto, gambar hidup, sketsa dan lain-lain. Dokumen yang berbentuk karya misalnya karya seni, yang dapat berupa gambar, film, dan lain-lain.

E. Instrumen Penelitian

Peneliti adalah instrument kunci dalam penelitian. Peneliti adalah yang melakukan observasi, peneliti yang membuat catatan dan peneliti pula yang melakukan wawancara.⁸

Peneliti mengumpulkan data-data yang berkaitan dengan objek yang akan diteliti dengan menggunakan pedoman wawancara, kemudian di dukung dengan alat untuk merekam hasil wawancara, pulpen, buku untuk tempat mencatat pertanyaan serta hasil wawancara, dan kamera sebagai alat dokumentasi.

F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah mengacu pada konsep *interactive model*, yaitu konsep yang mengklasifikasikan analisis analisis data dalam tiga langkah, yaitu :

1. Reduksi Data (*Data Reduction*)

⁸A. Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan*, h. 332.

Reduksi data yaitu suatu proses pemilahan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan.⁹

2. Penyajian Data (*Display Data*)

Data ini tersusun sedemikian rupa sehingga memberikan kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan.¹⁰ Adapun bentuk yang lazim digunakan pada data kualitatif terdahulu adalah dalam bentuk teks naratif.

3. Penarikan Kesimpulan (Verifikasi)

Dalam penelitian ini akan diungkap mengenai makna dari data yang dikumpulkan. Dari data tersebut akan diperoleh kesimpulan yang tentatif, kabur, kaku dan meragukan, sehingga kesimpulan tersebut perlu diverifikasi. Verifikasi dilakukan dengan melihat kembali reduksi data maupun display data sehingga kesimpulan yang diambil tidak menyimpang.

G. Pengujian Keabsahan Data

Untuk menguji keabsahan data yang didapat sehingga benar-benar sesuai dengan tujuan dan maksud penelitian, maka peneliti menggunakan teknik triangulasi. Triangulasi data adalah teknik pemeriksaan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data tersebut untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding data tersebut.

Adapun triangulasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah triangulasi dengan sumber dan metode, yang berarti membandingkan dan mengecek derajat balik kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang

⁹A. Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan*, h. 408.

¹⁰A. Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan*, h. 409.

berbeda dalam metode kualitatif. Hal ini dapat dicapai dengan jalan sebagai berikut:¹¹

1. Membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara.
2. Membandingkan apa yang dikatakan orang didepan umum dengan apa yang dikatakannya secara pribadi.
3. Membandingkan keadaan dan perspektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan orang seperti orang yang berpendidikan lebih tinggi atau ahli dalam bidang yang sedang diteliti.

Teknik uji keabsahan lain yang digunakan dalam penelitian ini adalah perpanjangan keikutsertaan. Perpanjangan keikutsertaan berarti peneliti tinggal di lapangan penelitian sampai kejenuhan pengumpulan data tercapai. Dalam hal ini, peneliti memperpanjang atau menambah waktu wawancara dan observasi terhadap kedua subjek agar data mencapai kejenuhan.

¹¹Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2014), h. 330.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum PT. Khansa Property Syariah

1. Profil PT. Khansa Property Syariah

Nama Perusahaan : PT. Khansa Property Syariah

Alamat Kantor : Jl. Poros Panaikang-Pattontongang, Moncongloe,
Kec. Moncongloe, Kab. Maros, Sulawesi Selatan.

Khansa Property Syariah (KPS) adalah perusahaan yang bergerak dibidang pemasaran dan pengembang property syariah. Bekerjasama dengan beberapa developer property syariah di Makassar dengan konsep 100% syariah tanpa riba, tanpa denda, tanpa sita dan tanpa akad batil. Khansa Property Syariah berdiri pada tanggal 4 Agustus 2017 di Moncongloe Lappara dengan dorongan atas keprihatinan terhadap ummat yang sulit mendapatkan rumah atau kavling tanpa riba. Motto Khansa Property Sayariah sendiri dalam menjalankan bisnis pemasaran ini adalah “Sukses Mulia dengan Syariah, Berkah Rezekinya Bahagia Hidupnya”.¹

2. Visi dan Misi

a. Visi

Menjadi pengembang properti syariah terpercaya dengan pelayanan terbaik serta memiliki tenaga profesional bersyakhshiyah Islam.

b. Misi

- 1) Membuka peluang kerja dengan sistem 100% syariah.
- 2) Menjadi pengembang property profesional, kreatif, inovatif dan berbasis sistem.

¹Dokumentasi Profil (Makassar: PT. Khansa Properti Syariah, 2022.)

- 3) Membina secara konsisten seluruh tim untuk terus bertumbuh baik pada bidang keahlian masing-masing ataupun kepribadiannya.
- 4) Melakukan edukasi dan penyadaran kepada ummat tentang haramnya riba dan ajaran Islam lainnya.
- 5) Menjalin hubungan kerjasama yang baik dengan developer mitra.²

3. Pengalaman

Pengalaman KPS (Khansa Property Syariah) dalam memasarkan ratusan proyek sejak 2017 hingga sekarang, bekerjasama dengan beberapa developer property syariah yang ada di Makassar. Hal ini yang menjadi modal dalam membangun dan mengembangkan KPS sebagai sebuah perusahaan Agency Property yang mengedepankan kualitas, legalitas, profesional, dan pelayanan yang prima baik kepada konsumen maupun kepada developer mitra. Khansa Property Syariah percaya bahwa yang dibutuhkan untuk dapat maju dan terus berkarya adalah kepercayaan konsumen dan developer mitra. PT. Khansa Properti Syariah ini berkembang pesat di penghujung tahun 2021 dengan mendapatkan penghargaan “Marketing Terbaik 2021” di acara Developer Properti Syariah Award se-Indonesia 2021 di Batu, Kota Malang.³

4. Inovasi

Hakim dalam hal ini selaku marketing menjelaskan Khansa Property Syariah percaya bahwa akan selalu ada kesempatan untuk berubah menjadi lebih baik, karena perubahan merupakan bagian dari perkembangan dunia. KPS ingin selalu ada di depan bersama setiap generasi yang menciptakan perubahan menuju sesuatu yang lebih baik. Oleh karena itu KPS selalu berpikir satu langkah ke depan

²“Visi dan Misi Khansa Property Syariah”, *Situs Khansa Properti Syariah*, <https://khansapropertysyariah.com/>, (4 Agustus 2020).

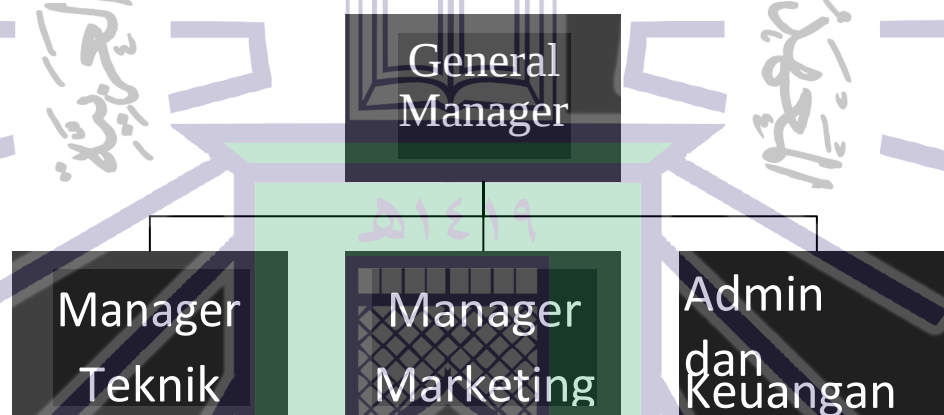
³“Penghargaan Khansa Property Syariah”, *Situs instagram khansa property syariah*, <https://www.instagram.com/p/CXdFcbnJ52T/?igshid=YmMyMTA2M2Y=>, (16 Februari 2022).

dalam menyediakan dan memasarkan property dan layanan yang dapat menciptakan kenyamanan dan terutama adalah property syariah yang dapat memberikan keberkahan dan ridha Allah swt.⁴

5. Solusi

Tantangan untuk menjawab segala kebutuhan konsumen merupakan jalan dalam memasarkan proyek dan layanan yang dapat menjadi solusi bagi konsumen Khansa Property Syariah. Alasannya, KPS memahami bahwa senyum kepuasan konsumen terhadap proyek dan layanan adalah reward yang paling berharga dalam siklus bisnisnya, dan keberkahan dari setiap proyek yang dipasarkan adalah cita-cita dan capaian tertinggi bagi KPS untuk menggapai ridha Allah swt. dalam menjalankan bisnisnya.⁵

6. Struktur Organisasi



a. General Manager

- 1) Mengelola operasional harian perusahaan.

⁴Hakim, Marketing, Wawancara, PT. Khansa Property Syariah, (22 Juni 2022)

⁵“Menjadi Sebuah Solusi Properti”, Situs Khansa Properti Syariah, <https://khansapropertysyariah.com/>, (4 Agustus 2020).

- 2) Merencanakan, melaksanakan, mengkoordinasi, mengawasi dan menganalisis aktivitas bisnis perusahaan.
- 3) Mengelola perusahaan sesuai visi dan misi perusahaan.
- 4) Merencanakan dan mengontrol kebijakan perusahaan agar dapat berjalan secara maksimal.
- 5) Mengkoordinasikan berbagai usaha membangun pengadaan, produksi, dan pemasaran.

b. Manager Teknik

- 1) Merencanakan “time schedule” pelaksanaan proyek sesuai dengan kewajiban dari perusahaan.
- 2) Memberikan instruksi pekerjaan dan pengarahan kepada pelaksana dalam menunjang pelaksanaan proyek.
- 3) Merencanakan pemakaian bahan dan alat serta pekerja instalasi untuk setiap proyek yang ditangani sesuai dengan volume dan waktu penggunaannya.
- 4) Mengadakan kontrol terhadap pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan instruksi-instruksi yang diberikan baik segi teknis, kualitas pekerjaan, maupun time schedulanya.
- 5) Mengatur penggunaan tenaga pekerja di proyek untuk menunjang rencana time schedule.

c. Manager Marketing

- 1) Melakukan perencanaan strategi pemasaran dengan memperhatikan perkembangan pasar dan melakukan perencanaan analisis peluang pasar.
- 2) Menyusun perencanaan arah kebijakan pemasaran dengan melakukan analisa pasar dengan perilaku pasar/konsumen.
- 3) Menciptakan, menumbuhkan, dan memelihara kerjasama yang baik dengan konsumen.

- 4) Merumuskan target penjualan.
- 5) Melakukan pengawasan efisiensi dan efektivitas strategi pemasaran yang telah ditetapkan.

d. Administrasi

- 1) Mencatat dan memeriksa status data penjualan mana yang sudah masuk dan yang belum.
- 2) Filling data entry mengisi data entri perusahaan.
- 3) Menyimpan arsip data fisik dan elektronik misalnya bukti transaksi pembayaran seperti kwitansi, faktur, struk, surat jalan, laporan harian.
- 4) Membuat laporan akhir bulan berbentuk faktur penjualan.⁶

7. Proyek Kerjasama

Adapun proyek kerjasama dengan developer properti syariah pilihan sebagai berikut:⁷

a. Kawasan Islami Al Fath City (Perumahan dan Kavling)

Al Fath City merupakan perumahan dan kavling syariah yang berkonsep Islami yang berada di kawasan Kota Mandiri Mamminasata. Lokasi strategis berada tepat di pinggir jalan poros Moncongloe.

b. Dewi Bunga Land

Perumahan Dewi Bunga Land merupakan hunian syariah yang berada di dalam Kota Makassar. Diusung dengan konsep 100% murni syariah, dan modern dilengkapi dengan fasilitas - fasilitas eksklusif, lokasi Strategis didalam Perumahan Telkomas.

⁶Dokumentasi Struktur Organisasi (Makassar: PT. Khansa Properti Syariah, 2022.)

⁷“Proyek Kerjasama”, Situs Khansa Properti Syariah, <https://khansapropertysyariah.com/>, (4 Agustus 2020).

Dan proyek lainnya yang dipasarkan seperti, Al Khalid Land, Al Fath Land, Al Ikhlas Village di berbagai lokasi.

8. Berkas dan Alur Akad Jual Beli

a. Berkas Akad:

- 1) Foto copy KTP suami istri.
- 2) Foto 3x4 latar merah suami istri
- 3) Foto copy NPWP
- 4) Foto copy kartu keluarga
- 5) Foto copy slip gaji atau izin usaha
- 6) Foto copy rekening tabungan
- 7) Foto copy rekening koran tiga bulan terakhir

b. Alur sebelum akad jual beli:

- 1) Marketing memasarkan unit dalam media *online* ataupun *offline*.
- 2) Setelah mendapatkan calon pembeli, marketing memberikan brosur unit.
- 3) Survei lokasi langsung.
- 4) Calon pembeli menyesuaikan harga dengan kemampuan.
- 5) Booking unit seharga Rp.5.000.000 /blok (harga booking unit sudah termasuk harga dan uang muka). Dengan catatan apabila pembeli batal melakukan akad jual beli maka uang tanda jadi yang telah diserahkan maka dikembalikan.
- 6) Pemilihan type dan blok yang diminati calon pembeli.
- 7) Pembayaran uang muka.
- 8) Verifikasi berkas calon pembeli.
- 9) Akad jual beli antara pihak penjual dan pembeli.⁸

⁸Dokumentasi Brosur (Makassar: PT. Khansa Properti Syariah, 2022.)

B. Manajemen Pemasaran pada Properti di PT. Khansa Properti Syariah

Sultan (32) selaku pimpinan dan penanggung jawab proyek menjelaskan manajemen serta strategi pemasaran PT. Khansa Properti Syariah guna memenuhi visi dan misi sebagai berikut:⁹

a. Kualitas Bangunan

Kualitas bangunan yang baik. Seperti menggunakan batu kali sebagai bahan untuk membangun pondasi rumah, bata merah sebagai bahan untuk membangun dinding merah, dan adanya transparansi bahan bangunan yang digunakan kepada para calon konsumen.

b. Lokasi

Lokasi yang cukup strategis karena akses tempat perbelanjaan, tempat fasilitas kesehatan, pendidikan, dan area berkembang.

c. Harga

Harga yang di tawarkan oleh PT. Khansa Properti Syariah jika dibandingkan dengan para kompetitor lain cukup kompetitif dan cukup bersahabat, apalagi dengan skema syariah tanpa bunganya yang banyak diminati masyarakat. Dalam menentukan harga, pihak developer menghitung biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membangun rumah seperti biaya legalitas, biaya bahan bangunan, biaya kuli bangunan, biaya pembelian tanah hingga memasukan laba atau margin yang diinginkan oleh pihak developer properti syariah.

d. Pelayanan

Pelayanan yang diberikan oleh pihak developer berusaha yang terbaik dengan adanya penjemputan para calon konsumen dari pintu masuk gerbang perumahan sampai ke kantor pemasaran atau ketempat yang diinginkan oleh para konsumen.

⁹Sultan, PJ Proyek, Wawancara, PT. Khansa Property Syariah, (22 Juni 2022)

e. Media Promosi

Media promosi yang digunakan oleh PT. Khansa Properti Syariah secara offline menawarkan masyarakat langsung dan online melalui website yang memang khusus untuk memasarkan perumahan, dan melalui facebook, instagram dan media sosial lainnya.

f. Lingkungan Islami

Lingkungan perumahan syariah pada PT. Khansa Properti Syariah berusaha mempunyai jalan yang cukup bagus dan besar sehingga dapat memudahkan konsumen yang ingin berkunjung ke kantor sekaligus ke perumahan dengan kendaraan bermotor atau bermobil. Selain itu, lingkungan nuansa islaminya yang menjadi daya tarik masyarakat yaitu para konsumen yang beragama non-muslim maka tidak diperbolehkan mengambil unit. Sehingga lingkungan perumahan terbebas dari seperti hewan peliharaan kaum non-muslim pada umumnya.

g. Segmentasi Pasar

Pengembang PT. Khansa Properti Syariah menuturkan bahwa segmen pasar yang paling utama dan sangat prioritas adalah orang-orang yang menyukai dan ingin mengkonsumsi produk syariah serta paham sistem syariah dalam hal itu kaum muslim yang telah sadar bahaya riba, setelah itu opsi kedua yaitu orang-orang muslim memang sangat membutuhkan tempat tinggal.

Dalam manajemen pengelolaan para developer properti syariah begitu pun PT. Khansa Properti Syariah terbagi tiga tahap yaitu perencanaan pemasaran, pada saat pemasaran atau *launching*, dan pasca pemasaran. *Pertama*, pada tahap perencanaan pemasaran yang paling awal dilakukan developer yaitu mencari lokasi lahan yang diinginkan dengan memilih lokasi yang menurutnya strategis, mengetahui pemilik lahan, mengecek aspek legalitas seperti kepemilikan lahan dengan mengecek ke BPN (Badan Pertanahan Nasional), mengecek ke kelurahan,

mengecek ke kepolisian, dan kepastian objek dan subjek. Aspek selanjutnya pada tahap awal ini ialah mengecek fasilitas umum terdekat, menentukan profit ketika dikembangkan. Kemudian negosiasi harga dengan pemilik lahan. Dalam pembelian lahan ini hanya terdiri dari dua pihak yaitu pemilik lahan selaku penjual dan pengembang developer selaku pembeli secara tunai. Setelah lahan telah diakuisisi maka developer mempersiapkan strategi marketing di berbagai media promosi *online* maupun *offline*. *Kedua*, yaitu tahapan pemasaran atau *launching* dalam tahapan ini pembeli melakukan *booking fee* membayar tanda jadi, verifikasi berkas, setelah itu akad jual beli antara pembeli dengan developer selaku penjual. *Ketiga*, yaitu tahap pasca pemasaran. Setelah terjadi akad jual beli maka developer menunaikan dan mulai membangun pesanan unit rumah pembeli.¹⁰

C. Penerapan Akad Jual Beli pada Properti di PT. Khansa Properti Syariah

Berdasarkan tinjauan data dari dokumen akad diketahui bahwa PT. Khansa Property Syariah dalam penerapan akad jual beli hanya melibatkan dua pihak saja pembeli dengan penjual tanpa melibatkan pihak ketiga yaitu tanpa bank sehingga tidak menetapkan suku bunga atau riba dengan catatan harga yang didapatkan pembeli adalah harga *flat* atau tidak dapat berubah. Selain itu bidang usaha Developer Properti Syariah ini mengimplementasikan prinsip syariah yang sesuai dengan ketentuan al-Qur'an dan hadis dalam permasalahan muamalah yang berkaitan dengan ekonomi Islam yaitu tidak ada denda keterlambatan dan tidak ada sita.

Dalam penerapan akad dalam transaksi dijelaskan bahwa menggunakan akad *isti'sna'*. Hal ini tercantum pada judul dan halaman pertama berkas akad transaksi dengan kalimat judul "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Akad *Isti'sna'*)".

¹⁰Rosyid Aziz, *Berkah Berlimpah Dengan Bisnis Property Syariah*, (Bogor: Al Azhar, 2015.) h. 173.

Di dalam berkas akad *bay istisna'* terdapat isi perjanjian yang memuat tentang identitas penjual dan pembeli, lokasi unit rumah dan spesifikasi rumah yang dipilih serta harga rumah yang telah disepakati.

Barang yang akan diperjualbelikan adalah berupa rumah yang obyek pengikatan jual beli dan spesifikasi bangunannya telah tercantum detail dalam draft akad tersebut sebagai berikut:

1. Bahwa obyek pengikatan jual beli yaitu:

- Type : 20
- Luas Tanah : 5x12 M²
- Luas Bangunan : 5x4 M²
- Blok : I1 No. 3
- Status Tanah : Akan Sertifikat Hak Milik
- Provinsi : Sulawesi Selatan
- Kabupaten : Maros
- Kecamatan : Moncongloe
- Kelurahan/Dusun : Moncongloe/Panaikang

2. Spesifikasi bangunan yaitu:

- Pondasi : Batu Kali
- Dinding : Bata Ringan, Plaster, Acid an Cat
- Kontruksi : Beton Bertulang, Kuseng, Alumunium Putih Dacon
- Plafon : Rangka Hallow dan Gypsum
- Lantai : Tegel 40x40 dan Granit 60x60
- Kuda-kuda : Baja Ringan
- Atap : Genteng Onduline/Setara
- Cat Interior : Nippon Paint/Setara
- Cat Eksterior : Mowilec/Setara

- Cartport : Paving/Rabat Betong
- Pintu : Multipleks Finishing HPL
- Lantai WC : Tegel 30x30
- Sanitary : Closet Duduk (American Standar)
- Listrik : 1300 Watt
- Sumber air : Sumur Bor

Dalam penerapan jual beli properti sebelum terjadinya akad pembeli dapat menentukan skema pembayaran bisa *cash* (pembayaran langsung tunai), *cash lunak* (pembayaran harga *cash* dalam kurung waktu 6 bulan), dan pembeli juga bisa pengajuan kredit dalam jangka paling lama 120 bulan dengan syarat pengajuan fotocopy KTP suami istri, kartu keluarga, buku nikah, slip gaji atau ijin usaha, npwp, dan buku rekening tabungan 3 bulan terakhir.¹¹

Rincian mengenai cara pembayaran diatur oleh pihak pertama dalam hal ini penjual dalam pasal 4 cara pembayaran sebagai berikut:

Bahwa pihak kedua setuju dan sepakat serta mengikatkan diri untuk membayar harga transaksi jual beli tanah dan bangunan sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah ditentukan sebagai berikut:

1. Pada saat akad membayar uang muka sebesar Rp. senilai
2. Sisa pembayaran sebesar Rp. senilai
3. Sisa pembayaran selanjutnya dibayar secara kredit angsuran sebesar Rp.
/bulan senilai akan dibayarkan per bulan selama 120 bulan (10 tahun)
dimulai pada bulan tahun ...
4. Jatuh tempo angsuran setiap tanggal 10 setiap bulannya.

¹¹Sultan, PJ Project, Wawancara, PT. Khansa Property Syariah, (22 Juni 2022)

5. Serah terima bangunan paling lambat 24 bulan dengan syarat bahwa pembayaran tidak boleh ada penunggakan, apabila terjadi penunggakan maka serah terima bangunan tidak sesuai dengan jadwal serah terima bangunan
6. Bahwa pembayaran dapat dilakukan secara langsung atau melalui transfer ke rekening perusahaan dengan nomor rekening atas nama
7. Bahwa apabila pembayaran dilakukan melalui transfer, pihak kedua wajib memberitahukan kepada pihak pertama disertai bukti transfer asli dan setelah pembayaran diterima melalui email di@gmail.com atau melalui pesan whatsapp ke nomor (085.....) atas nama selaku admin dan keuangan, maka pihak pertama memberikan kuitansi pembayaran angsuran kepada pihak kedua dengan total angsuran yang sudah dibayarkan dan sisa kewajiban yang harus dibayarkan.
8. Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh pihak kedua kepada pihak pertama, apabila dilakukan dengan cara-cara yang menyimpang (tidak sah) dari ketentuan hukum dan norma yang termaktub dalam pasal perjanjian ini adalah merupakan tanggung jawab dan resiko pihak kedua sendiri sepenuhnya.

Berkaitan dengan hal tersebut peneliti juga mendapatkan informasi bahwa pihak pembeli mempunyai kesempatan untuk mengubah isi-isi yang terdapat didalam akad *bay' isti'sna'* tersebut pada beberapa pasal yang dianggap pembeli tidak sesuai, maka sangat diterima. Bagian-bagian mana yang bisa dirubah, selama akad *bay' isti'sna'* belum ditanda tangani masih bisa diubah misalnya angkanya, tenornya, terus kemudian pasal-pasal mengenai sanksi, atau terkait spesifikasi misalnya ingin di *upgrade* itu bisa, selama belum ditanda tangani secara keseluruhan masih bisa diubah.¹²

¹²Hajjah, Admin Keuangan, Wawancara, PT. Khansa Property Syariah, (22 Juni 2022)

Selain itu dalam pasal 5 akad *bay' isti'na'* terdapat pembahasan mengenai keterlambatan pembayaran dengan rincian bahwa apabila pihak kedua terjadi keterlambatan pembayaran tidak dikenakan denda. Dan juga bahwa apabila terjadi keterlambatan pembayaran angsuran oleh pihak kedua dari tanggal jatuh tempo setiap bulannya, pihak kedua berkewajiban dengan itikad baik menyampaikannya kepada pihak pertama baik secara lisan dan tertulis berikut alasan keterlambatan yang dapat dipertanggungjawabkan.

Kemudian juga dalam hal pembatalan atau kredit macet ketika pembeli tidak mampu lagi meneruskan pembayarannya maka tidak terjadi sita atau seluruh uang yang masuk hangus. Akan tetapi dalam pasal 8 pembahasan pembatalan akad dan ganti rugi bahwa apabila perjanjian ini dibatalkan atas keinginan pihak kedua, maka dana yang telah masuk akan dikurangi *fee* marketing, biaya administrasi dan biaya operasional terhitung dari tanggal akad sampai tanggal pihak kedua batal. Pengembalian dana yang masuk akan dikembalikan apabila unit tersebut sudah ada pengganti atau dikembalikan sesuai dengan jangka waktu akad ke batal.¹³

Berdasarkan penelitian di lapangan, peneliti juga mendapatkan bahwa berkas akad perjanjian ditandatangani dalam dua rangkap, satu rangkap untuk pegangan pembeli dan satu rangkap lagi untuk pegangan pihak penjual. Di halaman penutup berkas akad masing-mihak bertanda tangan diatas materai dimana membuat berkas akad mempunyai kekuatan hukum mengikat yang sama dan mulai berlaku sejak tanggal ditandatanganinya perjanjian sebagai mana tertulis pada awal perjanjian. Selain itu di halaman lampiran juga terdapat detail spesifikasi bangunan, denah bangunan, *site plane* atau titik lokasi blok pembeli, serta harga yang telah dipilih atau disepakati bersama hingga akhir angsuran dan tidak akan berubah walaupun kedepannya ada kenaikan bahan bangunan.

¹³Sultan, P.J. Project, Wawancara, PT. Khansa Property Syariah, (22 Juni 2022)

D. Pengelolaan PT. Khansa Property Syariah Perspektif Fikih Muamalah

Hukum Islam merupakan sistem kaidah-kaidah yang didasarkan pada wahyu Allah swt. dan hadis dari Rasulullah saw. Karenanya kegiatan jual beli adalah bagian dari hukum Islam yang dianjurkan dalam Islam untuk memenuhi kebutuhan. Jual beli itu sendiri merupakan akad yang bertujuan memperoleh keuntungan. Penjual dan pembeli saling menukar manfaat terhadap barang dan materi yang diperolehnya.

Manusia sebagai subjek hukum yang tidak bisa lepas dari berhubungan dengan orang lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Hubungan antar sesama manusia, khususnya di bidang lapangan harta kekayaan diwujudkan dalam bentuk perjanjian (akad) seperti akad *bay istiṣna'*. Dalam era modern, bisnis *istiṣna'* telah berkembang begitu pesat. Saat ini, bisnis ini tidak hanya terbatas pada pembuatan sepatu, kerajinan kulit, kayu, logam, perkakas rumah tangga seperti lemari, kursi, dan bantal tetapi juga mencakup pembangunan gedung-gedung dan perumahan selama hal itu dapat diberi gambaran secara tepat baik dalam ukuran maupun bentuknya.¹⁴

Oleh karena itu, akad merupakan bagian yang paling penting di dalam sebuah perjanjian. Hal ini disebabkan karena akad membatasi hubungan antara dua pihak yang terlibat di dalam sebuah transaksi yang dijalankan dan mengikat bagi kedua pihak tersebut.

Dalam praktik penerapan akad perjanjian jual beli properti yang dilakukan PT. Khansa Property Syariah menggunakan akad *bay istiṣna'* dalam transaksi jual beli properti tersebut.

¹⁴Wahbah al-Zuhailī, *al-Fiqh al-islāmī wa Adillatuh*, Juz V (Cet. II; Damaskus: Dār al-Fikr, 2002 M.), h. 278.

Para ulama Hanafiyah berpendapat bahwa akad ini dibolehkan berdasarkan *istiṣna'*, karena sudah sejak lama *istiṣna'* dilakukan oleh masyarakat tanpa ada yang mengingkarinya, sehingga dengan demikian hukum kebolehananya itu bisa digolongkan kepada *ijma'*. Mengenai *ijma'* ini Anas bin Malik meriwayatkan bahwa Rasulullah saw. bersabda:

إِنَّ أُمَّتِي لَا تَجْتَمِعُ عَلَى ضَلَالَةٍ, فَإِذَا رَأَيْتُمْ إِخْتِلَافًا فَعَلَيْكُمْ بِأَلْسِنَةِ الْأَعْظَمِ (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَه)¹⁵

Artinya:

“Sesungguhnya umatku tidak akan bersepakat untuk kesesatan, apabila kamu melihat adanya perselisihan, maka ikutilah kelompok yang banyak (Hadis Riwayat Ibnu Majah)”.

Menurut Malikiyyah, Syafi'iyah dan Hanabilah, akad *istiṣna'* dibolehkan atas dasar akad salam, dan kebiasaan manusia. Syarat syarat yang berlaku untuk salam juga berlaku untuk akad *istiṣna'*. Diantara syarat tersebut adalah penyerahan seluruh harga (alat pembayaran) di dalam majelis akad. Seperti halnya akad salam, menurut syafi'iyah, *istiṣna'* itu hukumnya sah, baik masa penyerahan barang yang dibuat (dipesan) ditentukan atau tidak.¹⁶

Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, yaitu mengenai perjanjian jual beli rumah yang dilakukan oleh PT. Khansa Property Syariah, setelah diadakan penelitian serta pengumpulan data, dan selanjutnya akan dikolaborasikan dengan fikih muamalah hukum Islam. Adapun hal-hal yang berkaitan dengan akad *bay istiṣna'* dari segi rukun dan syarat jual beli.

Adapun praktik akad jual beli yang digunakan di PT. Khansa Property Syariah adalah dengan sistem pesan bangun atau *istiṣna'*. Untuk sah atau tidaknya mengenai akad tersebut harus diketahui terlebih dahulu mengenai rukun dan syarat

¹⁵Ibnu Majah, *Misbāh al-Zujājah 'alā Sunan Ibnu Mājah*, Juz 2 (Beirut: Dār al-Kutub al-Ilmiyah, 1971), h. 460.

¹⁶Wahbah al-Zuhailī, *al-Fiqh al-islāmī wa Adillatuh*, h. 270.

jual beli secara pesanan atau *istishna'* yang harus dipenuhi, adapun beberapa hal yang perlu dianalisis adalah:

a. Ditinjau dari pihak pembeli (*mustashni'*) dan penjual (*shani'*)

Dalam perjanjian jual beli properti syariah dengan sistem pesan bangun atau menggunakan akad *bay' istishna'* hanya terdiri dari dua pihak yaitu pihak developer properti syariah sebagai penjual atau badan usaha yang dipesani oleh si pembeli atau pemesan untuk membuat suatu barang tertentu dan pembeli sebagai *al-mustashni'* yaitu pembeli yang melakukan pemesanan untuk dibuatkan suatu barang tertentu.¹⁷

Para pihak yang terlibat dalam penerapan perjanjian akad jual beli properti syariah dengan sistem pesan bangun dan menggunakan akad *istishna'* di PT. Khansa Property Syariah secara umum telah memenuhi persyaratan untuk melakukan akad *istishna'*. Penjual adalah orang dewasa yang sudah *baligh*, tidak kehilangan akal atau gila, tidak dalam keadaan dipaksa, perjanjian dilakukan atas dasar sukarela dan tidak melibatkan pihak ketiga.

Dengan demikian para pihak yang berakad dalam perjanjian jual beli properti syariah di PT. Khansa Property Syariah telah memenuhi persyaratan jual beli dengan sistem pesanan perjanjian atau *bay' istishna'*.

b. Ditinjau dari objek akad

Objek akad yang dimaksudkan disini yaitu berupa barang atau jasa (*al-mashnu'*) dengan spesifikasinya dan harga. Objek akadnya harus disebutkan sifat-sifat bangunan yang dipesan seperti bentuk, ukuran, tipe bangunan dan modelnya.¹⁸ Dengan demikian, jika seseorang memesan untuk dibuatkan sebuah rumah, maka

¹⁷Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-islami wa Adillatuh*, h. 268.

¹⁸"Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI tentang Akad Jual Beli Istishna", *Situs resmi fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*, https://dsnmu.or.id/kategori/fatwa/?s=istishna&post_types=all, (4 April 2000).

penjual harus menjelaskan jenis bahan dasar rumah yang digunakan, ukurannya, bentuknya, dan jumlah yang dipesan jika lebih dari satu. Jika ia tidak menyebutkan salah satu atau seluruh informasi itu, maka akad tersebut dianggap rusak karena terdapat ketidakjelasan. Hal ini dilakukan guna menghindari ketidakjelasan dan terjadinya perselisihan dikemudian hari ketika barang-barang yang dibuat tidak sesuai dengan keinginan pemesan.¹⁹

Sedangkan mengenai ketentuan harga harus ditentukan berdasarkan aturan yaitu harus diketahui semua pihak dan bisa dibayarkan pada waktu akad secara tunai atau secara cicilan dalam rentang waktu tertentu. Pada saat pembeli memesan rumah, pembeli akan memilih tipe rumah, serta berapa jumlahnya. Sedangkan untuk harga, dalam hal ini pihak developer akan memberikan skema kredit seperti jangka waktu pelunasan, jumlah uang muka, harga, dan angsuran yang harus dibayarkan oleh pembeli. Namun, pihak PT. Khansa Property Syariah memperbolehkan jika pihak pembeli ingin melakukan negosiasi terkait hal-hal tersebut, karena hal ini bisa dilakukan asalkan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak.

Menurut analisis penulis hal ini sudah sesuai dengan rukun dan syarat objek akad bay' *istiṣna'* yang tercantum dalam Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istiṣna'* yaitu ketentuan mengenai barang harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai utang. dan harus dapat dijelaskan spesifikasinya, sehingga objek akadnya sesuai dengan kebutuhan manusia, dan penjual menyebutkan kriteria pesanan dengan jelas di dalam akad bay' *istiṣna'*.

¹⁹Wahbah al-Zuhailī, *al-Fiqh al-islāmī wa Adillatuh*, h. 271.

c. Jangka waktu pesanan harus jelas

Imam Abu Yusuf dan Muhammad Abu Hasan Asy-Syaibani, keduanya sahabat Abu Hanifah menyatakan bahwa syarat tenggang waktu ini boleh saja disepakati kedua belah pihak. Menurut Jumhur ulama tenggang waktu dalam akad *istiṣna'* harus jelas.²⁰

Di dalam akad perjanjian *bay' istiṣna'* PT. Khansa Property Syariah pihak developer menjelaskan bahwa batas waktu penyelesaian pembangunan rumah paling lambat adalah 24 bulan setelah ditandatangani akad tersebut. Karena waktu penyerahannya biasanya diusahakan pada waktu yang paling cepat dan masuk akal. Setiap pihak menghitung secara detail sejauh mana problem yang akan ditemui dalam pelaksanaan proyek pembangunan tersebut dalam jangka waktu tertentu. Jadi, penentuan tenggang waktu ini sah atau diperbolehkan menurut hukum islam.

d. Ditinjau dari *ṣighat* (ijab dan qabul)

Definisi *ijab* menurut Ulama Hanafiyah yaitu penetapan perbuatan tertentu yang menunjukkan keridaan yang diucapkan oleh orang pertama, baik yang menyerahkan maupun yang menerima, sedangkan *qabul* adalah orang yang berkata setelah orang yang mengucapkan ijab, yang menunjukkan keridaan atas ucapan orang yang pertama. Sedangkan Ulama selain Hanafiyah berpendapat bahwa *ijab* adalah persyaratan yang keluar dari orang yang menyerahkan benda, baik yang dikatakan oleh orang pertama atau kedua, sedangkan *qabul* adalah pernyataan dari orang yang menerima barang.²¹

Sayyid Sabiq dalam bukunya *Fiqh Sunnah* ada tiga syarat yang harus dipenuhi dalam *ṣigāt 'aqad*, yaitu:²²

²⁰Wahbah al-Zuhailī, *al-Fiqh al-islāmī wa Adillatuh*, h. 274.

²¹Wahbah al-Zuhailī, *al-Fiqh al-islāmī wa Adillatuh*, h. 29.

²²Sayyid Sābiq, *Fiqh al-Sunnah*, Juz 3 (Cet. III; Libanān: Dār al-Kutub al-‘Arabiyyah, 1397 H/1977 M), h. 49.

- 1) Satu sama lainnya berhubungan di satu tempat tanpa ada pemisah yang merusak.
- 2) Ada kesepakatan *ijab* dengan *qabul* pada barang yang dijual dan harga barang. Jika sekiranya kedua belah pihak tidak sepakat, jual beli (akad) dinyatakan tidak sah. Seperti jika penjual mengatakan: "Aku jual kepadamu baju ini seharga lima ribu rupiah", dan pembeli mengatakan: "saya terima barang tersebut dengan harga empat ribu rupiah". Maka jual beli dinyatakan tidak sah. Karena *ijab* dan *qabul* berbeda.
- 3) Ungkapan harus menunjukkan masa lalu (*mādhī*) seperti perkataan penjual: Aku telah jual dan perkataan pembeli: aku telah terima, atau masa sekarang (*mudāri*) jika yang diinginkan pada waktu itu juga, seperti sekarang: sekarang aku jual dan sekarang aku beli. Jika yang dikehendaki masa yang akan datang atau terdapat kata yang menunjukkan masa datang misalnya, maka hal itu baru merupakan janji untuk berakad. Janji itu berakad tidak sah sebagai akad sah, karena itu menjadi tidak sah menurut hukum.

Syarat-syarat sah *ijab qabul* ialah:²³

- 1) Jangan ada yang memisahkan, jangan pembeli diam-diam saja setelah penjual menyatakan *ijab* dan sebaliknya.
- 2) Jangan diselingi dengan kata-kata lain antara *ijab* dan *qabul*.
- 3) Beragama Islam

Pembeli yang ingin memesan rumah bisa langsung data ke kantor PT. Khansa Property Syariah untuk melihat skema kredit dan spesifikasi rumah yang akan dipesan, ketika pembeli berminat menyerahkan *booking* unit sebesar Rp. 5.000.000 lalu melunasi uang muka setelah uang muka lunas, pihak penjual akan

²³Sayyid Sābiq, *Fiqh al-Sunnah*, h. 50.

membuat draft akad *bay' istisna'* setelah itu pihak pembeli dan developer sepakat untuk bertemu lalu melakukan ijab dan qabul.

Dengan demikian ditinjau dari pihak pembeli, objek akad, adanya jangka waktu pemesanan serta ijab dan qabul yang dilakukan PT. Khansa Property Syariah telah memenuhi syarat dan rukun jual beli pesanan. Dimana ijab dan qabul dilakukan secara lisan dan kedua belah pihak saling bertemu, sehingga dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli pesanan atau *istisna'* ini sesuai dengan hukum Islam dimana ada kesepakatan kedua belah pihak dengan tidak adanya paksaan.

Adapun berhubungan dengan manajemen pengelolaan PT. Khansa Property Syariah dalam tahapan mencari lahan hingga mengakuisisi dengan pembelian lahan dari pemilik lahan sebelumnya murni terjadi akad jual beli yang telah sesuai dengan rukun dan syarat jual beli dalam Islam. Kemudian manajemen pemasaran hingga pembangunan unit. Seperti halnya, media promosi, penentuan harga, pelayanan, segmentasi pasar, penentuan lokasi, kualitas bangunan dan lingkungan Islami yang diterapkan dalam proyeknya. Analisis penulis dalam hal manajemen pengelolaan pada PT. Khansa Properti Syariah adalah hal mubah yang pada umumnya para developer menerapkannya dalam manajemen pengelolaannya. Akan tetapi ada beberapa perbedaan dalam hal tersebut, seperti penentuan harga pada developer properti syariah tanpa mengikuti suku bunga bank, lingkungan yang diterapkan juga yaitu konsep Islami. Dengan begitu penulis menganalisis bahwasanya dalam manajemen pengelolaan tidak bertentangan dengan syariat Islam perspektif fikih muamalah.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan terhadap manajemen pengelolaan properti syariah pada PT. Khansa Property Syariah dalam perspektif fikih muamalah dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Dalam manajemen pengelolaan PT. Khansa Properti Syariah terbagi tiga tahap yaitu perencanaan pemasaran, pada saat pemasaran atau *launching*, dan pasca pemasaran. Manajemen pemasaran terdapat berbagai tahapan seperti penentuan lokasi yang dianggap strategis, penentuan harga, media promosi, segmentasi pasar, kualitas bangunan, pelayanan, dan lingkungan islami. PT. Khansa Properti Syariah hanya melibatkan dua pihak saja pembeli dengan penjual tanpa melibatkan pihak ketiga yaitu tanpa bank sehingga tidak menetapkan suku bunga atau riba dan harga yang didapatkan pembeli adalah harga *flat* atau tidak dapat berubah-ubah setelah terjadi akad antara developer dengan pembeli. Selain itu bidang usaha Developer Properti Syariah ini mengimplementasikan prinsip syariah yang sesuai dengan ketentuan al-Qur'an dan Hadis dalam permasalahan muamalah yang berkaitan dengan ekonomi Islam yaitu tidak ada denda keterlambatan dan tidak ada sita.
2. Dalam praktik penerapan akad perjanjian jual beli properti yang dilakukan PT. Khansa Property Syariah menggunakan akad *bay' istiṣna'* dalam transaksi jual beli properti tersebut telah sesuai perspektif fikih muamalah karena telah menerapkan poin-poin rukun dan syarat dalam akad *bay' istiṣna'*. Dalam manajemen pengelolaan serta pemasaran telah memenuhi syarat jual beli dan tidak bertentangan dengan syariat Islam sesuai perspektif fikih muamalah.

B. Implikasi Penelitian

Berdasarkan kesimpulan di atas, penulis memberikan saran yang dianggap perlu sebagai berikut:

1. Bagi PT. Khansa Property Syariah semoga kedepannya tetap selalu mengimplementasikan penerapan jual beli sesuai syariat Islam. Seharusnya juga dalam menjalani bisnis properti perusahaan memiliki modal yang besar walaupun tanpa melibatkan bank, sehingga pembeli tidak menunggu lama hingga rumahnya selesai dibangun.
2. Untuk pembeli seharusnya sebelum melakukan akad jual beli, melihat baik-baik kondisi atau kemampuannya sehingga dapat meminimalisir ketika dipertengahan masa kredit terjadi keterlambatan pembayaran dan pembatalan sepihak. Karena hal ini masih menjadi kelemahan dalam jual beli properti syariah. Para pembeli bermudah-mudah dalam hal ini sehingga dapat membuat rugi pihak penjual.
3. Untuk masyarakat umum agar seharusnya sadar akan penting bermuamalah dengan sesuai syariat Islam, pentingnya dosa riba dan wajib menghindarinya dalam transaksi apapun itu.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku/Kitab

- A. Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan* Cet. IV; Jakarta: Kencana, 2017 M.
- Ad-Da'ur, Ahmad, *Raddun 'Ala Muftarāyatin Haula Hukmi ar-Riba wa fatwa 'idi al-Bunuk*, Kairo: Al-Azhar, 2014.
- Adimarwan, A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Yogyakarta: Social Agency Baru, 2003.
- Anwar, Arief Dermawan, *7 Jurus Sukses Pengusaha Properti Syariah*. Jakarta: Buana Ilmu Populer, 2017.
- Aziz, Rosyid, *Berkah Berlimpah Dengan Bisnis Property Syariah*, Borgor: Al-Azhar, 2015.
- al-Bassām, Abdullāh bin 'Abdurrahmān, *Tauḍīh al-Ahkām*, Juz 4 Cet. V; Makkah: Maktabah al-Asadī, 2003.
- Depertemen Pendidikan Nasional. *Kamus Bahasa Indonesia*, Jakarta: Pusat Bahasa, 2008.
- al-Fauzān, Ṣāliḥ bin Fauzān, *al-Mulakhkhas al-Fiqhiy*, Cet 1; Kairo: al-Dār al-'Alamiyyah, 2015.
- Hasbiyallah, *Sudah Syari'ahkah Muamalahmu? Panduan Memahami Seluk-Beluk Beluk Fikih Muamalah*, Temanggung: Desa Pustaka Indonesia, 2019.
- Ibnu Majah, *Misbāh al-Zujājah 'alā Sunan Ibnu Mājah* hadis ke 2185, Juz 2 (Beirut: Dār al-Kutub al-Ilmiyah, 1971).
- Imām Ibnu Katsīr, *Tafsir al-Qur'an al-ẓīm* Jilid 1 Beirut: Mu-assasah al-Risālāh, 2001.
- Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Cet. III; Bandung: Penerbit Diponegoro, 2011.
- Komariah, Aan, Djam'an Satori, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, dan Kualitatif*, Bandung: Afabeta, 2009.
- Mahkama Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: Direktorat Jenderal Peradilan Agama, 2011.
- Muḥammad bin Ibrāhīm bin 'Abdullāh al-Tuwaijirī, *Mausu'ah al-Fiqh al-Islāmī*, Juz 3 t.Cet; t.t.p: *Bait al-Afkār al-Dauliyyah*, 2009.
- Mulyadi, Seto, Dkk., *Metode Penelitian Kualitatif dan Mixed Method*, Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2019.
- Rusyd, Muhammad bin Ahmad Ibnu, *Bidāyatu Al-Mujtahid wa Nihāyatu Al-Muqtaṣid*, Cet. 1; Kairo: Darul Ibnu al-Jauzi, 1435 H./2014 M.
- Sayyid, Ṣābiq, *Fiqh al-Sunnah*, Juz 3. Cet. III; Libanān: Dār al-Kutub al-'Arabiyyah, 1977.
- Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Jogjakarta: Afabeta, 2014.

al-Syatibi, Abu Ishāq Ibrāhīm ibn Musa ibn Muhammad al-Khomyi, *al-Muwafaqāt* Cet. 1; Dār ibn ‘Affān. 1997.

Tarmizi, Erwandi, *Harta Haram Muamalat Kontemporer*, Cet XXII; Bogor: Berkat Mulia Insani, 2019.

Unais, Ibrahim, *Al-Mu’jam Al-Wasith, Juz II, Dar Ihya’ At-Turats Al-Arabi*.

al-Zuhailī, Wahbah, *al-Fiqh al-islāmī wa Adillatuh*, Juz V. Cet. II; Damaskus: Dār al- Fikr, 2002 M..

2. Penelitian Terdahulu

Aqbar, Khaerul dan Azwar Iskandar. “Prinsip Tauhid dalam Implementasi Ekonomi Islam.” *Al-Khiyar: Jurnal Bidang Muamalah dan Ekonomi Islam* 1, no. 1 (2021): h. 34.

Afisa, Annisa. “Alternatif Pembiayaan Properti antara Developer Properti Syariah dengan KPR IB Muamalat”. *Skripsi*. Makassar: Fak. Studi Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Makassar, 2019.

Dwi Surya Ningsi Rais, “Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Prefensi Konsumen dalam Keputusan Pembelian Properti Syariah (Studi Kasus Khansa Properti Syariah Makassar)”, *Skripsi*. Makassar: Fak. Studi Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Makassar, 2021.

Fauzi, Nur. Jual. Beli Rumah di Properti Syariah dan Konvensional (Studi Komperatif di Oase Residence dan Shappire Regency Purwokerto), *Skripsi*. Purwokerto: Fakultas Ekonomi Syariah Univesitas Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, 2016.

Indika, Deru, Firmansyah dan Egy Arvian. “Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat”. *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan* 3, no. 10 (2021): h.3.

Irawan, Feri. “Determinan Konsumen Dalam Pembelian Rumah (KPR) Developer Syariah”. *Jurnal Pendidikan dan Ekonomi* 4, no. 7 (2019): h. 12.

Sa’diyah, Nur dan Noven Suprayogi. “Tekhnik Mitigasi Risiko Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah Pada Developer Properti Syariah”, *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan* 6, no. 9 (2019): h. 6.

Sari, Putri Lintang. “Strategi Manajemen Kas Perusahaan Properti Syariah untuk Menjaga Kelangsungan Usaha”. *Jurnal Ekonomi Syariah* 2, no. 12 (2018): h. 12.

Yasin, Fatah Nur. “Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Properti di PT. Ahsana Properti Syariah Tropodo Mojokerto”. *Skripsi* Ponorogo: Fak. Studi Syariah IAIN Ponorogo, 2021.

3. Web/Internet

“Asuransi Syariah, Sudah Syar’ie-kah?”. *Situs Resmi Developer Property Syariah*, <https://developerpropertysyariah.net/asuransi-syariah-sudah-syarie-kah/> (13 Agustus 2020).

“Data Penduduk Indonesia”, *Situs Resmi Data Indonesia.id*, <https://dataindonesia.id/ragam/detail/sebanyak-869-penduduk-indonesia-beragama-islam>, (16 Februari 2022).

“Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI tentang Akad Jual Beli Istishna”, *Situs resmi fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*, https://dsnmui.or.id/kategori/fatwa/?s=istishna&post_types=all, (4 April 2000).



LAMPIRAN - LAMPIRAN

A. Pedoman Wawancara

1. Sudah berapa lama PT. Khansa Property Syariah didirikan?
2. Apa visi misi dari PT. Khansa Property Syariah?
3. Apakah PT. Khansa Property Syariah memiliki proyek sendiri atau memasarkan pihak lain?
4. Jika memasarkan pihak lain, jenis akad apa yang digunakan pihak tersebut?
5. Persyaratan apa saja yang harus disiapkan calon pembeli dalam melakukan akad jual beli?
6. Bagaimna prosedur yang diterapkan pada PT. Khansa Property Syariah jika konsumen terlambat melakukan pembayaran kredit?
7. Bagaimna prosedur yang diterapkan pada PT. Khansa Property Syariah jika konsumen tidak mampu lagi melakukan pembayaran sisa kredit?
8. Bagaimna prosedur yang diterapkan pada PT. Khansa Property Syariah jika konsumen melakukan pelunasan sisa kredit lebih awal?
9. Bagaimana manajemen PT. Khansa Property Syariah dalam memasarkan properti?

B. Jawaban Wawancara

1. Sejak 4 agustus 2017
2. Visi dari PT. Khansa Property Syariah yaitu Menjadi pengembang properti syariah terpercaya dengan pelayanan terbaik serta memiliki tenaga profesional bersyakhshiyah Islam. Adapun misi yaitu:
 - 1) Membuka peluang kerja dengan sistem 100% syariah.
 - 2) Menjadi pengembang property profesional, kreatif, inovatif dan berbasis sistem.
 - 3) Membina secara konsisten seluruh tim untuk terus bertumbuh baik pada bidang keahlian masing-masing ataupun kepribadiannya.

- 4) Melakukan edukasi dan penyadaran kepada ummat tentang haramnya riba dan ajaran Islam lainnya.
 - 5) Menjalim hubungan kerjasama yang baik dengan developer mitra
3. Iya, betul PT. Khansa Properti Syariah bekerja sama dengan developer properti syariah yang telah diverifikasi lebih dahulu.
4. Menggunakan jenis akad *isti'sna'*
5. Adapun persyaratan berkas akad yang harus dipersiapkan sebagai berikut:
- 1) Foto copy KTP suami istri.
 - 2) Foto 3x4 latar merah suami istri
 - 3) Foto copy NPWP
 - 4) Foto copy kartu keluarga
 - 5) Foto copy slip gaji atau izin usaha
 - 6) Foto copy rekening tabungan
 - 7) Foto copy rekening koran tiga bulan terakhir
6. Dalam prosedur apabila konsumen melakukan keterlambatan pembayaran terdapat dalam draft akad kami bahwa di pasal 5 akad *bay' isti'sna'* terdapat pembahasan mengenai keterlambatan pembayaran dengan rincian bahwa apabila pihak kedua terjadi keterlambatan pembayaran tidak dikenakan denda. Dan juga bahwa apabila terjadi keterlambatan pembayaran angsuran oleh pihak kedua dari tanggal jatuh tempo setiap bulannya, pihak kedua berkewajiban dengan itikad baik menyampaikannya kepada pihak pertama baik secara lisan dan tertulis berikut alasan keterlambatan yang dapat dipertanggungjawabkan.
7. Dalam prosedur apabila konsumen melakukan keterlambatan pembayaran hal pembatalan atau kredit macet ketika pembeli tidak mampu lagi meneruskan pembayarannya maka tidak terjadi sita atau seluruh uang yang masuk hangus. Akan tetapi dalam pasal 8 pembahasan pembatalan akad dan ganti rugi bahwa apabila

perjanjian ini dibatalkan atas keinginan pihak kedua, maka dana yang telah masuk akan dikurangi *fee* marketing, biaya administrasi dan biaya operasional terhitung dari tanggal akad sampai tanggal pihak kedua batal. Pengembalian dana yang masuk akan dikembalikan apabila unit tersebut sudah ada pengganti atau dikembalikan sesuai dengan jangka waktu akad ke batal.

8. Dalam prosedur apabila konsumen ingin melakukan pelunasan lebih awal maka tidak akan dikenakan biaya penalti atau denda seperti yang diterapkan pada perumahan bank konvensional.

9. Adapun manajemen pemasaran PT. Khansa Property Syariah tentunya sangat memperhatikan berbagai aspek manajemen pemasaran seperti halnya kualitas bangunan yang terbaik, lokasi yang cukup strategis, aman dari banjir, harga yang ditawarkan, pelayanan yang diberikan, media promosi, lingkungan islami, segmentasi atau target pasar, dan yang lebih penting transaksi jual beli sesuai syariat Islam.



C. Surat Izin Penelitian




YAYASAN PESANTREN WAHDAH ISLAMIYAH
SEKOLAH TINGGI ILMU ISLAM DAN BAHASA ARAB (STIBA) MAKASSAR
 Jalan Inspeksi PAM Manggala, Makassar 90234 Telp. (0411) 4881230 | www.stiba.ac.id | e-mail info@stiba.ac.id

Nomor : 105/STIBA-MKS/B/DI/2022
 Lampiran : -
 Hal : Izin Penelitian
 Yth. : PT Khansa Property Syariah

Makassar, 21 Zulkaidah 1443 H
 21 Juni 2022 M

Segala puji bagi Allah azza wajalla, selawat dan salam semoga selalu tercurahkan atas rasul-Nya, keluarga dan sahabatnya beserta segenap kaum muslimin.

Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Islam dan Bahasa Arab (STIBA) Makassar menerangkan bahwa mahasiswa di bawah ini:

Nama : Abdul Azis Husaini
 NIM : 181011032
 Program Studi : Perbandingan Mazhab

Bermaksud mengadakan penelitian dalam rangka penyusunan skripsi dengan judul:

"MANAJEMEN PENGELOLAAN PROPERTI SYARIAH PADA PT. KHANSA PROPERTY SYARIAH DALAM PERSPEKTIF FIKIH MUAMALAH"

Sehubungan dengan hal tersebut di atas mohon kiranya agar mahasiswa tersebut diizinkan untuk mengadakan penelitian pada tanggal 21 Juni 2022 s.d. 24 Juni 2022.

Demikian surat ini dibuat, atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Ketua STIBA Makassar,


 Akhmad Hanafi Dain Yuntal
 KETU NIP. 05101975091999459

Tembusan:
1. Arsip

D. Surat Keterangan Telah Meneliti



KHANSA PROPERTY SYARIAH

Solusi Miliki Property Syariah

Kawasan Islami Al Fath City

Jl. Poros Panaikang – Pattontongan, Moncongloe, Maros

Telp. 0823 1114 5474 e-mail: khansapropertysyariah@gmail.com



SURAT KETERANGAN PENELITIAN

NOMOR : 0023/KPS-01/SIP/VIII/2022

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Lathifah Hafid
Jabatan : Chief Executif Officer

Dengan ini menerangkan :

Nama : Abdul Azis Husaini
NIM : 181011032
Pekerjaan : Mahasiswa STIBA Makassar
Judul : Manajemen Pengelolaan Properti Syariah pada PT. Khansa
Properti Syariah dalam Perspektif Fikih Muamalah

Bahwa yang bersangkutan telah melakukan penelitian di PT Khansa Properti Syariah.

Di Keluarkan : di Maros
Pada Tanggal : 22 Juni 2022

PT Khansa Properti Syariah

Chief Executif Officer

Lathifah Hafid

Cc. Arsip

E. Draft Akad

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (AKAD ISTISHNA')
Nomor : 102/PPJB/AL FATH CITY/21

Pada hari ini, Sabtu 30 Oktober 2021 di Kota Makassar, telah dibuat dan ditandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") Tanah dan Bangunan (**Al Fath City**) (selanjutnya disebut sebagai "**Perjanjian**"), oleh dan antara :

1. Nama
 KTP NIK
 Alamat KTP
 Jabatan
 Dalam hal ini bertindak selaku perwakilan atau atas nama **PT Mabda Land Sharia**
 Selanjutnya disebut "**PIHAK PERTAMA**".
2. Nama **AL FATH CITY**
 KTP NIK
 Alamat KTP
 Jabatan
 Bertindak untuk dan atas nama diri sendiri (orang pribadi)
 Selanjutnya disebut "**PIHAK KEDUA**".

PIHAK PERTAMA DAN **PIHAK KEDUA** selanjutnya secara bersama-sama disebut "**PARA PIHAK**" dan secara sendiri-sendiri disebut "**PIHAK**".

PARA PIHAK terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :

Tanda tangan Pihak I	Tanda tangan Pihak II
	

Page 1 of 19

CS Dipindai dengan CamScanner

Gambar 1 Berkas Akad Halaman Pertama

PASAL 2 OBJEK PENGIKATAN JUAL BELI

- (1) Bahwa obyek pengikatan jual beli yaitu :
- Type : 20
 - Luas Tanah : 5x12 M²
 - Luas Bangunan : 5x4 M²
 - Kavling : blok I1 No.3
 - Status Tanah : Akan Sertifikat Hak Milik
 - Provinsi : Sulawesi Selatan
 - Kabupaten : Maros
 - Kecamatan : Moncongloe
 - Kelurahan/Dusun : Moncongloe/Panaikang

Sebagaimana diuraikan lebih lanjut dalam gambar lokasi yang telah diberi tanda pada siteplan yang dimaksud pada **Lampiran 1** Perjanjian ini, mengenai spesifikasi Bangunan sebagaimana dalam **Lampiran 2** Perjanjian ini, dan mengenai daftar harga dalam **Lampiran 3**;

CS Dipindai dengan CamScanner

Gambar 2 Berkas Akad Pasal 2 Objek Pengikatan Jual Beli

PASAL 4
CARA PEMBAYARAN

- (1) Bahwa PIHAK KEDUA setuju dan sepakat serta mengikatkan diri untuk membayar Harga Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah ditentukan sebagai berikut ;
 - a. Pada saat akad membayar sebesar Rp.20.000.000,- (**Dua Puluh Juta Rupiah**)mendapatkan potongan untuk harga DP sebesar Rp. 500.000 (**Lima Ratus Ribu Rupiah**);
 - b. Sisa DP sebesar Rp. 19.500.000 (**Sembilan Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah**)telah dibayarkan;
 - c. Sisa Pembayaran sebesar Rp. 288.000.000,- (**Dua Ratus Delapan Puluh Delapan Juta Rupiah**);
 - d. Pembayaran selanjutnya dibayar secara kredit sebesar Rp. 2.400.000,-/bulan (**Dua Juta Empat Ratus Ribu Rupiah**)akan dibayarkan per bulan selama 120 bulan (10 Tahun)dimulai pada bulan Desember 2021;
 - e. Jatuh tempo angsuran setiap tanggal 10 setiap bulannya;
 - f. Serah Terima Bangunan paling lambat 24 bulan dengan syarat bahwa pembayaran tidak boleh ada penunggakan, apabila terjadi penunggakan Serah Terima Bangunan tidak sesuai dengan jadwal STB.
- (2) Bahwa pembayaran dapat dilakukan secara langsung dan/atau melalui transfer ke rekening nomor rekening atas nama
- (3) Bahwa apabila pembayaran dilakukan melalui transfer, PIHAK KEDUA wajib memberitahukan kepada PIHAK PERTAMA disertai bukti transfer Asli dan setelah pembayaran diterima melalui email di **alfathcity@gmail.com** atau melalui WhatsApp ke Nomor atas nama PIHAK PERTAMA memberikan kuitansi pembayaran angsuran kepada PIHAK KEDUA berikut total angsuran yang sudah dibayarkan dan sisa kewajiban yang harus dibayarkan;
- (4) Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA, apabila dilakukan dengan cara-cara yang menyimpang (tidak sah) dari ketentuan hukum dan/atau norma yang termaktub dalam Pasal Perjanjian ini, adalah merupakan tanggung jawab dan resiko PIHAK KEDUA sendiri sepenuhnya;

CS Dipindai dengan CamScanner

Gambar 3 Berkas Akad Pasal 4 Cara Pembayaran

PASAL 5

KETERLAMBATAN PEMBAYARAN

- (1) Bahwa apabila PIHAK KEDUA melakukan kelalaian atau keterlambatan pembayaran angsuran, PIHAK KEDUA berkewajiban menyampaikan ke PIHAK PERTAMA terkait alasan keterlambatan yang bisa dipertanggungjawabkan;
- (2) Bahwa apabila PIHAK PERTAMA tidak dapat menerima alasan keterlambatan, dan tidak memberi waktu tambahan maka PIHAK KEDUA dianggap melalaikan kewajiban pembayarannya (Wanprestasi) dan PIHAK PERTAMA berhak menuntut PIHAK KEDUA untuk membayar;
- (3) Bahwa apabila PIHAK KEDUA melewati batas pembayaran selama 10 Hari maka:
 - a. PIHAK PERTAMA akan memberikan atau mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 kali dengan jeda 7 hari kalender dari setiap tanggal surat yang telah dikirim.
- (4) Bahwa dengan menunggaknya pembayaran, akan mengakibatkan kemunduran jadwal serah terima unit tanpa persetujuan PIHAK KEDUA dan dengan waktu yang di tentukan oleh PIHAK PERTAMA;

Bahwa apabila PIHAK KEDUA tidak melaksanakan pembayaran atas kewajibannya, tidak mengindahkan surat pemberitahuan dan peringatan serta himbauan lainnya, maka PIHAK PERTAMA berhak melakukan kunjungan kerumah Pihak Kedua untuk meminta konfirmasi terkait penunggakan;

Bahwa PARA PIHAK sepakat, apabila PIHAK KEDUA melakukan pembatalan dengan alasan yang dapat dipertanggungjawabkan, maka dana yang masuk akan

dikembalikan setelah pemotongan sesuai hitungan biaya fee marketing dan administrasi sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu) perbulan terhitung dari tanggal AKAD sampai pembatalan dan pengembalian dana akan dilakukan secara bertahap;

- (7) Apabila PIHAK KEDUA telah membatalkan akad yang telah ditanda tangani secara sah diatas materai, maka dana yang menjadi hak PIHAK KEDUA akan dikembalikan setelah ada pengganti yang berakad pada blok yang sama;
- (8) Bahwa penyelesaian terhadap angsuran yang sudah jatuh tempo dan tidak mampu dibayar oleh PIHAK KEDUA, tidak mencakup angsuran yang belum jatuh tempo. Artinya, ketika suatu angsuran tidak mampu dibayar oleh PIHAK KEDUA, maka tidak boleh ditetapkan semua angsuran yang belum dibayar jatuh tempo sekaligus. Sebab jika demikian akan terjadi riba;
- (9) Jika berjalan waktu ternyata Nasabah meninggal dunia, maka akan dilanjutkan ahli warisnya/keluarganya; Jika tidak ada yang mampu melanjutkan, maka unit akan dijual bersama-sama, sisa Kreditnya akan diambil developer dan sisa penjualan akan dikembalikan ke Nasabah/ahli warisnya;

Gambar 4 Berkas Akad Pasal 5 Keterlambatan Pembayaran

PASAL 8
PEMBATALAN AKAD DAN GANTI RUGI

- (1) Bahwa setelah Perjanjian ini disepakati dan ditandatangani, para pihak tidak dapat membatalkan Perjanjian ini baik barang belum dibangun dan atau sedang dibangun kecuali atas para pihak menghendakinya;
- (2) Bahwa apabila Perjanjian ini dibatalkan atas keinginan PIHAK KEDUA, maka dana yang telah masuk akan dikurangi Fee Marketing dan Biaya Administrasi dan Operasional terhitung dari tanggal akad sampai tanggal PIHAK KEDUA batal. Pengembalian dana yang masuk akan dikembalikan apabila unit tersebut sudah ada pengganti atau dikembalikan sesuai dengan jangka waktu akad ke batal. Apabila user pengganti cicil Down Payment (DP) maka pengembalian dana PIHAK KEDUA yang batal akan dilakukan secara bertahap;
- (3) Bahwa apabila terjadi *gharar* yakni kerugian keuangan financial pada salah satu pihak maka pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi dan besarnya kerugian dan ganti rugi sesuai dengan biaya biaya yang sudah dikeluarkan;
- (4) Bahwa apabila tidak tercapai kesepakatan besarnya kerugian dan ganti rugi maka penentuan kerugian dan ganti rugi tersebut dipercayakan kepada pihak ketiga yang disepakati oleh para pihak;

CS Dipindai dengan CamScanner

Gambar 5 Berkas Akad Pasal 8 Pembatalan Akad

Lampiran II

Spesifikasi Bangunan

1. Fasilitas :

- Pagar Keliling
- Paving Blok
- Pondasi Keliling
- Taman Hijau

2. Spesifikasi Rumah Tinggal :

- I. Pondasi : Batu Kali
- II. Dinding : Bata Ringan, Plaster, Acid an Cat
- III. Kontruksi : Beton Bertulang, Kuseng, Aluminium Putih Dacon.
- IV. Plafon : Rangka Hallow & Gypsum.
- V. Lantai : (1) Lantai Tegel 40x40
(2) Lantai Granit 60x60
- VI. Kuda-Kuda : Baja Ringan
- VII. Atap : Genteng Onduline/Setara
- VIII. Cat Interior : Nippon Paint/Setara
- IX. Cat Eksterior : Mowilec/Setara.
- X. Carport : Paving/Rabat Beton
- XI. Pintu : Multipleks Finishing HPL
- XII. Lantai WC : Tegel 30x30
- XIII. Sanitary, : Closet Duduk(American Standar)
- XIV. Listrik : 1300 Watt
- XV. Sumber Air : Sumur Bor

Gambar 6 Berkas Akad Spesifikasi Bangunan

F. Fatwa MUI tentang Akad *Istishna'*



دewan SyariaH Nasional MUI
 National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama
 Sekretariat : Masjid Istiqlal Kamar 12 Taman Wijaya Kusuma, Jakarta Pusat 10710
 Telp. (021) 3450932 Fax. (021) 3440889

FATWA
DEWAN SYARIAH NASIONAL
NO: 06/DSN-MUI/IV/2000
Tentang
JUAL BELI ISTISHNA'

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional, setelah

Menimbang :

- bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh sesuatu, sering memerlukan pihak lain untuk membuatnya, dan hal seperti itu dapat dilakukan melalui jual beli *istishna'* (الإستعانة), yaitu akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*);
- bahwa transaksi *istishna'* pada saat ini telah dipraktikkan oleh lembaga keuangan syari'ah.
- bahwa agar praktek tersebut sesuai dengan syari'ah Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang *istishna'* untuk menjadi pedoman.

Mengingat :

- Hadis Nabi riwayat Tirmizi:

الصَّلَاحُ حَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صَلَاحًا حَرَمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَ حَرَامًا
 وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَ حَرَامًا
 (رواه الترمذي عن عمرو بن عوف).

“Perdamiaan dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamiaan yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram” (HR. Tirmizi dari ‘Amr bin ‘Auf).
- Hadis Nabi:

لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ (رواه ابن ماجه والدارقطني وغيرهما عن أبي سعيد الخدري)

“Tidak boleh membahayakan diri sendiri maupun orang lain” (HR. Ibnu Majah, Daraquthni, dan yang lain dari Abu Sa'id al-Khudri).
- Kaidah fiqh:

Dewan Syariah Nasional MUI

Scanned by TapScanner

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يُدْلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."

4. Menurut mazhab Hanafi, istishna' hukumnya boleh (*jawaz*) karena hal itu telah dilakukan oleh masyarakat muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya.

Memperhatikan : Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syari'ah Nasional pada hari Selasa, tanggal 29 Dzulhijjah 1420 H./4 April 2000.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : FATWA TENTANG JUAL BELI ISTISHNA'

Pertama : Ketentuan tentang Pembayaran:

1. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.
2. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
3. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.

Kedua : Ketentuan tentang Barang:

1. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.
2. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
3. Penyerahannya dilakukan kemudian.
4. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
5. Pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
6. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
7. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

Ketiga : Ketentuan Lain:

1. Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.
2. Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli istishna'.
3. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui jalur perdamaian.

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal : 29 Dzulhijjah 1420 H.
4 April 2000 M

DEWAN SYARI'AH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA

Ketua,

Prof. KH. Ali Yafie

Sekretaris,

Drs. H.A. Nazri Adlani

2/3

Scanned by TapScanner

G. Dokumentasi Wawancara Penelitian

Wawancara tanggal 29 Juni 2022

Bersama Sultan (30) Pimpinan Proyek.



Wawancara tanggal 22 Juni 2022

Bersama Hakim Hafid, S.Kom. (24) Marketing Properti Syariah



Wawancara tanggal 22 Juni 2022

Bersama Muh. Takbir (25) Customer Khansa Properti Syariah saat akad



SURAT KETERANGAN
TELAH MELAKUKAN WAWANCARA

Assalāmu ‘Alaikum Warahmatullahi Wabarakātuh

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Sultan

Usia : 31 Tahun

Alamat : Perumahan Griya Arroya Syakira Moncongloe

Jenis kelamin : Laki-laki

Pekerjaan : Pimpinan Proyek Al Fath City

Menyatakan bahwa saudara **Abdul Azis Husaini** benar-benar telah melakukan wawancara dengan saya sebagai responden penelitiannya yang berjudul **“Manajemen Pengelolaan Properti Syariah Pada PT. Khansa Properti Syariah dalam Perspektif Fikih Muamalah”** pada tanggal 29 Juni 2022.

Demikian surat keterangan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalāmu ‘Alaikum Warahmatullahi Wabarakātuh

Makassar, 29 Juni 2022


Sultan

SURAT KETERANGAN
TELAH MELAKUKAN WAWANCARA

Assalāmu ‘Alaikum Warahmatullahi Wabarakātuh

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Hakim Hafid

Usia : 24 Tahun

Alamat : Desa Belabori, Kec. Parangloe, Kab. Gowa

Jenis kelamin : Laki-laki

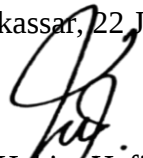
Pekerjaan : Markerting Khansa Properti Syariah

Menyatakan bahwa saudara **Abdul Azis Husaini** benar-benar telah melakukan wawancara dengan saya sebagai responden penelitiannya yang berjudul **“Manajemen Pengelolaan Properti Syariah Pada PT. Khansa Properti Syariah dalam Perspektif Fikih Muamalah”** pada tanggal 22 Juni 2022.

Demikian surat keterangan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalāmu ‘Alaikum Warahmatullahi Wabarakātuh

Makassar, 22 Juni 2022


Hakim Hafid

SURAT KETERANGAN
TELAH MELAKUKAN WAWANCARA

Assalāmu ‘Alaikum Warahmatullahi Wabarakātuh

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muh. Takbir

Usia : 25 Tahun

Alamat : Taeng, Kel/Desa Taeng, Kecamatan Pallangga

Jenis kelamin : Laki-laki

Pekerjaan : Pembina Tahfidz (Selaku Customer AFC)

Menyatakan bahwa saudara **Abdul Azis Husaini** benar-benar telah melakukan wawancara dengan saya sebagai responden penelitiannya yang berjudul **“Manajemen Pengelolaan Properti Syariah Pada PT. Khansa Properti Syariah dalam Perspektif Fikih Muamalah”** pada tanggal 22 Juni 2022.

Demikian surat keterangan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalāmu ‘Alaikum Warahmatullahi Wabarakātuh

Makassar, 22 Juni 2022



Takbir

H. Dokumentasi Akad Jual Beli

AL FATH City
PROSIDI - MODERNISASI

Barakallah

Keluarga baru Al Fath City
Bapak A. Achmad Affandy W
telah berakad :
Tanggal 12 November 2021

Rumah Blok I1 No. 7

Semoga berkah. Aamiin.

HIDUP BERKAH BAHAGIA

Mabda Land
Sharia

KHANSA
Property Syariah

- ✓ Tanpa Bank
- ✓ Tanpa Riba
- ✓ Tanpa Denda
- ✓ Tanpa Pinalti
- ✓ Tanpa BI Checking
- ✓ Tanpa Sita

AL FATH City
PROSIDI - MODERNISASI

Barakallah

Keluarga baru Al Fath City
Ibu dr. Arnida Tawil telah berakad :
Tanggal 01 November 2021

Rumah Blok F3 No. 1

Semoga berkah. Aamiin.

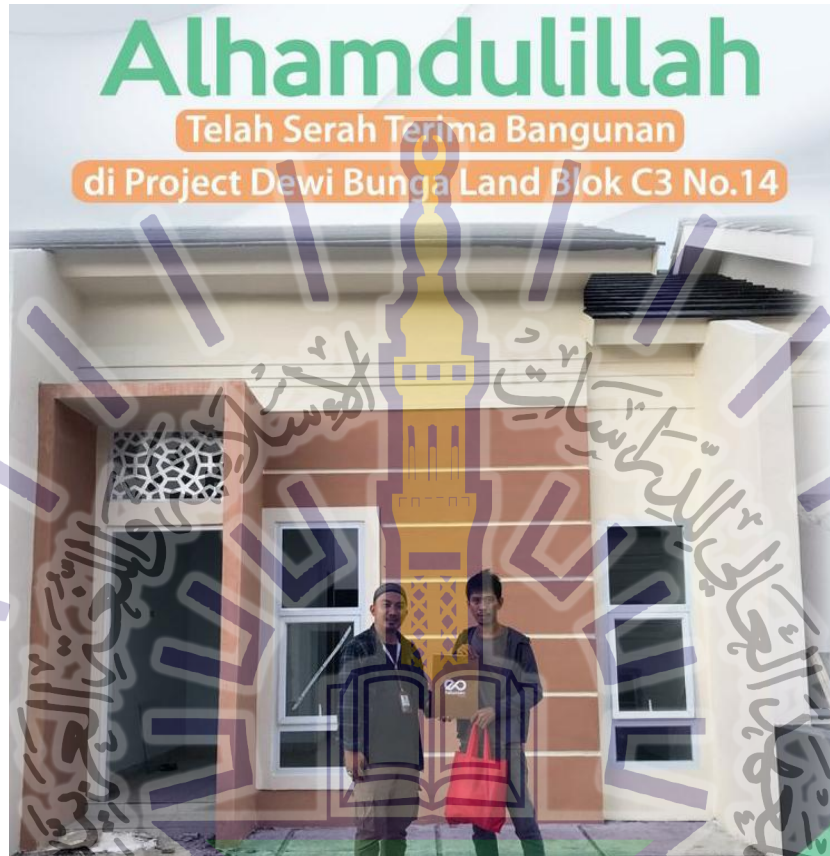
HIDUP BERKAH BAHAGIA

Mabda Land
Sharia

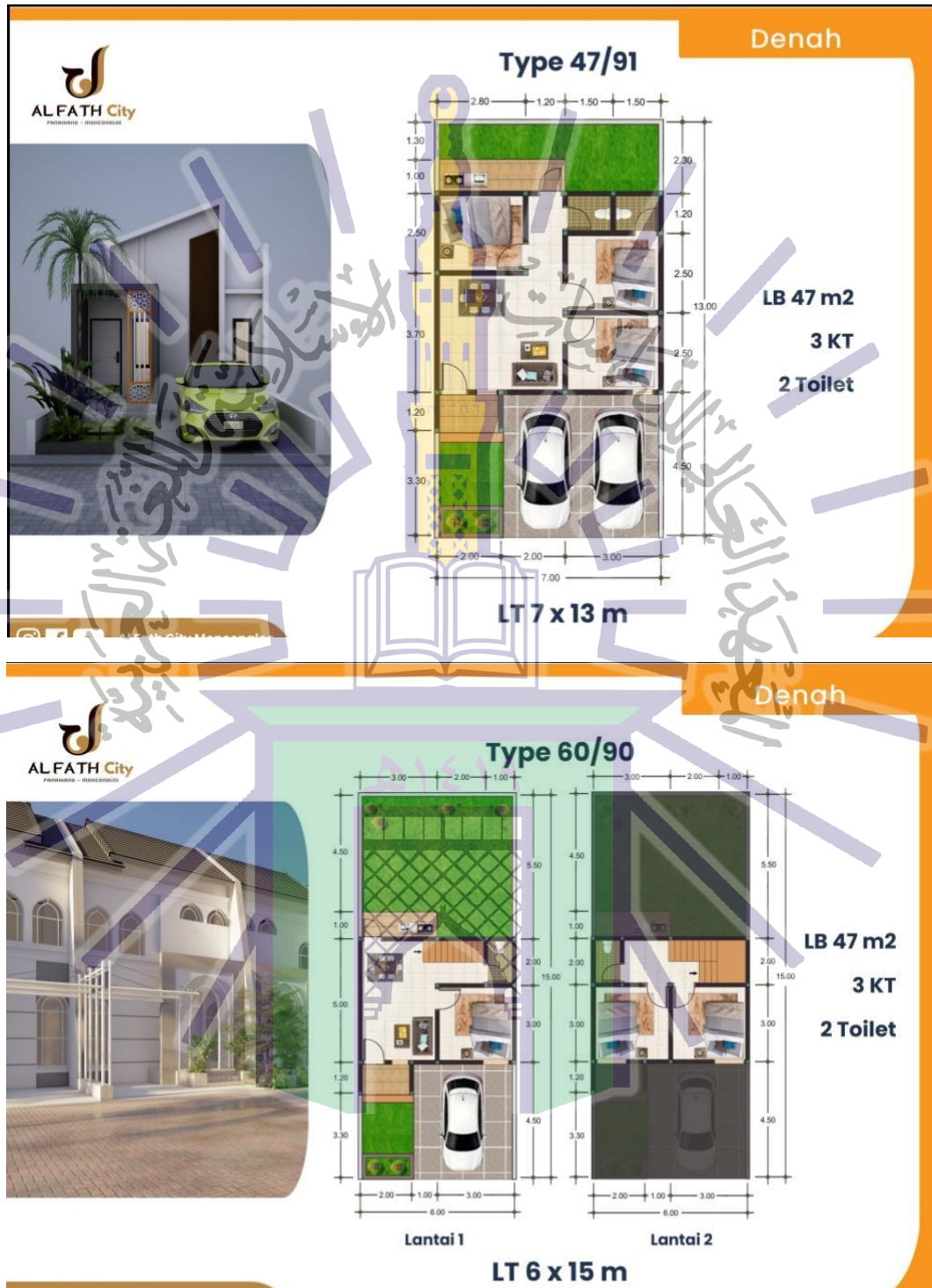
KHANSA
Property Syariah

- ✓ Tanpa Bank
- ✓ Tanpa Riba
- ✓ Tanpa Denda
- ✓ Tanpa Pinalti
- ✓ Tanpa BI Checking
- ✓ Tanpa Sita

I. Dokumentasi Serah Terima Bangunan



J. Dokumentasi Tipe Bangunan



L. Dokumentasi Penghargaan PT. Khansa Properti Syariah



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Abdul Azis Husaini
 TTL : Sengkang, 11 April 1999
 Asal Daerah : Sengkang, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan
 Nim/Nimko : 181011032/85810418032
 Jurusan : Syariah
 Prodi : Perbandingan Mazhab

Pendidikan Formal

1. SD : SD Negeri 7 Maddukkelleng
2. SMP : SMP Negeri 6 Sengkang
3. SMA : SMA 7 Sengkang
4. Perguruan Tinggi : STIBA Makassar

Identitas Orangtua

1. Ayah
 - a. Nama : Agustamin
 - b. Pekerjaan : Pensiunan PNS
 - c. Umur : 62 tahun
2. Ibu
 - a. Nama : Hasnani
 - b. Pekerjaan : Pensiunan PNS
 - c. Umur : 59 tahun