

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
TERHADAP PROYEK PEMBANGUNAN RUMAH KOMERSIAL
DI PERUMAHAN HERITAGE BONERO BOJONEGORO**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Strata Dua Ilmu Hukum Ekonomi Syariah Program Magister Hukum
Ekonomi Syariah Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro



DISUSUN OLEH:
ARSYIDUL GHULAM AL BAIHAQI
NIM. 2020220006

UNUGIRI

PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM EKONOMI SYARIAH

PASCASARJANA

UNIVERSITAS NAHDLATUL ULAMA SUNAN GIRI

BOJONEGORO

2023

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertandatangan di bawah ini, saya:

Nama : Arsyidul Ghulam Al Baihaqi
NIM : 2020220006
Program Studi : Magister Hukum Ekonomi Syariah
Institusi : Pascasarjana Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri
Bojonegoro
Judul : “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Proyek
Pembangunan Rumah Komersial Di Perumahan Heritage
Bonero Bojonegoro”

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pembilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan tesis ini hasil jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Bojonegoro, 13 Juli 2023

Yang membuat pernyataan



Arsyidul Ghulam Al Baihaqi

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Kepada Yth.
Direktur Pascasarjana
Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri
Di
Bojonegoro

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah diadakan pemeriksaan, pembimbingan, dan perbaikan seperlunya, saya berpendapat bahwa naskah tesis saudara:

Nama : Arsyidul Ghulam Al Baihaqi
NIM : 211701005
Program Studi : Magister Hukum Ekonomi Syariah
Pada : Pascasarjana Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri
Judul : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Proyek
Pembangunan Rumah Komersial Di Perumahan Heritage
Bonero Bojonegoro

Telah memenuhi syarat untuk diuji di depan sidang *munāqashah* tesis.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.


Bojonegoro, 14 Juli 2023

Pembimbing I



Dr. H.M. Ridlwan Hambali, Lc., MA.
NIDN. 2117056803

Pembimbing II



Dr. Hj. Ifa Khoiria Ningrum, M.M.
NIDN. 0709097803

LEMBAR PENGESAHAN

Diterima dan disetujui oleh majelis penguji tesis untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh gelar Magister dan Strata Dua (S2) pada:

Nama : Arsyidul Ghulam Al Baihaqi
NIM : 211701005
Program Studi : Magister Hukum Ekonomi Syariah
Institusi : Pascasarjana Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri
Pada Hari : Jum'at
Tanggal : 25 Agustus 2023
Judul : "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Proyek Pembangunan Rumah Komersial Di Perumahan Heritage Bonero Bojonegoro"

Tim Penguji

Ketua Sidang : Dr. Nurul Huda, M.H.I. (.....)

Sekretaris Sidang : Dr. Hj. Ifa Khoiria Ningrum, M.M. (.....)

Penguji Utama : Dr. H. Shofa Robbani, Lc., M.A. (.....)

Penguji Kedua : Dr. H.M. Ridlwan Hambali, Lc., MA. (.....)

UNUGIRI

Mengesahkan
Pascasarjana

Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro

Direktur



PROGRAM PASCASARJANA
Dr. Hj. Sri Minarti, M.Pd.I
NIDN. 2110027101

MOTTO

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا

**Artinya: “Dan Allah menjadikan bagimu rumah-rumahmu
sebagai tempat tinggal....” (Q.S An-Nahl (16) : 80)**



UNUGIRI

PERSEMBAHAN

Dengan Rahmat Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Dengan ini penulis persembahkan tesis ini kepada:

1. Kedua orang tuaku Bapak M. Abu Hanif dan Ibu Sri Utami yang tercinta dan yang saya sayangi yang selalu memberikan dorongan motivasi.
2. Kakak kandung-Ku Arthur Eka Dharmawan yang juga selalu mendukung apa yang saya inginkan.
3. Seluruh Guru dan Kiyai-Ku yang telah mendidik dan memberikan ilmu mulai dari pendidikan baik formal maupun non formal mulai dari dasar sampai pendidikan sekarang.
4. Sahabat Magister HES 2020 yang selalu saling membantu dan bergotong royong memberikan semangat dan mewujudkan solidaritas.
5. Partner Bisnis Bawana Nusantara Group Bojonegoro yang memberikan dukungan dan bimbingan atas terselesaikannya tesis ini.
6. PT Citra Bangun Sejahtera mitra bisnis yang selalu memberikan dorongan motivasi dan semangat untuk menuju yang lebih baik.

UNUGIRI

ABSTRAK

Al Baihaqi, Arsyidul Ghulam. 2023. "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Proyek Pembangunan Rumah Komersial di Perumahan Heritage Bonero Bojonegoro", Tesis, Program Magister Strata Dua Hukum Ekonomi Syariah Pascasarjana Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro, Pembimbing I: Dr. H. M. Ridlwan Hambali, Lc., MA., Pembimbing II: Dr. Hj. Ifa Khoiria Ningrum, M.M.

Kata Kunci : Komersial, Heritage Bonero, *Istiṣnā'*

Developer Heritage Bonero dan kontraktor melakukan perjanjian pemborongan dalam pembangunan proyek perumahan dengan perjanjian secara tertulis. Dalam hal pelaksanaan pembangunan, dari hasil perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam pelaksanaan pembangunannya tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dan tidak semua perumahan diselesaikan pembangunannya oleh kontraktor. Adapun fokus penelitian ini adalah: 1) Bagaimana pelaksanaan proyek pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro. 2) Bagaimana pelaksanaan proyek pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro dalam perspektif hukum ekonomi syariah. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mengetahui pelaksanaan proyek pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro. Untuk mengetahui penjelasan dalam perspektif hukum ekonomi syariah terhadap pelaksanaan proyek pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro. Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian kualitatif dengan menggunakan penelitian lapangan (*field research*), yaitu mencari data langsung ke lapangan. Sumber datanya meliputi data primer yaitu observasi dan hasil wawancara sedangkan data skundernya diperoleh dari sumber-sumber data rujukan seperti buku, kitab, jurnal, dan lainnya. Metode pengumpulan data penelitian ini diperoleh dari observasi, wawancara, dan dokumentasi. Sedangkan metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah metode deskriptif analitik dengan menggunakan teori *istiṣnā'*, *taqṣīṭ*, *akad*, dan wanprestasi. Hasil analisis dari perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu *developer* (pengembang) dan kontraktor (pemborong) dalam pelaksanaan pembangunannya tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dan tidak semua perumahan diselesaikan pembangunannya oleh kontraktor. Kesimpulan dari pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro pada praktik pertama, pada akad *istiṣnā'* di mana *mustaṣni'* (pemesan/pembeli) telah memesan rumah komersial *type 36* kepada *ṣani'* (produsen/penjual), akan tetapi salah satu syarat dari rukun *istiṣnā'* yaitu *maṣnu'* (objek) tidak terpenuhi di antaranya spesifikasi dan waktu yang ditentukan tidak sesuai, maka menjadikan akad *istiṣnā'* tersebut menjadi batal. Kedua, di mana *developer* (pengembang) dan kontraktor (pemborong) telah melakukan *akad* perjanjian secara tertulis yang disepakati, namun tidak dipenuhi oleh kontraktor (pemborong). Sedangkan pada teori yang ketiga yaitu wanprestasi (ingkar janji) di mana *ṣani'* (produsen/penjual) melakukan wanprestasi (ingkar janji) kepada *mustaṣni'* (pemesan/pembeli) karena *maṣnu'* (objek) yang dikerjakan tidak sesuai dengan waktu yang ditentukan dan spesifikasi sesuai dengan kesepakatan.

ABSTRACT

Al Baihaqi, Arsyidul Ghulam. 2023. "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Proyek Pembangunan Rumah Komersial di Perumahan Heritage Bonero Bojonegoro", Tesis, Program Magister Strata Dua Hukum Ekonomi Syariah Pascasarjana Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro, Pembimbing I: Dr. H. M. Ridlwan Hambali, Lc., MA., Pembimbing II: Dr. Hj. Ifa Khoiria Ningrum, M.M.

Keyword : Komersial, Heritage Bonero, *Istiṣnā'*

The Heritage Bonero developer and the contractor enter into a chartering agreement in the construction of a housing project with a written agreement. In the case of construction implementation, from the results of the agreement agreed upon by both parties, the construction implementation was not in accordance with what was agreed and not all housing was completed by the contractor. The focus of this research are: 1) How is the implementation of the commercial house construction project in the Heritage Bonero Bojonegoro housing. 2) How is the implementation of the commercial house construction project in the Heritage Bonero Bojonegoro housing in the perspective of sharia economic law. The purpose of this study was to analyze and find out the implementation of the commercial housing development project in the Heritage Bonero Housing Complex, Bojonegoro. To find out the explanation in the perspective of sharia economic law on the implementation of a commercial house construction project in the Bojonegoro Heritage Bonero housing. The type of research that the author uses is qualitative research using field research, namely looking for data directly into the field. The data sources include primary data, namely observation and interview results, while the secondary data is obtained from reference data sources such as books, books, journals, and others. This research data collection method obtained from observation, interviews, and documentation. While the method used to analyze the data is analytic descriptive method using the theory of istiṣnā', taqṣīṭ, contracts, and defaults. The results of the analysis of the agreements that have been agreed upon by both parties, namely the developer (developer) and the contractor (contractor) in the implementation of the construction are not in accordance with what was agreed and not all housing is completed by the contractor. The conclusion of the construction of a commercial house in the Heritage Bonero Bojonegoro housing in the first practice, on the istiṣnā' contract where the mustaṣni' (subscriber/buyer) has ordered a type 36 commercial house from ṣani' (manufacturer/seller), however, one of the conditions of the istiṣnā' pillars, namely maṣnu' (object), is not fulfilled, including the specifications and the specified time is not appropriate, so the istiṣnā' contract is not appropriate. Second, where the developer (developer) and the contractor (contractor) have entered into a written contract agreement which was agreed upon, but the contractor (contractor) has not fulfilled it. Meanwhile, in the third theory, namely default (broken promise) where the ṣani' (producer/seller) commits a default (breaks promise) to mustaṣni' (order/buyer) because the maṣnu' (object) being done is not in accordance with the specified time and specifications in accordance with the agreement.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah *rabbi al-ālamīn* puji syukur kehadiran Allah SWT., yang telah melimpahkan rahmat, taufik serta hidayah-Nya, sehingga penulisan tesis dengan judul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Proyek Pembangunan Rumah Komersial di Perumahan Heritage Bonero Bojonegoro”, dapat terselesaikan tepat waktu. Shalawat dan salam kepada junjungan Nabi Muhammad SAW., sebagai suri teladan terbaik sepanjang zaman, pemimpin yang mampu mengangkat derajat manusia dari lembah kemaksiatan menuju alam yang mulia, yang dengannya manusia mampu berhijrah dari satu masa yang tidak mengenal peradaban menuju kepada satu masa yang berperadaban.

Disadari sepenuhnya, bahwa penulisan tesis ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak dan selayaknya penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan baik moril maupun materil. Untuk itu, terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak M. Jauharul Ma'arif, M.Pd.I. selaku Rektor Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro.
2. Ibu Dr. Hj. Sri Minarti, M.Pd., selaku Direktur Pascasarjana Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro.
3. Bapak Dr. H. Shofa Robbani, Lc., M.A., selaku Kaprodi Magister Hukum Ekonomi Syariah Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro.
4. Bapak Dr. Nurul Huda, M.H.I., selaku dosen wali selama penulis menimba ilmu di Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro.
5. Bapak Dr. H. M. Ridlwan Hambali, Lc.,M.A., selaku dosen pembimbing 1, yang telah banyak mengorbankan tenaga, waku, fikirannya, serta

membimbing dengan tulus, ikhlas, dan sabar yang bersedia meluangkan waktu di sela-sela kesibukannya untuk memberikan bimbingan, arahan, saran, dan motivasinya dalam penulisan tesis ini.

6. Ibu Dr. Hj. Ifa Khoiria Ningrum, M.M., selaku dosen pembimbing 2 yang telah bersedia berkorban dengan ikhlas dalam meluangkan waktu di sela-sela kesibukannya untuk memberikan bimbingan, arahan, saran, dan motivasinya banyak dalam penulisan tesis ini.
7. Seluruh dosen dan karyawan Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro, yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan yang memadai sampai dengan akhir studi ini.

Akhirnya penulis mohon maaf apabila ada kesalahan dalam penulisan tesis ini. Penulis berharap saran dan kritik, demi meningkatkan kualitas penulisan tesis ini. Semoga penulisan tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis secara pribadi dan bagi semua secara umum.

Bojonegoro, 13 Juli 2023
Penulis

UNUGIRI

Arsyidul Ghulam Al Baihaqi

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN	ii
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
LEMBAR PENGESAHAN UJIAN TESIS	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xv
DAFTAR BAGAN	xvi
DAFTAR TABEL	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Konteks Penelitian	1
1.2 Fokus Penelitian	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Definisi Istilah	6
1.5 Batasan Penelitian	8
1.6 Manfaat penelitian	9
1.7 Kajian Terdahulu	11

BAB II KAJIAN PUSTAKA

2.1	Konsep <i>Istiṣnā'</i>	17
2.1.1	Pengertian	17
2.1.2	Dasar Hukum	19
2.1.3	Rukun dan Syarat <i>Istiṣnā'</i>	24
2.1.4	Macam-macam <i>Istiṣnā'</i>	26
2.1.5	Hak dan Kewajiban Kedua Belah Pihak	27
2.1.6	Perbedaan Salam dengan <i>Istiṣnā'</i>	27
2.1.7	Berkahirnya <i>Istiṣnā'</i>	28
2.1.8	<i>Hikmah Istiṣnā'</i>	38
2.1.9	Implementasi <i>Istiṣnā'</i> Pada Proyek Pembangunan Rumah Komersial di Perumahan Heritage Bonero Bojongoro	29
2.2	Konsep <i>Taqṣīf</i>	31
2.2.1	Pengertian	31
2.2.2	Dasar Hukum	32
2.2.3	Persyaratan Keabsahan <i>Taqṣīf</i>	34
2.3	Konsep <i>Akad</i>	30
2.3.1	Pengertian	31
2.3.2	Dasar Hukum	33
2.3.3	Rukun dan Syarat <i>Akad</i>	38
2.3.4	Batal dan Sahnya <i>Akad</i>	39
2.3.5	Syarat Keabsahan <i>Akad</i>	44
2.3.6	Perbedaan <i>Akad</i> dan <i>Wa'ad</i>	46

2.3.7	Berkahirnya <i>Akad</i>	47
2.4	Wanprestasi	36
2.4.1	Pengertian	36
2.4.2	Sebab Terjadinya Wanprestasi	40
2.4.3	Bentuk-Bentuk Wanprestasi	40
2.4.4	Akibat Terjadinya Wanprestasi	42
2.4.5	Penyelesaian Wanprestasi Dalam Hukum Ekonomi Syariah.....	42
2.5	Konsep <i>Rescheduling, Reconditioing, dan Restructuring</i>	58
BAB III METODE PENELITIAN		
3.1	Pendekatan dan Jenis Penelitian	60
3.2	Lokasi Penelitian	61
3.3	Kehadiran Peneliti	62
3.4	Instrumen Penelitian	63
3.5	Data dan Sumber Data	66
3.6	Teknik Pengumpulan Data	67
3.7	Teknik Analisis Data	69
3.8	Pengecekan Keabsahan Temuan	69
3.9	Tahap Penelitian	72
BAB IV PAPARAN DATA DAN TEMUAN PENELITIAN		
4.1	Gambaran Umum Developer Heritage Bonero	74
4.1.1	Profil Developer Heritage Bonero	74

4.1.2	Sejarah Berdirinya Developer	
	Heritage Bonero	74
4.1.3	Visi dan Misi Developer	
	Heritage Bonero	77
4.1.4	Struktur Organisasi Developer	
	Heritage Bonero	78
4.1.5	Produk Property Developer	
	Heritage Bonero	79
4.1.6	Spesifikasi Teknis Property Developer	
	Heritage Bonero	80
4.2	Mekanisme Pelaksanaan Pembangunan	
	Perumahan Heritage Bonero	80
BAB V DISKUSI HASIL PENELITIAN		
5.1	Analisis Pelaksanaan Proyek Pembangunan Rumah	
	Komersial di Perumahan Heritage Bonero Bojonegoro	99
5.2	Analisis Pelaksanaan Proyek Pembangunan Rumah	
	Komersial di Perumahan Heritage Bonero Bojonegoro	
	Perspektif Hukum Ekonomi Syariah	107
BAB VI PENUTUP		
6.1	Kesimpulan	138
6.2	Implikasi	140
6.3	Saran	142
DAFTAR PUSTAKA		144
LAMPIRAN		

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Keterangan Wawancara
2. Instrumen Pertanyaan
3. Transkrip Hasil Wawancara 1
4. Transkrip Hasil Wawancara 2
5. Transkrip Hasil Wawancara 3
6. Transkrip Hasil Wawancara 4
7. Foto Wawancara



UNUGIRI

DAFTAR BAGAN

1. Bagan 1 Struktur Organisasi Developer Heritage Bonero Bonegoro
2. Bagan 2 Alur Pelaksanaan Pembangunan Rumah Komersial Heritage Bonero



DAFTAR TABEL

1. *Leadership* Heritage Bonero Bojonegoro
2. Produk Developer Heritage Bonero Bojonegoro
3. Spesifikasi Perumahan Heritage Bonero Bojonegoro.....
4. Spesifikasi Pekerjaan
5. Spesifikasi Bangunan Perumahan Heritage Bonero Bojonegoro.....
6. Informasi Pekerjaan



UNUGIRI