

LAMPIRAN-LAMPIRAN

LAMPIRAN 1

Pedoman Observasi

Tempat : Kantor Pemasaran Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati

Alamat : Jl. Winong-Jekenan KM. 0,5 Ds. Winong RT.07/RW.01
Kec. Winong-Kab. Pati Jawa Tengah

Informasi yang diamati :

1. Implementasi akad *istishna'* pada pembiayaan rumah pada Perumahan indie Graha Cluster 2 Syariah Pati
2. Faktor apa saja yang menjadi penyebab pembiayaan bermasalah pada akad *istishna'* pembiayaan rumah
3. Cara penyelesaian pembiayaan bermasalah dalam pembiayaan rumah yang dilakukan oleh Perumahan indie Graha Cluster 2 Syariah Pati

LAMPIRAN 2
HASIL OBSERVASI

Tempat : Kantor Pemasaran Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati

Alamat : Jl.Winong-Jekenan KM. 0,5 Ds.Winong RT.07/RW.01

Kec.Winong-Kab.Pati Jawa Tengah

Pelaksanaan :Kegiatan Penelitian berlangsung tanggal 30 Desember 2019-10

Januari 2010

No	Aspek	Hasil Obsevasi
1.	Alur pemesan rumah oleh pembeli	Awalnya calon pembeli datang untuk melihat-lihat tanah kavling, kalau misalnya cocok nanti pembeli memberikan tanda jadi. Tanda jadi itu Rp 5.000.000,00 itu beerlaku selama 7 hari. Jadi, dalam 7 hari itu pembeli masih mempunyai opsi, apakah melanjutkan ke tahap selanjutnya ke pemberian DP ataukah opsi pembatalan. Jadi, setelah 7 hari itu nanti aka nada dua opsi, yang pertama melanjutkan ke pemberian DP dan opsi kedua yaitu pembatalan. Kalau nanti dibatlkkan akan kita kembalikan uang yang Rp.5.000.000,- tadi. Jadi kalau opsi lanjut nanti pembeli akan membayarkan cicilan sesuai dengan kesepakatan. Setelah itu selesai, akan ada proses pembangunan. Setelah proses pembangunan selesai, misalkan di bulan ke 10 (sepuluh) atau di bulan ke 11 (sebelas). Setelah selesai nanti akan ada serah terima. Jadi, serah terima dari developer kepada pembeli. Nanti ada retensi selama 1 bulan. Kalau ada complain atau kerusakan dari rumah itu dalam waktu 1 bulan itu nanti akan kita perbaiki tanpa adanya biaya tambahan

2.	Akad yang digunakan dalam pembiayaan rumah di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati	Akad yang digunakan yaitu akad <i>istishna'</i> dimana pembeli memesan barang dengan spesifikasi yang sudah di tentukan oleh penjual dengan pembayaran boleh di lakukan secara cash maupun secara kedit(angsuran).
3.	Penerapan Akad <i>Istishna'</i> Pembiayaan Rumah di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati	Dalam mennerapkan pembiayaan rumah, Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati tidak menerapkan suku bunga, tidak ada sita, dan tidak menjamin barang yang bukan milik pembeli. Adapun agunan (jaminan) berupa surat tanah dan bangunan tersebut yang sedang diangsur dititipkan ke notaries sebagai antisipasi ketika nasabah melakukan pembayaran bermasalah dan gagal bayar.
4.	Penyebab pembiayaan bermasalah	Faktor penyebab pembiayaan bermasalah yang sering dihadapi oleh pihak perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati adalah adanya factor penurunan ekonomi dari pembeli.
5.	Cara penyelesaian pembiayaan bermasalah	Pihak Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati akan menghubungi pembeli melalui SMS/Telepon. Apabila tidak ada respon dari pembeli, maka pihak Indie Graha Cluster akan mendatangi langsung pembeli untuk bersilaturahmi melakukan musyawarah serta mencari solusi terbaik bagi kedua belah pihak. Adapun jika terdapat pembeli yang telah dianggap mengalami gagal bayar maka tindakan yang dilakukan oleh pihak Indie Graha Cluster yaitu akan menjual rumah tersebut. Untuk hasil penjualan rumah tersebut akan dijual bersama dengan keuntungannya nanti kembali ke pembeli dan yang di ambil oleh pihak Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati itu bukan unitnya tapi dari sisa angsuran yang belum dibayar.

LAMPIRAN 3
PEDOMAN WAWANCARA

A. Wawancara dengan pihak Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati

1. Bagaimana Sejarah berdirinya Perusahaan ini?
2. Akad apa yang digunakan dalam pembiayaan perumahan di Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?
3. Bagaimana alur pembeli memesan rumah hingga rumah tersebut menjadi milik pembeli?
4. Persyaratan apa saja yang wajib dipenuhi calon pembeli dalam permohonan pengajuan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?
5. Berapa besar DP atau uang muka Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?
6. Bagaimana cara penetapan margin (keuntungan) dan penentuan harga dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?
7. Di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati ini transaksinya tanpa melalui perantara Bank, darimanakah pihak Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati ini mendapatkan dana untuk pembangunan rumahnya?
8. Apakah ada jatuh tempo pembayaran angsuran?
9. Apakah ada jaminan yang diberikan oleh pembeli kepada pihak penjual (Developer)?

10. Apakah ada biaya tambahan yang di bebaskan kepada pembeli?
11. Apa saja factor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah (kredit macet) dalam pembiayaan KPR khususnya factor eksternal dan factor internal di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati ?
12. Bagaimana strategi Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati dalam mengatasi pembiayaan bermasalah? Serta bagaimana langkah-langkah yang dilakukan untuk mengatasi pembiayaan bermasalah tersebut?
13. Apakah ada sanksi atau denda jika pembeli rumah di perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati telat membayar angsuran?
14. Kapan rumah akan resmi di serah terimakan?

B. Wawancara dengan Marketing Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati

1. Akad apa yang digunakan dalam Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?
2. Apa saja factor eksternal penyebab pembiayaan bermasalah KPR Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?
3. Berapa lama jangka waktu akhir pelunasan pembiayaan KPR di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?
4. Berapa margin yang disepakati dengan pembeli dalam akad istishna'?
5. Apa saja factor-faktor penyebab pengajuan pembiayaan KPR di tolak?
6. Apa tindakan pihak Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati apabila terjadi pembiayaan bermasalah?

C. Wawancara dengan Pembeli Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati

1. Sudah mengetahui akad yang digunakan dalam pembiayaan rumah di Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati ?
2. Apakah sebelumnya sudah di kasih penjelesan mengenai akad yang digunakan oleh pihak perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?
3. Ada syarat-syarat tertentu dalam pengajuan pembiayaan rumah?
4. Syaratnya apa saja?
5. Apa kendala yang sering dihadapi sebagai pembeli dalam melunasi pembiayaan rumah?
6. Apakah pernah mengalami keterlambatan membayar kewajiban pembiayaan terhadap pihak perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?
7. Saat mengalami keterlambatan membayar kewajiban pembiayaan terhadap pihak perumahan, bagaimana pihak perumahan menangani hal tersebut?
8. Berapa prosentase pembiayaan yang dibebankan kepada jenengan dalam melunasi produk pembiayaan di perumahan ini?

LAMPIRAN 4
TRANSKIP WAWANCARA

Narasumber 1

Hari/Tanggal wawancara : Jum'at, 10 Januari 2020

**Lokasi wawancara :Kantor Pemasaran Indie Graha Cluster 2
Syariah Pati**

Nama informan :Bapak Indiyatno Nur Setyadi, S.T.

**Jabatan : Direktur (Pemilik) Perumahan Indie Graha
Cluster 2 Syariah Pati**

Peneliti : Assalaamualaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh

Narasumber 1 : Wa`alaikum Salam Warahmatullahi Wabarakaatuh

Peneliti : Mohon Maaf Pak mengganggu waktunya sebentar, perkenalkan saya Elna Zulvian Listanti Mahasiswi fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Nahdlatul Ulama Jepara, bermaksud untuk melakukan wawancara kepada Bapak Indi terkait skripsi saya tentang Implementasi Akad Istishna' Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Pada Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati) ini.

Narasumber 1 : Iya mbak, silahkan

Peneliti : Bagaimana Sejarah berdirinya Perusahaan ini?

Narasumber 1 : Berawal dari membuka lahan di Tegal sebesar 2 hektar dimana tanah tersebut akan dijadikan untuk perumahan dan ruko.

Pada Tahun 2002 saya sudah bergerak dalam bidang kontraktor. Saya mempunyai impian Pada tahun 2008 menjadi seorang developer. Karena waktu itu disuruh buka lahan di tegal 2 hektar dan disitu akan dibikin perumahan dan ruko . disitu saya bermimpi kapan saya menjadi

seorang yang mandiri. Alhamdulillah di tahun 2016 dipertemukan oleh teman saya saat teman saya berkunjung kerumah. Dari situ membicarakan tentang bisnis perumahan dengan segala mimpi saya yang ingin mendirikan perumahan secara mandiri. Waktu itu hanya omongan saja lah istilahnya belum ada tindakan yang gimana-gimana, akhirnya baru ketemu lagi di tahun 2017 muncul lagi kembali membicarakan mengenai bisnis perumahan. Kali ini saya mempunyai sedikit modal untuk dibina bagaimana membangun sebuah perumahan yang syariah tentunya untuk menghindari riba. Alhamdulillah kebeli lahan di Dosoman, jadilah sebanyak 8 unit. Itulah keberkahan daripada syariah, bisnis berkat taat syariat.

- Peneliti : Akad apa yang digunakan dalam pembiayaan perumahan di Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?
- Narasumber 1 : Tujuan membuat perumahan ingin membantu orang biar tidak terjerat dosa riba. Kenapa pake akad istishna'? karena itu akad salam. Akad salam adalah akad titip. Bahwa belum ada wujudnya, jadi titip pesan sesuai dengan spesifikasi yang sudah ditentukan.. berakad istishna' itu setelah disepakati. Mau type berapa dan harga yang sudah di sepakati baru melakukan akad. Setelah akad, nanti dibayarkan sesuai dengan akad nya mau berapa tahun. Setelah itu baru nanti kalau terjadi masalah dengan angsuran, kami tidak ada denda, tidak ada sita, tidak ada asuransi dan sebagainya. Kalau pihak pembeli sudah benar-benar menyerah, yaudah kita jual aja rumah yang ada, kita jual bareng-bareng ternyata hutangnya si pembeli masih Rp.100.000.000,- dan rumah laku Rp.300.000.000,- yang Rp.100.000.000,- dibayarkan kepada kami, yang sisanya hak yang punya rumah

- Peneliti : Bagaimana alur pembeli memesan rumah hingga rumah tersebut menjadi milik pembeli?
- Narasumber 1 : jadi, awalnya calon pembeli datang untuk melihat-lihat tanah kavling, kalau misalnya cocok nanti pembeli memberikan tanda jadi. Tanda jadi itu Rp 5.000.000,00 itu berlaku selama 7 hari. Jadi, dalam 7 hari itu pembeli masih mempunyai opsi, apakah melanjutkan ke tahap selanjutnya ke pemberian DP ataukah opsi pembatalan. Jadi, setelah 7 hari itu nanti akan ada dua opsi, yang pertama melanjutkan ke pemberian DP dan opsi kedua yaitu pembatalan. Kalau nanti dibatalkan akan kita kembalikan uang yang Rp.5.000.000,- tadi. Jadi kalau opsi lanjut nanti pembeli akan membayarkan cicilan sesuai dengan kesepakatan. Setelah itu selesai, akan ada proses pembangunan. Setelah proses pembangunan selesai, misalkan di bulan ke 10 (sepuluh) atau di bulan ke 11 (sebelas). Setelah selesai nanti akan ada serah terima. Jadi, serah terima dari developer kepada pembeli. Nanti ada retensi selama 1 bulan. Kalau ada complain atau kerusakan dari rumah itu dalam waktu 1 bulan itu nanti akan kita perbaiki tanpa adanya biaya tambahan
- Peneliti : Persyaratan apa saja yang wajib dipenuhi calon pembeli dalam permohonan pengajuan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?
- Narasumber 1 : Kalau syaratnya sih di brosur nya sudah ada, yaitu KK, KTP dan sebagainya itu. Jadi gini, Misi saya dari awal yaitu ingin membantu orang yang ingin punya rumah dan saya pengen mengedukasi mereka supaya tidak terkena dosa dari riba. Jadi siapa yang ingin memiliki rumah, monggo. Mau itu duda, janda, TKW, TKI , silahkan.

- Intinya dasarnya yaitu berhusnudzon
- Peneliti : Berapa besar DP atau uang muka Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?
- Narasumber 1 : DP 35 %. Tergantung. Nanti konsumen akan memilih keinginan nya seperti apa. Semisal ingin angsuran sekian dp nya berapa, sesuai dengan kesepakatan antara pihak perumahan dengan pembeli.
- Peneliti : Bagaimana cara penetapan margin (keuntungan) dan penentuan harga dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?
- Narasumber 1 : Tentu ada keuntungan dari beli lahannya berapa, ngurus legal nya berpa semua total pengeluaran ada semua, nanti ketemu estimasi pengeluaran sekian, nah saya mau jual berapa. ,mau ambil keuntungan berapa. Nah bebas mau ngasih 20% atau 10%. Tergantung dari persetujuan konsumen.
- Peneliti : Di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati ini transaksinya tanpa melalui perantara Bank, darimanakah pihak Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati ini mendapatkan dana untuk pembangunan rumahnya?
- Narasumber 1 : KPR saya tidak pakai bank sama sekali, tanpa melibatkan bank termasuk dengan modalnya. Modalnya dari teman-teman satu komunitas anti riba itu,dan ada yang dari uang pribadi. Saya punya orang yang waktu itu Alhamdulillah allah kasih petunjuk bahwa saya sudah bebas dari riba insyaallah.
- Peneliti : Apakah ada jatuh tempo pembayaran angsuran?
- Narasumber 1 : Tidak ada kalau syariah, yg penting tiap bulan bayar kalau telat bayar juga tidak apa-apa.
- Peneliti : Apakah ada jaminan yang diberikan oleh pembeli kepada

pihak penjual (Developer)?

- Narasumber 1 : Jaminan pembeli saya serahkan. Nah nanti dia mau menitipkan dimana, nanti ada notaries. Bukan kami yang memegang tapi nanti kesepakatan ini nanti mau dikasihkan ke notaries siapa . secara hokum indonesianya. Kalau secara hokum islam kan sudah saya serahkan semuanya. Kan tidak boleh menahan jaminan makanya saya serahkan semuanya pada saat akad. Apabila pembeli meninggal dunia atau wafat maka pihak kami akan meminta pertanggung jawaban ahli waris dari pembeli bisa suaminya, pak de nya.
- Peneliti : Apakah ada biaya tambahan yang di bebankan kepada pembeli?
- Narasumber 1 : Tidak ada biaya tambahan. Kecuali pembeli menghendaki spesifikasi yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang sudah ditetapkan oleh kami. Misalnya pembeli menghendaki menggunakan marmer, nah baru di itung dari keramik ke marmer berapa dan bayarnya ke pelaksana, karena akad saya sudah jelas di awal akad, tidak boleh nambahi akad lagi. Karena ada akad di dalam akad itu riba. Makanya boleh tidak ada denda tidak ada sita gak ada kurangan kalau disitu ada berarti akad tersbut riba.
- Peneliti : Apa saja factor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah (kredit macet) dalam pembiayaan KPR khususnya factor eksternal dan factor internal di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati ?
- Narasumber 1 : Mungkin karena factor ekonomi itu mbak kebutuhan mendadak yang sering, entah keluarganya sakit, anaknya minta kuliah, anaknya minta motor atau minta mobil, kita kan gak pernah tau itu. tapi gak masalah bagi kami, yang

- penting mereka mau bayar sesuai dengan kesepakatan awalnya. Kalau factor internal insyaallah tidak ada mbak.
- Peneliti : Bagaimana strategi Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati dalam mengatasi pembiayaan bermasalah? Serta bagaimana langkah-langkah yang dilakukan untuk mengatasi pembiayaan bermasalah tersebut?
- Narasumber 1 : Untuk langkah-langkah nya dari kami akan menghubungi lewat SMS/Telepon terlebih dahulu. Apabila tidak ada respon, maka kami akan berkunjung kerumah pembeli untuk bersilaturahmi dan musyawarah serta untuk mengetahui permasalahan yang sedang terjadi pada pembeli tersebut dan mencari solusinya. Dan untuk strategi nya ya kita jual. Akad kan sudah lepas, begitu akad selesai, semua sudah menjadi hak pembeli termasuk dengan sertifikatnya. Tapi dititipkan di notaries karena notaries belum tentu gak mau tanda tangan karena profesi, karena belum lunas juga. Saya tidak menahan agunan itu karena pada saat jual beli sudah clear, jual beli sudah selesai. Kalau kamu nanti mau balik nama sudah tidak ada hubungannya dengan saya lagi. Tinggal ke notaries aja .
- Peneliti : Apakah ada sanksi atau denda jika pembeli rumah di perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati telat membayar angsuran?
- Narasumber 1 : Tidak ada. Cuma yang jelas kita harus ada komunikasi alasan nya apa, faktornya apa. Memang dari kita tidak ada denda, seperti itu. Kalau dari sisi mencari keuntungan, memang kita tidak memberlakukan sita maupun yang lainnya. Akan tetapi kalau pembeli mengalami wanprestasi atau tidak kuat membayar, nanti rumah tersebut akan kita jual bersama. Semisal pembeli melakukan kredit macet, uang yang sudah di angsur

kepada pihak perumahan sebanyak Rp. 100.000.000,00 sedangkan utangnya masih Rp. 200.000.000,00 berarti masih ada utangkepada pihak perumahan Rp. 100.000.000,00. Rumah akan kita jual bareng-bareng, laku Rp. 200.000.000,00 kewajiban pembeli tetap mengembalikan uang Rp. 100.000.000,00 kepada pihak perumahan, dan yang Rp. 100.000.000,00 tetap dikembalikan kepada pihak pembeli. Dan juga tentunya ada proses, yaitu dengan musyawarah dsb, ada SP 1 SP 2 SP 3, nanti kalau terakhir sudah tidak ada lagi respon maka rumah akan dijual bareng2.

- Peneliti : Kapan rumah akan resmi di serah terimakan?
- Narasumber 1 : Setelah jadi per unitnya, pembeli yuk lihat bareng cek bareng selama sebulan pemeliharaan. Begitu pemeliharaan clear berarti sudah serah terima.
- Peneliti : Terimakasih Pak atas penjelesannya, mungkin cukup itu dulu yang saya tanyakan. Terimakasih atas waktunya pak. Assalamuailaikum
- Narasumber 1 : Sama-Sama mbak, Wa'alaikumsalam

Narasumber 2

Hari/Tanggal wawancara : Jum'at, 17 Januari 2020

Nama informan : Bapak Haryono

**Jabatan :Marketing Resmi Indie Graha Cluster 2 Syariah
Pati**

Peneliti : Assalaamualaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh

Narasumber 2 : Wa`alaikum Salam Warahmatullahi Wabarakaatuh

Peneliti : Mohon Maaf Pak mengganggu waktunya sebentar, perkenalkan saya Elna Zulvian Listanti Mahasiswi fakultas Ekomomi dan Bisnis Universitas Islam Nahdlatul Ulama Jepara, bermaksud untuk melakukan wawancara kepada Bapak Haryono terkait skripsi saya tentang Implementasi Akad Istishna' Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Pada Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati) ini.

Narasumber 2 : Iya mbak silahkan

Peneliti : Akad apa yang digunakan dalam Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?

Narasumber 2 : Itu gak tahu kita akadnya dinamakan akad apa saja mbak. Soalnya kalau bahasa arab kita kurang memahami mbak. Yang jelas spesifikasi sudah ditentukan oeh kami dan setelah pembeli setuju dengan spesifikasi tersebut baru nanti kita buat kan ruamahnya sesuai dengan kesepakatan di awal akad.

Peneliti : Apa saja factor eksternal penyebab pembiayaan bermasalah KPR Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?

Narasumber 2 : Mungkin orang itu beda-beda mbak, mungkin terjadi pembiayaan macet karena terdesak kebutuhan mbak, ada yang sakit tapi kita ya harus memaklumi karena kita bukan perbankan, kita kan perumahan syariah jadi sifat kita itu lebih mengedepankan kebijakan daripada peraturan. Bedanya syariat dengan konven dari pada syariah itu. Kalau kita lebih mudah, adanya perumahan syariah itu kita lebih

mempermudah pembeli yang ingin memiliki rumah. Juga memperingan angsuran nya karena tidak ada penekanan soalnya semisal bulan ini tidak bisa mengangsur, itu dari kita tidak ada denda dan paling kita Cuma menagih karena itu hal wajar, tapi kalau tidak ada ya tidak bisa kita paksa. Mungkin bulan depannya sudah bisa ngangsur jadi selalu memberi kesempatan sama pembeli.

- Peneliti : Berapa lama jangka waktu akhir pelunasan pembiayaan KPR di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?
- Narasumber 2 : Berdasarkan dari akadnya. Sudah ada pilihan mbak mulai dari 1-5tahun malah ada yang smape 7 tahun.
- Peneliti : Berapa margin yang disepakati dengan pembeli dalam akad *istishna*’?
- Narasumber 2 : Berdasarkan akad. Jadi yang membedakan itu dari tahun pertama sampai tahun seterusnya itu system penjualan kita beda-beda. Jadi untuk tahun pertama dan kedua pasti ada selisih, jadi tergantung pada kesepakatan kita karena kalau di perusahaan benar memang ada brosur, tapi nanti kan tetap ada penawaran juga apabila di tawar. Dan kita nanti ada kesepakatannya seperti apa.
- Peneliti : Apa saja factor-faktor penyebab pengajuan pembiayaan KPR di tolak?
- Narasumber 2 : Sewajarnya sih 99% itu diterima mbak, tapi kita lihat dulu karakter dari orangnya karena sebenarnya di perumahan syariah ini tidak ditujukan untuk orang muslim saja, orang non muslim juga bisa memiliki perumahan syariah ini. Orang tani pun juga bisa. Tapi kembali lagi dengan karakter orang tersebut kira2 gimana, jadi yang menentukan sebenarnya disitu. Jadi sebenarnya itu kita menerima semua calon pembeli.
- Peneliti : Apa tindakan pihak Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati

apabila terjadi pembiayaan bermasalah?

Narasumber 2 : Itu nanti kita menyelesaikan dengan cara kekeluargaan mbak. Contoh kekeluargaan bagi kita itu gini nanti baru berjalan satu setengah tahun, itu nanti kita akan jual bersama dengan keuntungannya nanti kembali ke pembeli dan yang kita ambil itu bukan unitnya tapi dari sisa angsuran yang belum dibayar. Kita juga tidak ada pinalty dan bunga juga ga ada denda juga. Itupun sudah kita hitung mbak, karena property sendiri itu tiap tahun akan mengalami kenaikan, sangat signifikan untuk property saat ini. Jadi untuk pembeli itu tidak usah khawatir karena tahun depan itu property pasti naik, ga mungkin bakal turun.

Peneliti : Terimakasih atas penjelasannya pak, mungkin cukup itu dulu yang dapat saya tanyakan. Terimakasih juga atas waktunya pak. Assalamualaikum

Narasumber 2 : Iya mbak sama-sama. Waalaikumsalam

Narasumber 3

Hari/Tanggal wawancara : Jum'at, 17 Januari 2020

Nama informan : Bapak Affan

Jabatan : Marketing Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati

Peneliti : Assalaamualaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh

Narasumber 3 : Wa'alaikum Salam Warahmatullahi Wabarakaatuh

Peneliti : Mohon Maaf Pak mengganggu waktunya sebentar, perkenalkan saya Elna Zulvian Listanti Mahasiswi fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Nahdlatul Ulama Jepara, bermaksud untuk melakukan wawancara kepada Bapak Affan terkait skripsi saya tentang Implementasi Akad Istishna' Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Pada Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati) ini.

- Narasumber 3 : Iya mbak silahkan
- Peneliti : Akad apa yang digunakan dalam Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?
- Narasumber 3 : Akad nya syariah. Jadi istilahnya kita dilarang menolak konsumen. Karena ibaratnya gini, namanya manusia itukan perumahan itu kan hak hidup manusia jadi apalagi manusia yang sudah berkeluarga dan memiliki pekerjaan apapun latarbelakngnya kita wajib untuk membantu.
- Peneliti : Apa saja factor eksternal penyebab pembiayaan bermasalah KPR Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?
- Narasumber 3 : Namanya manusia itukan pasti punya latar belakang, pasti ada yang karena dia sendiri dan ada yang karena keadaan dan ada karena orang lain. Yang tak terduga misalnya jenengan punya pinjaman di bank akan tetapi entah jenengan posisi jenengan lagi bangkrut akhirnya jenengan tidak mampu membayar dan tentu namanya jenengan kan di backlist. Kalau yang dari diri sendiri ya memang jenengan punya niatan aku pinjam bank memang tidak jenengan bayar. Nasib orang kan tidak ada yang tahu, yang dulunya punya masalah dengan bank, sekarang ingin memiliki rumah, nah kita bantu yang penting akadnya benar2 ingin punya rumah dan ingin membayar. Jadi di perumahan syariah itu tidak ada sita dan denda.
- Peneliti : Berapa lama jangka waktu akhir pelunasan pembiayaan KPR di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?
- Narasumber 3 : Tergantung dari kemampuan . makanya kita lihat dulu kemampuannya, ada yang diambil 5-7 tahun. Kalau di konvensional kan 15-20 tahun, kalau kita Sudah ada pilihan mbak mulai dari 1-5tahun malah ada yang sampai 7 tahun.
- Peneliti : Berapa margin yang disepakati dengan pembeli dalam akad istishna’?

- Narasumber 3 : Keuntungan sudah disepakati di depan, jadi kita bukan bunga tapi keuntungan, kita bagi hasil tidak. Karena yang namanya bagi hasil apabila usahanya sedang tidak untung atau mengalami kerugian seharusnya pihak bank itu yang namanya bagi hasil ya ikut menanggung . tapi kenyataanya bank-bank yang berlabel syariah itu hanya namanya saja dari bunga yang riba ke syariah menurut mereka bukan syariah menurut agama.
- Peneliti : Apa saja factor-faktor penyebab pengajuan pembiayaan KPR di tolak?
- Narasumber 3 : Tidak ada. Asal sudah memenuhi fee, memenuhi DP, pasti diterima
- Peneliti : Apa tindakan pihak Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati apabila terjadi pembiayaan bermasalah?
- Narasumber 3 : Ya kita mengingatkan kalau itu masalah ringan. Dan kita tidak berhak langsung menyita rumah tersebut. Ketika pembeli tidak mampu melunasi, kita cari solusi dengan cara musyawarah dulu, yang pasti kita cari winwin solution nya. Kita hanya mengambil hak kita saja. Kita tidak menambahkan bunga tambahan. Angsuran tetap tidak ada denda.
- Peneliti : Terimakasih atas penjelasannya pak, mungkin cukup itu dulu yang dapat saya tanyakan. Terimakasih juga atas waktunya pak. Assalamualaikum
- Narasumber 3 : Iya mbak sama-sama. Waalaikumsalam

Narasumber 4

Hari/Tanggal wawancara : Selasa, 4 Februari 2020
Nama informan : Ibu Gita Laksita
Alamat : Dosoman Rt 02/Rw 01 Perumahan Indie Graha
Cluster 2 Syariah Pati B.4
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga

Peneliti : Assalaamualaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh
Narasumber 4 : Wa`alaikum Salam Warahmatullahi Wabarakaatuh
Peneliti : Mohon Maaf Ibu mengganggu waktunya sebentar,
perkenalkan saya Elna Zulvian Listanti Mahasiswi
fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Nahdlatul
Ulama Jepara, bermaksud untuk melakukan wawancara
kepada Ibu Gita terkait skripsi saya tentang Implementasi
Akad Istishna' Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Pada
Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati) ini.
Narasumber 4 : Iya mbak, silahkan
Peneliti : Sudah mengetahui akad yang digunakan dalam
pembiayaan rumah di Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati ?
Narasumber 4 : Sudah, akad kredit syariah. Langsung lewat developer
tanpa bank.
Peneliti : Apakah sebelumnya sudah di kasih penjelesan mengenai
akad yang digunakan oleh pihak perumahan Indie Graha
Cluster 2 Syariah Pati?
Narasumber 4 : Belum, ya Cuma taunya kredit lewat developer aja gitu
Peneliti : Ada syarat-syarat tertentu dalam pengajuan pembiayaan
rumah?
Narasumber 4 : Ada mbak kayaknya waktu itu
Peneliti : Syaratnya apa saja?

- Narasumber 4 : Cuma KK, KTP, sama buku tabungan tiga bulan terkahiritu sih mbak kayaknya dulu
- Peneliti : Apa kendala yang sering dihadapi sebagai pembeli dalam melunasi pembiayaan rumah?
- Narasumber 4 : Untuk saat inibelum ada kendala apa-apa sih mbak,Alhamdulillah lancar.
- Peneliti : Apakah pernah mengalami keterlambatan membayar kewajiban pembiayaan terhadap pihak perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?
- Narasumber 4 : Iya pernah sih karena waktu itu ekonomi agak surut mbak dan ada kebutuhan mendesak saja palingan, tapi ya dari pihak sana juga baik ada tenggang waktu, saling konfirmasi kalau ada keterlambatan.
- Peneliti : Saat mengalami keterlambatan membayar kewajiban pembiayaan terhadap pihak perumahan, bagaimana pihak perumahan menangani hal tersebut?
- Narasumber 4 : Ya, baik untuk menyikapinya. Saling nunggu, ga keras gitu enggak. Ga ada penalty, ga ada denda . ya Cuma kalau terlambat ya harus konfirmasi aja
- Peneliti : Berapa prosentase pembiayaan yang dibebankan kepada jenengan dalam melunasi produk pembiayaan di perumahan ini?
- Narasumber 4 : 8jt lebih sampai tahun2020 ini. Hampir lunas. Saya ngangsurnya satu bulan mbak. Kalau dalam satu bulan itu saya terlambat membayar ya saya langsung byar 2 bulan.
- Peneliti : Nggeh bu, mungkin itu saja yang saya pertanyakan. Terima kasih atas waktunya, semoga usahanya semakin lancar, tambah maju, diberikan keberkahan sama Allah SWT, aamiin
- Narasumber 4 : Aamiin

Narasumber 5

Hari/Tanggal wawancara : Jumat, 21 Februari 2020

Nama informan : Bapak Adi Jaya Putra

**Alamat : Dosoman Rt 02/Rw 01 Perumahan Indie Graha
Cluster 2 Syariah Pati**

Pekerjaan : Pengusaha

Peneliti : Assalaamualaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh

Narasumber : Wa'alaikum Salam Warahmatullahi Wabarakaatuh

Peneliti : Mohon Maaf Pak mengganggu waktunya sebentar, perkenalkan saya Elna Zulvian Listanti Mahasiswi fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Nahdlatul Ulama Jepara, bermaksud untuk melakukan wawancara kepada Bapak Adi terkait skripsi saya tentang Implementasi Akad Istishna' Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Pada Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati) ini.

Narasumber 5 : Iya mbak, silahkan

Peneliti : Sudah mengetahui akad yang digunakan dalam pembiayaan rumah di Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati ?

Narasumber 5 : Sudah mbak dulu, akad kredit syariah kan

Peneliti : Apakah sebelumnya sudah di kasih penjelasan mengenai akad yang digunakan oleh pihak perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?

Narasumber 5 : Sudah dulu waktu pertama kali tapi lupa mbak.

Peneliti : Ada syarat-syarat tertentu dalam pengajuan pembiayaan rumah?

Narasumber 5 : Ada ya mbak dulu

Peneliti : Syaratnya apa saja?

Narasumber 5 : Syaratnya paling sesuai survey2, KTP, KK, trus apalagi

- lupa eg mbak
- Peneliti : Apa kendala yang sering dihadapi sebagai pembeli dalam melunasi pembiayaan rumah?
- Narasumber 5 : Kendala tidak ada, malah seblum tanggalnya saya udah bayar.
- Peneliti : Apakah pernah mengalami keterlambatan membayar kewajiban pembiayaan terhadap pihak perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?
- Narasumber 5 : Tidak pernah mengalami keterlambatan membayar mbak Alhamdulillah
- Peneliti : Semisal mengalami keterlambatan membayar kewajiban pembiayaan terhadap pihak perumahan, bagaimana pihak perumahan menangani hal tersebut?
- Narasumber 5 : Selama ini kan di peraturan tidak ada sita denda kecuali sampe beberapa bulan di perjanjian dulu ada SP 1 SP 2 tapi berlaku sampai berapa bulan gitu lupa.
- Peneliti : Berapa prosentase pembiayaan yang dibebankan kepada jenengan dalam melunasi produk pembiayaan di perumahan ini?
- Narasumber 5 : Saya ambil yang 5 tahun mbak waktu itu DP Rp 400.000.000,- dan tiap bulan nya saya harus mengangsur Rp 17.500.000,- mbak.
- Peneliti : Nggeh Pak, mungkin itu saja yang saya pertanyakan. Terima kasih atas waktunya, semoga usahanya semakin lancar, tambah maju, diberikan keberkahan sama Allah SWT, aamiin
- Narasumber 5 : Aamiin

LAMPIRAN 5
REDUKSI DATA

No	Butir Pertanyaan	Jawaban Responden	Hasil Reduksi Data
1.	Akad apa yang digunakan dalam pembiayaan perumahan di Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?	<p>1. Tujuan membuat perumahan ingin membantu orang biar tidak terjerat dosa riba. Kenapa pake akad <i>istishna</i>? karena itu akad salam. Akad <i>salam</i> adalah akad titip. Bahwa belum ada wujudnya, jadi titip pesan sesuai dengan spesifikasi yang sudah ditentukan.. berakad <i>istishna</i>' itu setelah disepakati. Mau type berapa dan harga yang sudah di sepakati baru melakukan akad. Setelah akad, nanti dibayarkan sesuai dengan akad nya mau berapa tahun. Setelah itu baru nanti kalau terjadi masalah dengan angsuran, kami tidak ada denda, tidak ada sita, tidak ada asuransi dan sebagainya. Kalau pihak pembeli sudah benar-benar menyerah, yaudah kita jual aja rumah yang ada, kita jual bareng-bareng ternyata hutangnya si pembeli masih Rp.100.000.000,-dan rumah laku Rp.300.000.000,- yang Rp.100.000.000,- dibayarkan kepada kami, yang sisanya hak yang punya rumah</p> <p>2. Itu gak tahu kita akadnya dinamakan akad apa saja mbak.</p>	<p>Akad yang digunakan yaitu akad <i>istishna</i>' dimana pembeli memesan barang dengan spesifikasi yang sudah di tentukan oleh penjual dengan pembayaran boleh di lakukan secara cash maupun secara kedit(angsuran).</p> <p>Belum begitu mengetahui tentang</p>

		Soalnya kalau bahasa arab kita kurang memahami mbak. Yang jelas spesifikasi sudah ditentukan oleh kami dan setelah pembeli setuju dengan spesifikasi tersebut baru nanti kita buat rumah sesuai dengan kesepakatan di awal akad.	akad syariah.
		3. Akad nya syariah. Jadi istilahnya kita dilarang menolak konsumen. Karena ibaratnya gini, namanya manusia itu kan perumahan itu kan hak hidup manusia jadi apalagi manusia yang sudah berkeluarga dan memiliki pekerjaan apapun latarbelakangnya kita wajib untuk membantu.	Tidak diperbolehkan menolak pembeli yang ingin mengajukan pembiayaan rumah sesuai dengan syariah.
2.	Bagaimana alur pembeli memesan rumah hingga rumah tersebut menjadi milik pembeli?	jadi, awalnya calon pembeli datang untuk melihat-lihat tanah kavling, kalau misalnya cocok nanti pembeli memberikan tanda jadi. Tanda jadi itu Rp 5.000.000,00 itu berlaku selama 7 hari. Jadi, dalam 7 hari itu pembeli masih mempunyai opsi, apakah melanjutkan ke tahap selanjutnya ke pemberian DP ataukah opsi pembatalan. Jadi, setelah 7 hari itu nanti akan ada dua opsi, yang pertama melanjutkan ke pemberian DP dan opsi kedua yaitu pembatalan. Kalau nanti dibatalkan akan kita kembalikan uang yang Rp.5.000.000,- tadi. Jadi kalau opsi lanjut nanti pembeli akan	Alurnya cukup mudah yaitu calon pembeli melihat dulu tanah kavling yang dikehendaki, kemudian apabila sudah cocok maka calon pembeli harus memberikan tanda jadi sebesar Rp 5.000.000,00 berlaku selama 7 hari, setelah pembayaran DP. Kalau pembeli batal, maka uang

		<p>membayarakan cicilan sesuai dengan kesepakatan. Setelah itu selesai, akan ada proses pembangunan. Setelah proses pembangunan selesai, misalkan di bulan ke 10 (sepuluh) atau di bulan ke 11 (sebelas). Setelah selesai nanti akan ada serah terima. Jadi, serah terima dari developer kepada pembeli. Nanti ada retensi selama 1 bulan. Kalau ada complain atau kerusakan dari rumah itu dalam waktu 1 bulan itu nanti akan kita perbaiki tanpa adanya biaya tambahan</p>	<p>akan dikembalikan kepada pembeli sesuai dengan jumlah uang yang dibayarkan.</p>
		<p>2. Pembeli booking dulu mbak, booking Rp 5.000.000,00 nanti ada jeda waktunya itu 7 hari dari booking itu apabila tidak ada tindakan maka kami anggap batal, apabila lanjut maka calon pembeli menyerahkan berkas, pengisian data. Apabila Tidak membayar DP maka kami anggap batal. Apabila DP lunas baru dilakukan akad, setelah akad nanti kita proses untuk pembangunan rumahnya, setelah lunas angsurannya baru kita serahkan rumahnya.</p>	<p>Proses cukup mudah yaitu calon pembeli melihat dulu tanah kavling yang dikehendaki, kemudian apabila sudah cocok maka calon pembeli harus memberikan tanda jadi sebesar Rp 5.000.000,00 berlaku selama 7 hari, setelah itu pembayaran DP. Baru dilakukan akad.</p>
		<p>3. Pertama pembeli datang ke kami untuk melihat tanah kavling yang hendak di beli itu. Apabila calon pembeli udah setuju nih udah cocok maka mereka bayar sebesar</p>	<p>pembeli melihat tanah kavling. Apabila calon pembeli setuju maka mereka bayar</p>

			Rp.5.000.000,00 sebagai tanda jadi. Setelah itu baru pembayaran DP sekitar 30%. Setelah itu baru tanda tangan akad perjanjian jual beli, baru setelah itu kita buat rumah nya.	tanda jadi. baru pembayaran DP sekitar 30%. baru dilakukan akad.
3.	Bagaimana cara penetapan margin (keuntungan) dan penentuan harga dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?	1.	Tentu ada keuntungan dari belilahannya berapa, ngurus legal nya berapa semua total pengeluaran ada semua, nanti ketemu estimasi pengeluaran sekian, nah saya mau jual berapa. ,mau ambil keuntungan berapa. Nah bebas mau ngasih 20% atau 10%. Tergantung dari persetujuan konsumen.	Tergantung persetujuan dari konsumen.
		2.	Berdasarkan akad. Jadi yang membedakan itu dari tahun pertama sampai tahun seterusnya itu system penjualan kita beda-beda. Jadi untuk tahun pertama dan kedua pasti ada selisih, jadi tergantung pada kesepakatan kita karena kalau di perusahaan benar memang ada brosur, tapi nanti kan tetap ada penawaran juga apabila di tawar. Dan kita nanti ada kesepakatannya seperti apa.	Berdasarkan akad perjanjian.
		3.	Keuntungan sudah disepakati di depan, jadi kita bukan bunga tapi keuntungan, kita bagi hasil tidak. Karena yang namanya bagi hasil apabila usahanya sedang tidak	Sudah di sepakati di awal akad.

			untung atau mengalami kerugian seharusnya pihak bank itu yang namanya bagi hasil ya ikut menanggung . tapi kenyataanya bank-bank yang berlabel syariah itu hanya namanya saja dari bunga yang riba ke syariah menurut mereka bukan syariah menurut agama.	
4.	Apa saja factor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah (kredit macet) dalam pembiayaan KPR khususnya factor eksternal dan factor internal di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati ?	1.	Mungkin karena factor ekonomi itu mbak kebutuhan mendadak yang sering, entah keluarganya sakit, anaknya minta kuliah, anaknya minta motor atau minta mobil, kita kan gak pernah tau itu. tapi gak masalah bagi kami, yang penting mereka mau bayar sesuai dengan kesepakatan awalnya. Kalau factor internal insyaallah tidak ada mbak.	Kebanyakan karena factor ekonomi.
		2.	Mungkin orang itu beda-beda mbak, mungkin terjadi pembiayaan macet karena terdesak kebutuhan mbak, ada yang sakit tapi kita ya harus memaklumi karena kita bukan perbankan, kita kan perumahan syariah jadi sifat kita itu lebih mengedepankan kebijakan daripada peraturan. Bedanya syariat dengan konven dari pada syariah itu. Kalau kita lebih mudah, adanya perumahan	Berbeda-beda setiap pembeli, kebanyakan karena factor ekonomi maupun kebutuhan yang mendesak.

		<p>syariah itu kita lebih mempermudah pembeli yang ingin memiliki rumah. Juga memperingan angsurannya karena tidak ada penekanan soalnya semisal bulan ini tidak bisa mengangsur, itu dari kita tidak ada denda dan paling kita Cuma menagih karena itu hal wajar, tapi kalau tidak ada ya tidak bisa kita paksa. Mungkin bulan depannya sudah bisa mengangsur jadi selalu memberi kesempatan sama pembeli.</p>	
		<p>3. Namanya manusia itu kan pasti punya latar belakang, pasti ada yang karena dia sendiri dan ada yang karena keadaan dan ada karena orang lain. Yang tak terduga misalnya jenengan punya pinjaman di bank akan tetapi entah jenengan posisi jenengan lagi bangkrut akhirnya jenengan tidak mampu membayar dan tentu namanya jenengan kan di backlist. Kalau yang dari diri sendiri ya memang jenengan punya niatan aku pinjam bank memang tidak jenengan bayar. Nasib orang kan tidak ada yang tahu, yang dulunya punya masalah dengan bank, sekarang ingin memiliki rumah, nah kita bantu yang penting</p>	<p>Berbeda disetiap pembeli, karena keadaan ekonomi atau usaha bangkrut.</p>

			akadnya benar2 ingin punya rumah dan ingin membayar. Jadi di perumahan syariah itu tidak ada sita dan denda.	
5.	Bagaimana strategi Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati dalam mengatasi pembiayaan bermasalah? Serta bagaimana langkah-langkah yang dilakukan untuk mengatasi pembiayaan bermasalah tersebut?	1.	Untuk langkah-langkah nya dari kami akan menghubungi lewat SMS/Telepon terlebih dahulu. Apabila tidak ada respon, maka kami akan berkunjung kerumah pembeli untuk bersilaturahmi dan musyawarah serta untuk mengetahui permasalahan yang sedang terjadi pada pembeli tersebut dan mencari solusinya. Dan untuk strategi nya ya kita jual. Akad kan sudah lepas, begitu akad selesai, semua sudah menjadi hak pembeli termasuk dengan sertifikatnya. Tapi dititipkan di notaries karena notaries belum tentu gak mau tanda tangan karena profesi, karena belum lunas juga. Saya tidak menahan agunan itu karena pada saat jual beli sudah clear, jual beli sudah selesai. Kalau kamu nanti mau balik nama sudah tidak ada hubungannya dengan saya lagi. Tinggal ke notaries aja .	Ada beberapa cara yaitu yang pertama, akan dihubungi melalui SMS/Telepon. Yang kedua, akan di musyawarahkan dan di cari solusi yang tepat. Dan strategi nya akan di jual bersama.
		2.	Itu nanti kita menyelesaikan dengan cara kekeluargaan mbak. Contoh kekeluargaan bagi kita itu gini nanti baru berjalan satu	Akan diselesaikan dengan cara kekeluargaan, apabila sudah

		<p>setengah tahun, itu nanti kita akan jual bersama dengan keuntungannya nanti kembali ke pembeli dan yang kita ambil itu bukan unitnya tapi dari sisa angsuran yang belum dibayar. Kita juga tidak ada pinalty dan bunga juga ga ada denda juga. Itupun sudah kita hitung mbak, karena property sendiri itu tiap tahun akan mengalami kenaikan, sangat signifikan untuk property saat ini. Jadi untuk pembeli itu tidak usah khawatir karena tahun depan itu property pasti naik, ga mungkin bakal turun.</p>	<p>mengalami gagal bayar maka rumah akan dijual bersama dan keuntungan nanti akan dikembalikan kepada pembeli dan penjual akan mengambil sisa angsuran yang belum lunas.</p>
		<p>3. Ya kita mengingatkan kalau itu masalah ringan. Dan kita tidak berhak langsung menyita rumah tersebut. Ketika pembeli tidak mampu melunasi, kita cari solusi dengan cara musyawarah dulu, yang pasti kita cari winwin solution nya. Kita hanya mengambil hak kita saja. Kita tidak menambahkan bunga tambahan. Angsuran tetap tidak ada denda.</p>	<p>Akan di musyawarahkan dicari solusi yang tepat dan pihak perumahan tidak berhak langsung menyita rumah tersebut.</p>
6.	Apakah ada sanksi atau denda jika pembeli rumah di perumahan Indie	<p>Tidak ada. Cuma yang jelas kita harus ada komunikasi alasan nya apa, faktornya apa. Memang dari kita tidak ada denda, seperti itu. Kalau dari sisi</p>	<p>Tidak ada sanksi ataupun denda yang penting ada komunikasi yang</p>

	<p>Graha Cluster 2 Syariah Pati telat membayar angsuran?</p>	<p>mencari keuntungan, memang kita tidak memberlakukan sita maupun yang lainnya. Akan tetapi kalau pembeli mengalami wanprestasi atau tidak kuat membayar, nanti rumah tersebut akan kita jual bersama. Semisal pembeli melakukan kredit macet, uang yang sudah di angsur kepada pihak perumahan sebanyak Rp. 100.000.000,00 sedangkan utangnya masih Rp. 200.000.000,00 berarti masih ada utang kepada pihak perumahan Rp. 100.000.000,00. Rumah akan kita jual bareng-bareng, laku Rp. 200.000.000,00 kewajiban pembeli tetap mengembalikan uang Rp. 100.000.000,00 kepada pihak perumahan, dan yang Rp. 100.000.000,00 tetap dikembalikan kepada pihak pembeli. Dan juga tentunya ada proses, yaitu dengan musyawarah dsb, ada SP 1 SP 2 SP 3, nanti kalau terakhir sudah tidak ada lagi respon maka rumah akan dijual bareng2.</p>	<p>jelas antara pembeli dan penjual dan tidak ada sita juga.</p>
--	--	--	--

LAMPIRAN 6
PENKODEAN DATA

No	Butir Pertanyaan	Hasil Reduksi Data	Kode
1.	Akad apa yang digunakan dalam pembiayaan perumahan di Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?	1. Akad yang digunakan yaitu akad <i>istishna'</i> dimana pembeli memesan barang dengan spesifikasi yang sudah ditentukan oleh penjual dengan pembayaran boleh dilakukan secara cash maupun secara kredit(angsuran).	A1 (1)
		2. Belum begitu mengetahui tentang akad syariah. Yang jelas spesifikasi sudah ditentukan oleh kami dan setelah pembeli setuju dengan spesifikasi tersebut baru nanti kita buat ruamahnya sesuai dengan kesepakatan di awal akad.	B1 (1)
		3. Tidak diperbolehkan menolak pembeli yang ingin mengajukan pembiayaan rumah sesuai dengan syariah.	C1 (1)
2.	Bagaimana alur pembeli memesan rumah hingga rumah tersebut menjadi milik pembeli?	Alurnya cukup mudah yaitu calon pembeli melihat dulu tanah kavling yang dikehendaki, kemudian apabila sudah cocok maka calon pembeli harus memberikan tanda jadi sebesar Rp 5.000.000,00 berlaku selama 7 hari, setelah pembayaran DP. Kalau pembeli batal, maka uang akan dikembalikan kepada pembeli sesuai dengan jumlah uang yang dibayarkan.	A1 (2)

		2.	Pembeli booking dulu mbak, booking Rp 5.000.000,00 nanti ada jeda waktunya itu 7 hari dari booking itu apabila tidak ada tindakan maka kami anggap batal, apabila lanjut maka calon pembeli menyerahkan berkas, pengisian data. Apabila Tidak membayar DP maka kami anggap batal. Apabila DP lunas baru dilakukan akad, setelah akad nanti kita proses untuk pembangunan rumahnya, setelah lunas angsurannya baru kita serahkan rumahnya.	B1 (2)
		3.	Pertama pembeli datang ke kami untuk melihat tanah kavling yang hendak di beli itu. Apabila calon pembeli udah setuju nih udah cocok maka mereka bayar sebesar Rp.5.000.000,00 sebagai tanda jadi. Setelah itu baru pembayaran DP sekitar 30%. Setelah itu baru tanda tangan akad perjanjian jual beli, baru setelah itu kita buat rumah.	C1 (2)
3.	Bagaimana cara penetapan margin (keuntungan) dan penentuan harga dalam pembiayaan	1.	Tergantung persetujuan dari konsumen.	A1 (3)
		2.	Berdasarkan akad perjanjian.	B1 (3)

	Kredit Pemilikan Rumah di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?	3.	Sudah di sepakati di awal akad.	C1 (3)
4.	Apa saja factor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah (kredit macet) dalam pembiayaan KPR khususnya factor eksternal dan factor internal di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati ?	1.	Kebanyakan karena factor ekonomi.	A1 (4)
		2.	Berbeda-beda setiap pembeli, kebanyakan karena factor ekonomi maupun kebutuhan yang mendesak.	B1 (4)
		3.	Berbeda disetiap pembeli, karena keadaan ekonomi atau usaha bangkrut.	C1 (4)
5.	Bagaimana strategi Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati dalam mengatasi pembiayaan bermasalah? Serta bagaimana langkah-langkah yang dilakukan untuk mengatasi pembiayaan bermasalah tersebut?	1.	Ada beberapa cara yaitu yang pertama, akan dihubungi melalui SMS/Telepon. Yang kedua, akan di musyawarahkan dan di cari solusi yang tepat. Dan strategi nya akan di jual bersama.	A1 (5)
		2.	Akan diselesaikan dengan cara kekeluargaan, apabila sudah mengalami gagal bayar maka rumah akan dijual bersama dan keuntungan nanti akan dikembalikan kepada pembeli dan	B1 (5)

			penjual akan mengambil sisa angsuran yang belum lunas.	
		3.	Akan di musyawarahkan dicari solusi yang tepat dan pihak perumahan tidak berhak langsung menyita rumah tersebut.	C1 (5)
6.	Apakah ada sanksi atau denda jika pembeli rumah di perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati telat membayar angsuran?		Tidak ada sanksi ataupun denda yang penting ada komunikasi yang jelas antara pembeli dan penjual dan tidak ada sita juga.	A1 (6)

LAMPIRAN 7
PENYAJIAN DATA

No	Hasil Data	Kode	Keterangan
1	Akad yang digunakan yaitu akad <i>istishna'</i> dimana pembeli memesan barang dengan spesifikasi yang sudah ditentukan oleh penjual dengan pembayaran boleh dilakukan secara cash maupun secara kredit(angsuran).	A1 (1)	Informan 1, Rumusan Masalah 1 Pertanyaan ke 1
2	Belum begitu mengetahui tentang akad syariah. Yang jelas spesifikasi sudah ditentukan oleh kami dan setelah pembeli setuju dengan spesifikasi tersebut baru nanti kita buat ruamahnya sesuai dengan kesepakatan di awal akad.	B1 (1)	Informan 2, Rumusan Masalah 1 Pertanyaan ke 1
3	Tidak diperbolehkan menolak pembeli yang ingin mengajukan pembiayaan rumah sesuai dengan syariah.	C1 (1)	Informan 3, Rumusan Masalah 1 Pertanyaan ke 1
4	Alurnya cukup mudah yaitu calon pembeli melihat dulu tanah kavling yang dikehendaki, kemudian apabila sudah cocok maka calon pembeli harus memberikan tanda jadi sebesar Rp 5.000.000,00 berlaku selama 7 hari, setelah pembayaran DP. Kalau pembeli batal, maka uang	A1 (2)	Informan 1, Rumusan Masalah 1 Pertanyaan ke 2

	akan dikembalikan kepada pembeli sesuai dengan jumlah uang yang dibayarkan.		
5	Proses cukup mudah yaitu calon pembeli melihat dulu tanah kavling yang dikehendaki, kemudian apabila sudah cocok maka calon pembeli harus memberikan tanda jadi sebesar Rp 5.000.000,00 berlaku selama 7 hari, setelah itu pembayaran DP. Baru dilakukan akad.	B1 (2)	Informan 2, Rumusan Masalah 1 Pertanyaan ke 2
6	pembeli melihat tanah kavling. Apabila calon pembeli setuju maka mereka bayar tanda jadi. baru pembayaran DP sekitar 30%. baru dilakukan akad.	C1 (2)	Informan 3, Rumusan Masalah 1 Pertanyaan ke 2
7	Tergantung persetujuan dari konsumen.	A1 (3)	Informan 1, Rumusan Masalah 1 Pertanyaan ke 3
8	Berdasarkan akad perjanjian.	B1 (3)	Informan 2, Rumusan Masalah 1 Pertanyaan ke 3
9	Sudah di sepakati di awal akad.	C1 (3)	Informan 3, Rumusan Masalah 1 Pertanyaan ke 3
10	Kebanyakan karena factor ekonomi.	A1 (4)	Informan 1, Rumusan Masalah 2 Pertanyaan ke 4
11	Berbeda-beda setiap pembeli, kebanyakan karena factor ekonomi maupun kebutuhan yang	B1 (4)	Informan 2, Rumusan Masalah 2 Pertanyaan ke 4

	mendesak.		
12	Berbeda disetiap pembeli, karena keadaan ekonomi atau usaha bangkrut.	C1 (4)	Informan 3, Rumusan Masalah 2 Pertanyaan ke 4
13	Ada beberapa cara yaitu yang pertama, akan dihubungi melalui SMS/Telepon. Yang kedua, akan di musyawarahkan dan di cari solusi yang tepat. Dan strategi nya akan di jual bersama.	A1 (5)	Informan 1, Rumusan Masalah 3 Pertanyaan ke 5
14	Akan diselesaikan dengan cara kekeluargaan, apabila sudah mengalami gagal bayar maka rumah akan dijual bersama dan keuntungan nanti akan dikembalikan kepada pembeli dan penjual akan mengambil sisa angsuran yang belum lunas.	B1 (5)	Informan 2, Rumusan Masalah 3 Pertanyaan ke 5
15	Akan di musyawarahkan dicari solusi yang tepat dan pihak perumahan tidak berhak langsung menyita rumah tersebut.	C1 (5)	Informan 3, Rumusan Masalah 3 Pertanyaan ke 5
16	Tidak ada sanksi ataupun denda yang penting ada komunikasi yang jelas antara pembeli dan penjual dan tidak ada sita juga.	A1 (6)	Informan 1, Rumusan Masalah 3 Pertanyaan ke 6

LAMPIRAN 8
DOKUMENTASI FOTO



**Wawancara dengan Direktur (Pemilik) Perumahan Indie Graha Cluster 2
Syariah Pati**



**Wawancara dengan Marketing Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah
Pati**



**Wawancara dengan Marketing Resmi Perumahan Indie Graha Cluster 2
Syariah Pati**





Wawancara dengan Pembeli Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati





Wawancara dengan Pembeli Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati

No. _____

Telah diterima dari: Ayatullah Dwi Cahyoso

Uang sebanyak Seratus empat puluh juta Rupiah

Suna membayar Pelunasan rumah yang terletak di Jalan
Sawojajar III/7, Pati RT/ku: 1/3, Sidakerto.

Dengan type rumah : ± 3k
 ukuran tanah : ± 72 Senin 20 Januari 2020

Terbilang Rp. 140.000.000

METERAI
TEMPER
6000
INDI GRAHA

Indi graha NS

No. _____

Telah diterima dari: Dwi Retnoringsthi

Uang sebanyak Rp. 195.045.000

Suna membayar Uang muka perumahan di perumahan
Blak A2 dengan type : ± 90 ukuran tanah : ± 78 M²

Senin 20 Januari 2020

Terbilang Rp. 195.045.000

INDI GRAHA
BUILDING CONSTRUCTION SOLUTIONS

AKTA PENDIRIAN PERSEROAN KOMANDITER

CV. INDI GRAHA CIPTA

NOMOR : 1

-Pada hari ini, Sabtu, tanggal 8 Juli 2017 (delapan Juli-
dua ribu tujuh belas), pukul 10.00 WIB (sepuluh Waktu----
Indonesia Bagian Barat).-----

-Menghadap kepada saya, **AB PURWANTO**, Sarjana Hukum,-----
Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Pati, dengan-
dihadiri para saksi yang telah dikenal oleh saya, Notaris
dan akan disebutkan nama-namanya pada bagian akhir akta--
ini.-----

1. Tuan **INDIYATNO NUR SETIYADI**, lahir di Banjarnegara,---
pada tanggal 27 Desember 1978 (dua puluh tujuh-----
Desember seribu sembilan ratus tujuh puluh delapan),--
Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal-
di Kabupaten Pati, Desa Winong, Rukun Tetangga 07,----
Rukun Warga 01, Kecamatan Winong, Pemegang Kartu Tanda
Penduduk nomor : 3318042712780002.-----

2. Nyonya **SUPRIHATIN**, lahir di Pati, pada tanggal-----
13 Desember 1965 (tiga belas Desember seribu Sembilan-
ratus enam puluh lima, Pedagang, Warga Negara-----
Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten Pati, Desa--
Winong, Rukun Tetangga 01, Rukun Warga 01, Kecamatan--
Winong, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor :-----
3318045312650002.-----



-Penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris, berdasarkan-
identitas yang mereka perlihatkan.-----

-Para penghadap menerangkan dengan akta ini telah saling-
setuju dan mufakat untuk mendirikan suatu Perseroan-----
Komanditer (Commanditaire Vennootschap) dengan Anggaran--
Dasar sebagai berikut:-----

----- **NAMA DAN TEMPAT KEDUDUKAN** -----

----- **Pasal 1** -----

1. Perseroan ini bernama Perseroan Komanditer:-----

CV. INDI GRAHA CIPTA
 DEVELOPER, KONTRAKTOR DAN PERDAGANGAN UMUM
 Alamat : J. Winong - Jember KM. 0.5 Ds. Winong RT. 07/004 Ds. Winong - Kab. Pati Jawa Tengah
 ☎ 0811 2704 300 ☎ 081 390 680 213

AKAD PERJANJIAN ISTISHNA'
NO. 01/IGC/III/2019

Pada hari ini, Tanggal 22 (dua puluh dua) Bulan Juli tahun 2019 (dua ribu sembilan belas), di Pati yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : Indiyatno Nur Setiyadi
 Alamat : Desa Winong RT.007 RW.001 Kec. Winong Kab. Pati
 No.KTP : 3318042712780002
 Pekerjaan : Wiraswasta
 Mewakili dan atas nama cv. INDI GRAHA CIPTA, dalam hal ini perumahan indiegrahacluster, yang selanjutnya disebut sebagai **PIHAK PERTAMA**.
2. Nama : Dwi Retnoningsih
 Alamat : Keboromo RT 004 RW 002 Kec. Tayu Kab. Pati
 No.KTP : 3374024103780001
 Pekerjaan : Karyawan Swasta
 Mewakili dan atas nama dirinya sendiri yang selanjutnya disebut sebagai **PIHAK KEDUA**.

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA, yang selanjutnya disebut sebagai KEDUA PIHAK, telah bersepakat melakukan perjanjian Jual Beli Kredit Rumah A.2 Indie Graha Cluster yang terletak di Dosoman RT.002 RW.001 dengan pasal-pasal sebagai berikut :

Pasal 1
TIPE & HARGA RUMAH

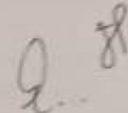
PIHAK PERTAMA menjual unit rumah dengan spesifikasi sbb :

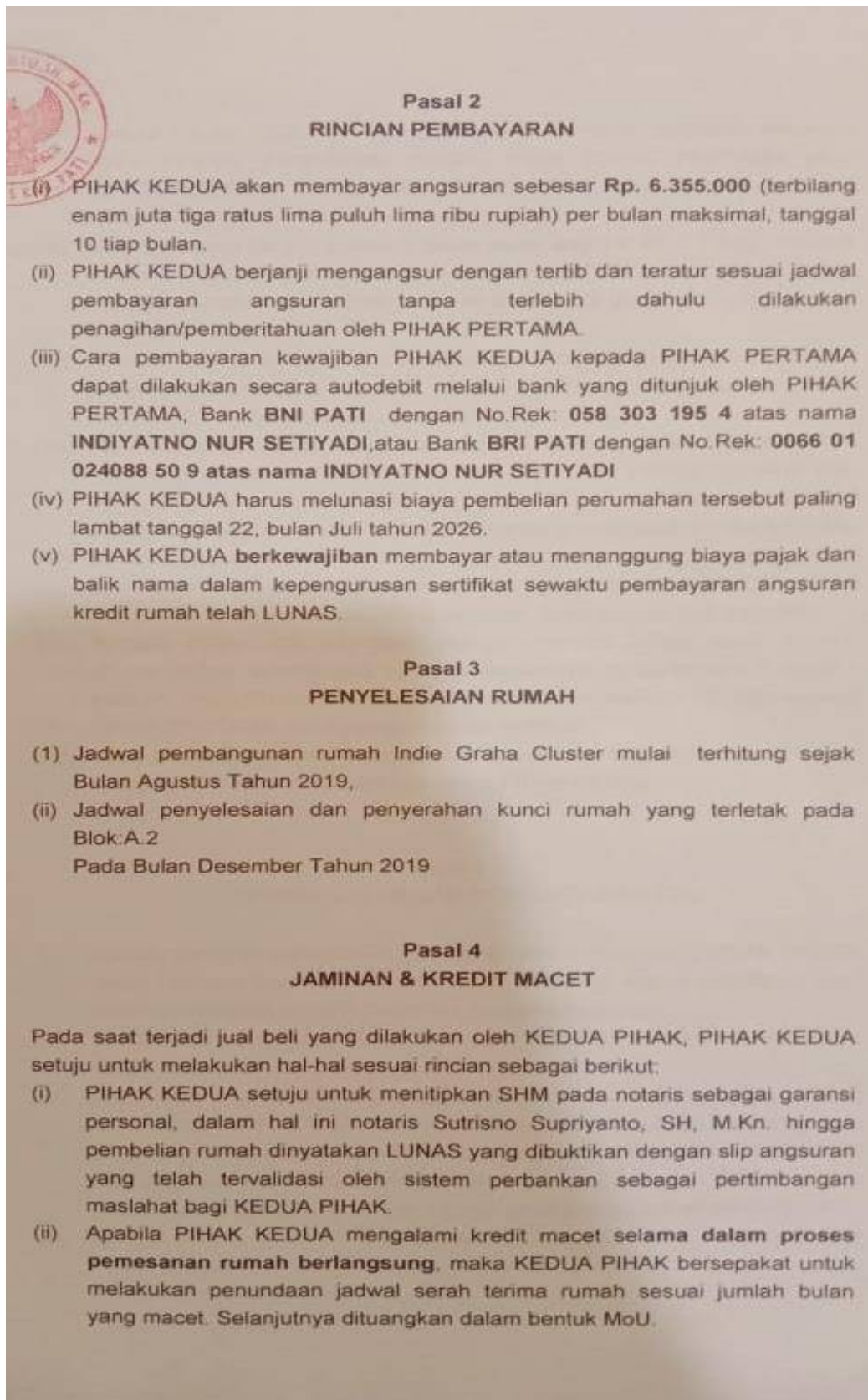
Type Rumah	: ± 90
Lokasi Rumah	: A.2
Ukuran Tanah	: ± 78 m2

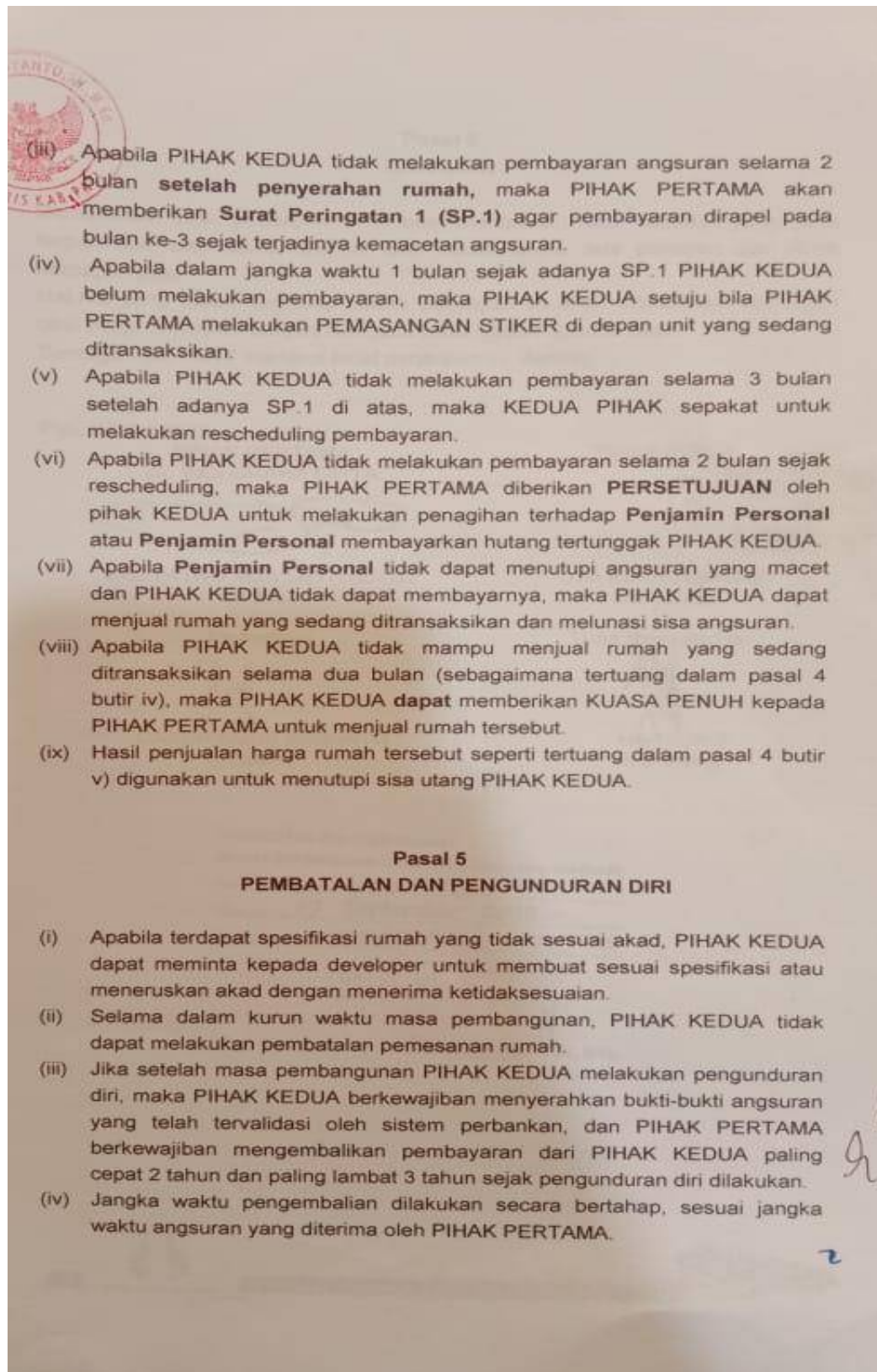
Dengan kredit jual beli kepada PIHAK KEDUA sebagai berikut

• Harga Penawaran	: Rp. 728.865.000,-
• Uang Muka	: Rp. 195.045.000,-
• Kekurangan/Maksimum Kredit	: Rp. 533.820.000,-
• Angsuran per bulan	: Rp. 6.355.000,- (Flat)
• Jenis Kredit	: KPR SYARIAH
• Jangka Waktu	: 84 bulan

Maksimal LUNAS tanggal 22, bulan Juli, tahun 2026







**Pasal 6
LAIN-LAIN**

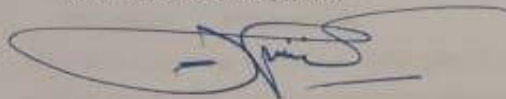
Demikianlah akad perjanjian ini di buat merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan satu sama lainnya, dan dibuat tanpa, ada paksaan dari pihak manapun juga.

Hal-hal yang belum tercakup dalam perjanjian ini akan dibicarakan kemudian oleh KEDUA PIHAK dengan mengacu pada kaidah Syariah Islam.

Semoga Allah SWT meridhoi akad perjanjian ini. Aamiin.

Pati, 22 Juli 2019

**PIHAK PERTAMA
cv. INDI GRAHA CIPTA**



**INDIYATNO NUR SETIYADI, ST
Direktur**

Menyetujui,



**CATUR AGUS SUSANTO
Suami**

PIHAK KEDUA



**DWI RETNONINGSIH
Konsumen**

Turut Menyaksikan,



**HARYONO
marketing**

PEKANDAAAN (WAARPERKING)

Ditanda dan dimasukkan didalam Buku Daftar yang disediakan

Untuk keperluan ini pada hari Jumat

Tanggal : 27 September 2019

Dibawah nomor : 40/W/Not./IX/2019

Netaris di Pati



TRISNO SUPRIYANTO, SH., M.Kn.



Sukses Mulla dengan Syariah



AAR037881

DAFTAR ISIAN 200

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
 BADAN PERTANAHAN NASIONAL
 REPUBLIK INDONESIA



SERTIPIKAT

HAK : Milik

No. 02476

PROVINSI : JAWA TENGAH
 KABUPATEN / ~~KOTA~~ : PATI
 KECAMATAN : PATI
 DESA / ~~KEURAHAN~~ : PURI

KANTOR PERTANAHAN
 KABUPATEN / ~~KOTA~~

PATI

DAFTAR ISIAN 307

No. 168876 2019

DAFTAR ISIAN 200

No. 77876 2019

1 1 • 1 1 • 1 0 • 0 9 • 1 • 0 2 4 7 6

PENDAFTARAN - PERTAMA

Halaman :

a) HAK : MBH No. : 02476 Desi : ... Pali Tgl berakhirnya hak :	b) NAMA PEMEGANG HAK M. SUJARJANTO
b) NID : 11.11.10.09.01605 Letak Tanah Tanah Plakaranagan	Tanggal lahir : ... 02.05.1946
c) ASAL HAK 1. ... 2. ... 3. Pemecahan / ... M 573 ...	g) PEMBUKUAN Pali 06 September 2019 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / ... Pali ml
d) DASAR PENDAFTARAN 1. Daftar Isian 201 Tgl No. 2. Surat Keputusan Tgl No. 3. Permohonan Pemecahan / Pemecahan / ...	h) PENERBITAN SERTIFIKAT Pali 06 September 2019 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / ... Pali 
e) SURAT UKUR Tgl : 05-09-2019 No. : 01396/Pun/2019 Luas : 92 m2	Yoyok HADIMULYO ANWAR, SH NIP 196206111991031002
f) PENUNJUK Hasil Pemecahan dari HM 573 (Sebagian)	

AAR037881

DAFTAR ISIAN 207

11.11.10.07.1.02476

NIB : 11111009.01605

SURAT UKUR

Nomor : 01396/Puri/2019

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Provinsi : Jawa Tengah

Kabupaten / Kota : Pati

Kecamatan : Pati

Desa / Kelurahan : Puri

Peta : Pendaftaran

Nomor Peta Pendaftaran : 49.2.01.079-12-4-3

Lembar : Kotak : D4

Keadaan Tanah : Sebidang tanah Pekarangan

Tanda-tanda batas : Telah Terpasang sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 jo PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 22 ayat 1 point c

Luas : 92 m² (Sembilan Puluh Dua Meter Persegi)

Penunjukan dan penetapan batas : Penunjukan batas oleh M. Sudarjanto (Pemilik) yang disetujui tetangga yang berbatasan disaksikan oleh Perangkat Desa dan Penetapan batas oleh Petugas Ukur: Teguh Mulyo



Hal lain - lain : Bidang tanah dalam surat ukur ini asalnya diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor :
00003/1984 Tanggal Hak Milik Nomor 573

Daftar Isian 302 tgl. 18/07/2019

No. 67968/2019

Daftar Isian 307 tgl. 05/09/2019

Nei. 158328/2019

Tanggal Penomoran Surat Ukur 05/09/2019

UNTUK SERTIPIKAT

PATI, 05/09/2019

PATI

06 SEP 2019

Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan



Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kota
Kabupaten Pati

td

Suradi S.T., S.H., M.M.
NIP. 196311101985031004

Lihat Surat Ukur Pemisahan
Penggabungan
Pengganti

Nomor :

Nomor Hak :

Dikeluarkan Surat Ukur		Luas	Nomor Hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Sisanya diuraikan dalam Surat Ukur Nomor :

Nomor Hak :

LAMPIRAN 9
SURAT KETERANGAN PENELITIAN



Kantor Pemasaran:
Jl. Winong-Jekonan KM. 0,5 Ds. Winong
RT.07/RW.01 Kes. Winong-Kab. Pati Jawa Tengah
Indigrahacipta@gmail.com
08112704269/081390689219

SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan di bawah ini Direktur Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati menerangkan dengan sesungguhnya bahwa:

Nama : Elna Zulvian Listanti
NIM : 161130000100
Jurusan : Ekonomi Islam
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Nahdlatul Ulama Jepara

Nama tersebut benar-benar telah mengadakan penelitian di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati pada tanggal 10 Januari 2020 – 20 Februari 2020 guna penyusunan tugas akhir dengan judul "Implementasi Akad Istishna' Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Pada Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati)".

Demikian surat keterangan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Pati, 20 Februari 2020

Direktur Indie Graha Cipta

A blue ink signature is written over a red circular stamp. The stamp contains the text "INDI GRAHA CIPTA" and "BUILDING CONTRUCTION SOLUTIONS". Below the stamp, the name "Indiyatho Nur Setiyadi, S.T." is printed in black.

INDI GRAHA CIPTA
BUILDING CONTRUCTION SOLUTIONS
Indiyatho Nur Setiyadi, S.T.