

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Konsep KPR merupakan produk Barat dimana transaksi pembelian rumah dengan perjanjian hutang piutang. Caranya, pihak yang hendak membeli rumah mengajukan proposal kepada salah satu bank untuk menjaminkannya sejumlah uang seharga rumah tersebut. Pihak bank membayarkan biaya rumah tersebut bagi si pembeli, dan bank menarik pembayarannya secara kredit bulanan dari si pembeli dengan bunganya, yang jumlahnya pada akhirnya nanti bisa mencapai tiga kali lipat atau lebih sesuai dengan lamanya pemabayaran. Para ulama ahli fatwa telah sepakat bahwa pembelian rumah melalui pendanaan bank (perjanjian hutang) itu hukumnya haram, karena dalam perjanjian tersebut dianggap sebagai pinjaman berbunga yang jelas sekali mengandung riba.<sup>1</sup>Perbankan Syariah kemudian mengadopsi konsep kredit rumah ini kedalam jenis produk pendanaan dengan akad yang telah disebutkan sebelumnya. Hukum syariah memandang fenomena pembiayaan KPR syariah sudah sesuai dengan syariat Islam, namun yang perlu diperhatikan adalah mengenai margin flat, yang dapat mendatangkan manfaat, tetapi juga mendatangkan madharat pada pihak nasabah. Margin flat akan memberikan keuntungan kepada nasabah pada saat suku bunga BI stabil sehingga kesepakatan pembiayaan tidak mengalami

---

<sup>1</sup> Shalah Ash -Shawi dan Abdullah al-Muslih. *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta :Darul Haq, 2001), hlm. 363.

perubahan sampai akhir pembiayaan, jika terjadi keadaan sebaliknya akan berpengaruh terhadap nasabah.<sup>2</sup>Skema KPR berbeda dengan menggunakan perbankan yang lazim dilakukan di Indonesia dan di Negara lain. KPR syariah tanpa bank muncul sebagai alternative yang relatif baru bagi para calon pembeli rumah. KPR syariah tanpa bank pada dasarnya kredit dimana para pembeli rumah tidak menggunakan bank dalam praktiknya sehingga pembeli rumah langsung membayar cicilan kepada *developer* (pengembang).<sup>3</sup>

Proses KPR syariah tanpa bank berbeda dengan KPR biasa menggunakan bank. KPR syariah tanpa bank dipercayai dapat lebih memudahkan pelanggan karena pelanggan tidak diharuskan berurusan dengan hal administrative yang sering kali membebani. KPR syariah tanpa bank dianggap memiliki fleksibilitas tinggi karena memiliki berbagai fitur sebagai berikut: tidak ada BI checking, tidak memerlukan slip gaji atau SK sehingga cocok untuk para pengusaha non formal seperti para pedagang, tanpa sita, tanpa denda dan tanpa riba. Beberapa fitur tersebut menjadi andalan para pegembang yang mereka sampaikan di media promosi seperti website atau media social seperti facebook, grup whatsapp dll.<sup>4</sup>

Perumahan Alfarez Residence 2 di Kota Tasikmalaya adalah perumahan syariah dengan ketentuan transaksi hanya dua pihak, yaitu antara Developer dan Pembeli secara langsung. *Keterangan Konvensional:* Pada konsep konvensional

---

<sup>2</sup>Ainun Nadhifatul Machfudzoh, *Syariah (Jual Beli Rumah Di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang Perspektif Fatwa Nomor 06/DSN\_MUI/iV/2000 teantang Akad Istishna')*, (Malang: UIN Malik Ibrahim, 2017).

<sup>3</sup>Devi Verawati, *Syariah dan Hukum (Perspektif Hukum Islam terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah di PT. Medina Reality Indonesia Cabang Palembang)*, (Palembang: UIN Raden Fatah, 2017).

<sup>4</sup>Hajid Maududi, *Hukum Ekonomi Syariah (Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Booking Fee Pada Pembelian Rumah Di Perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai Bumiayu Kabupaten Brebes)*, (Purwokerto: IAIN, 2015).

terjadi tiga pihak dalam bertransaksi Bank, Developer, Pembeli Skemanya : Pembeli memesan ke Developer dan membayar sejumlah Uang Muka, lalu sisa hutang atau disebut plafon diteruskan oleh Bank dengan Pembeli. Setelah diperhatikan tidak ada transaksi antara Developer dengan Bank, seharusnya jika akad Syariah maka pihak Bank membeli terlebih dahulu barang kepada Developer. Sehingga barang sepenuhnya milik Bank, tetapi pada peraturan Bank Indonesia tercantum bahwa bank tidak bisa membeli asset seperti membeli barang dari Developer. *Keterangan Syariah:* Pada Rumah Syariah jelas bahwa Developer sebagai pemilik barang, menjual kepada Pembeli, dimana Cicilan atau disebut plafon itu dilakukan langsung antara Developer dengan Pembeli juga, tanpa ada pihak Bank.

Tidak Sita karena barang sepenuhnya milik Pembeli, yang dimaksud adalah pada saat pembelian kredit, maka tidak akan ada yang tahu masa depan dari masing-masing individu, sehingga kemungkinan kesulitan keuangan atau kebangkrutan bisa saja datang. *Keterangan Konvensional:* Pada konsep konvensional terjadi sita, apabila konsumen tidak bisa membayar selama tempo tertentu sehingga seluruh uang yang telah dibayarkan pembeli akan hangus dan harus keluar dari rumah yang telah ditempati.

*Keterangan Syariah:* Pada Rumah Syariah apabila kesulitan keuangan terjadi, maka diberikan waktu diskusi dan pertemuan serta membantu menganalisis masalah tersebut untuk dicarikan solusi terbaik. Beberapa solusi bisa muncul, seperti: take over sementara kepada keluarga dan menjaminkan barang lain yang bisa menutupi, apabila ternyata sudah buntu dan tidak ada perkembangan

mengenai masalah ini, maka rumah silahkan dijual oleh pembeli dengan harga diwaktu tersebut untuk mendapatkan dana besar sehingga sisa hutang bisa dilunasi dan pembeli bisa membawa sisa uang hasil penjualan rumahnya, contoh: Pembeli sudah mencicil hingga 5 tahun sejumlah 300jt dan sisa hutang itu 200jt, tahun ke-6 rumah akhirnya dijual dengan harga 700jt, maka kewajiban membayar ke developer hanyalah sisa hutang, yaitu sejumlah 200jt, lalu pembeli akhirnya mendapatkan 500jt juga bisa membeli rumah di tempat lain.

Tidak denda apabila telat membayar karena bisa terjebak riba, sebenarnya pada akad jual beli, harga haruslah jelas di awal sebelum pembelian. Contoh, harga pembelian tercatat 500jt selama 15 tahun, maka pembeli selama 15 tahun harus melunasi sejumlah 500jt tanpa kelebihan, apabila terdapat denda, maka ini termasuk dalam riba, maka solusinya adalah memberikan sistem baru dimana bukan denda yaitu dengan: memberikan reward kepada pembeli yang melakukan pembayaran selalu tepat waktu, menjelaskan dan mencoba memberi pemahaman mengenai bahaya telat bayar seperti dalil dan sebagainya, dan apabila memang ada unsur sengaja, maka ada diskusi dan punishment atau hukuman.

Tidak ada akad ganda, maksudnya pada perumahan syariah sudah jelas bahwa akad hanya Jual Beli, dimana pada saat DP masuk maka itu rumah adalah milik Pembeli. Keterangan Konvensional: tetapi pada konsep konvensional, terjadi akad ganda yaitu sewa-beli dimana pada saat masih mengangsur dan belum lunas, maka rumah milik Developer atau Bank, setelah lunas maka rumah barulah milik pembeli. Terakhir tanpa BI Checking, perlu diketahui bahwa ada

kondisi pada konsep konvensional yaitu orang memiliki uang tapi tidak bisa membeli rumah karena masalah BI checking. tetapi pada perumahan syariah, semua itu dihapuskan dan konsepnya adalah Pembeli bersedia membeli dan memiliki kemampuan membayar, maka Developer menerima dengan baik.

Salah satu perumahan berbasis Syariah dan Islami (Pertama di Kota Tasikmalaya) tempatnya pun strategis dekat ke Pusat Kota, Pasar Tradisional, Pusat Pendidikan, Olahraga, dan Sarana Publik lainnya dengan hanya memerlukan waktu beberapa menit saja menuju tempat-tempat tersebut karena perumahan syariah ini terletak di jalan Utama/Protokol Indihiang, Suka Maju Kaler Kec. Indihiang Kota Tasikmalaya. Selain itu dilengkapi dengan lingkungan perumahan yang asri dengan udaranya yang sejuk serta didukung oleh taman bermain (playground) yang memudahkan keluarga bisa melakukan aktifitas bersama-sama, dengan adanya beberapa fasilitas yang disediakan untuk memanjakan penghuni perumahan diantaranya masjid, rumah tahfidz pelatihan 5 bahasa, area olahraga panahan, taman pintar Alfarez, 24 jam security dan cctv. Lingkungan Islami dengan tetangga berkualitas untuk bersinergi membangun peradaban umat muslim dimulai dari perumahan syariah Alfarez residence.

Salah satu unit usaha yang menawarkan skema KPR syariah dengan tanpa bank yang berada di kota Tasikmalaya. Akad yang digunakan di perumahan syariah ini adalah Istishna karena dipesan terdahulu untuk pembuatan rumah tinggalnya dari mulai posisi penempatan disebelah mananya sampai pada tipe rumah

tinggal yang diinginkan pembeli sesuai tipe yang sudah ditawarkan dari pihak penjual.

Alfarez Residence ini yang akan menjadi Sejarah kebangkitan peradaban Islam di Indonesia, sebuah kawasan Islami yang akan mengumpulkan kaum muslim dalam satu lingkungan tempat tinggal menjadi kota muslim masa depan yang merupakan pertama di Indonesia yaitu perumahan syariah 5 bahasa. Perumahan 100% murni syariah ini yang menggunakan skema KPR syariah yaitu tanpa bank bahkan pembayarannya langsung kepada *developer* (pengembang).<sup>5</sup>

Namun, karena di setiap interaksi antar manusia pasti dapat menimbulkan permasalahan dan ketidaksepahaman, seperti halnya yang telah diungkapkan oleh salah satu Staf Marketing bahwa masih banyak calon-calon pembeli perumahan yang masih belum mengerti apa itu akad *istishna'*. Maka dari itu, dalam kegiatan bermuamalah tersebut harus menggunakan ketentuan-ketentuan yang berlaku di bidang hukum Islam dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah serta harus ada patokan-patokan atau metode-metode untuk bermuamalah.<sup>6</sup>

Dewan Syari'ah Nasional Ulama Indonesia (DSN-MUI) telah menetapkan fatwa untuk menerapkan prinsip-prinsip syariah di bidang muamalah, khususnya dalam kegiatan perekonomian. Dalam hal ini jual beli dengan akad *istishna'* juga telah diatur oleh Majelis Ulama Indonesia dalam fatwanya, yaitu fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad *Istishna'*.

---

<sup>5</sup>Wawancara dengan Bapak Taofiq Iskandar , Marketing Staff Perumahan Alfarez Residence 2, 20 September 2018.

<sup>6</sup>Wawancara dengan Ibu Lani Riftin, Marketing Staff Perumahan Alfarez Residence 2, 20 September 2018.

Perumahan Syariah Alfarez residence 2 menjadi menarik untuk diteliti karena konsep yang ditawarkan di atas, dalam proses marketingnya, Alfarez residence menawarkan secara langsung kepada masyarakat tanpa melalui perantara bank sebagai pihak ketiga, terutama kesesuaian antara ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam fatwa DSN-MUI tentang akad *istishna'* dengan fakta yang terjadi di lapangan saat ini. Oleh karena itu penulis bermaksud untuk mengkaji dan meneliti permasalahan di atas dalam bentuk Karya Tulis Skripsi sebagai pemenuhan tugas akhir akademik untuk meraih gelar Sarjana Hukum (S.H) dengan mengamati dan menganalisa transaksi jual beli perumahan syariah tersebut, khususnya di Perumahan Alfarez Residence 2 melalui judul: ***“Akad Istishna’ pada Jual Beli Rumah di Perumahan Syariah Alfarez Residence 2 Kota Tasikmalaya”***.

## **B. Rumusan Masalah**

Perumahan berbasis syariah Al-farez di Kota Tasikmalaya melaksanakan akad *istishna'* ditinjau melalui fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *istishna'* yang tertera [di poin No. 2] dalam ketentuan pembayaran: “pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan”, sedangkan dalam pelaksanaan pembayaran di perumahan berbasis syariah Alfarez tidak sesuai fatwa tersebut: “terjadi keterlambatan pembayaran uang muka dari pihak Pembeli yang tidak disampaikan kepada Developer sebagai Penjual namun disampaikan kepada Manager Keuangan” (kesepakatan di awal bahwa Pembeli wajib menyampaikannya kepada Developer) sebagaimana yang telah disepakati

pada Perjanjian Pendahuluan Jual Beli [di pasal 5 poin No. 2] tentang cara pembayaran. Sehingga developer memberikan ketegasan dengan memperlambat pembangunan rumah dan pemberian kuncinya.

Berdasarkan keterangan masalah di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan yang disusunnya bentuk pertanyaan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan akad istishna' dalam jual beli rumah ditinjau dari fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 pada perumahan syariah Alfarez Residence 2 di Kota Tasikmalaya ?
2. Bagaimana penerapan keadilan menghadapi kesalahan pahaman melaksanakan aturan dalam PPJB dengan menggunakan akad istishna' pada Perumahan Syariah Alfarez Residence 2 di Kota Tasikmalaya?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan peneliti melakukan penelitian ini yaitu untuk menjawab rumusan masalah di atas. Adapun tujuan penelitian yang ingin penulis capai yaitu :

1. Untuk mengetahui penjelasan aturan dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli dengan menggunakan akad istishna' pada perumahan syariah Alfarez Residence 2 di Kota Tasikmalaya
2. Untuk mengetahui pelaksanaan akad istishna' dalam jual beli rumah ditinjau dari fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 pada perumahan syariah Alfarez Residence 2 di Kota Tasikmalaya

#### D. Studi Terdahulu

Penelitian terdahulu ini menjadi salah satu acuan penulis dalam melakukan penelitian sehingga dapat memperkaya teori yang digunakan dalam mengkaji penelitian yang dilakukan. Dari penelitian terdahulu, penulis menemukan penelitian dengan judul yang sama seperti judul penelitian penulis. Namun penulis mengangkat referensi dalam memperkaya bahan kajian pada penelitian penulis. Berikut merupakan penelitian terdahulu berupa beberapa jurnal terkait dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis.

Pertama, skripsi karya Devi Verawati (2017) mahasiswa UIN Raden Fatah Palembang, Fakultas Syariah dan Hukum dengan judul penelitian “Perspektif Hukum Islam terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah di PT. Medina Reality Indonesia Cabang Palembang.” Dalam skripsi ini membahas mengenai pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan syariah di PT. Hasil penelitiannya isi dan pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan syariah di PT Medina Reality Indonesia cabang Palembang telah sesuai dengan asas-asas perjanjian Islam (akad), yaitu asas kebebasan, persamaan atau kesetaraan, keadilan, kerelaan, kejujuran, kemanfaatan dan tertulis. Perspektif hukum Islam terhadap perjanjian jual beli perumahan syariah di PT Medina Reality Indonesia cabang Palembang perjanjiannya sah, karena telah memenuhi rukun dan syarat jual beli serta memenuhi rukun dan syarat dalam perjanjian Islam dan tidak ada unsur riba.

Kedua, skripsi karya Ainun Nadhifatul Machfudzoh (2017) mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, Fakultas Syariah dengan judul penelitian “Jual

Beli Rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang Perspektif Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad Istishna.” Dalam skripsi ini membahas mengenai akad *istishna*’ dalam jual beli rumah. Hasil penelitiannya jual beli dengan akad istishna masih ada point-point yang belum terimplementasikan, yaitu dalam bentuk pembebasan hutang, tetapi di dalam pelaksanaannya pembayaran diperbolehkan dalam bentuk pembebasan hutang, juga dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar untuk melanjutkan atau membatalkan akad, tetapi di dalam pelaksanaannya pihak developer tidak memperbolehkan pembeli membatalkan akad karena terdapat cacat barang.

Ketiga, skripsi karya Hajid Maududi (2015) mahasiswa Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto, Prodi Hukum Ekonomi Syariah dengan judul penelitian “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Booking Fee Pada Pembelian Rumah Di Perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai Bumiayu Kabupaten Brebes”. Dalam skripsi ini membahas mengenai booking fee pada pembelian rumah di Perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai Bumiayu Kabupaten Brebes. Hasil penelitiannya ditinjau dari perspektif ba’i al-‘urbun, penulis tidaklah menemukan adanya unsur garar, maisir, memakan harta orang lain secara batil dan syarat akad yang batil. Dalam perspektif khiyar (walaupun booking fee adalah transaksi pesanan) yang didalamnya ada perjanjian secara jelas batas waktunya dan dilakukan atas dasar sukarela, tanpa mengandung unsur-unsur paksaan serta diperbolehkan adanya kompensasi jika pembeli membatalkan transaksinya.

Keempat, skripsi karya Safira Khoirun Nisa' (2015) mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, Fakultas Syariah dengan judul penelitian "Implementasi Akad Istishna' Pada Produk Pembiayaan di PT. Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Malang Menurut Fatwa DSN-MUI." Dalam skripsi ini membahas mengenai akad *istishna'* pada produk pembiayaan di PT. BTN Syariah Kantor Cabang Malang menurut Fatwa DSN-MUI. Hasil penelitiannya pada produk Indennya ada poin-poin dari fatwa DSN-MUI yang tidak terimplementasikan dalam hal ketentuan barang yang mana pada putusan pertama ketentuan tentang pembayaran poin yang alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya baik berupa uang, barang, atau manfaat, akan tetapi di dalam implementasi di BTN Syariah hanya diperbolehkan menggunakan uang saja, tidak diperbolehkan dengan barang.

#### **E. Kegunaan Penelitian**

Melalui penelitian ini penulis berharap dapat memberikan manfaat :

1. Bagi pengembangan pengetahuan ilmiah di bidang hukum ekonomi syariah, khususnya yang berhubungan dengan proses jual beli perumahan syariah..
2. Bagi masyarakat, hasil penelitian yang sangat terbatas ini dapat dimanfaatkan dalam menambah pengetahuan terapan dan sebagai bahan referensi.
3. Bagi perusahaan yang teliti, hasil penelitian ini dapat memberikan informasi yang berguna bagi perbaikan dan pengembangan perusahaan.

4. Bagi penulis, hasil penelitian ini dapat menambah pengetahuan terapan dan pengalaman dalam praktek tentang jual beli perumahan syariah di perumahan Alfarez Residence 2.

## F. Kerangka Pemikiran

Lafal *istishna'* berasal dari akar kata *shana'a* ditambah *alif*, *sin*, dan *ta'* menjadi *istisna'a* yang sinonimnya meminta dibuatkan sesuatu. Pengertian *istishna'* menurut istilah tidak jauh berbeda dengan menurut bahasa. Ali Fikri memberikan definisi *istishna'* adalah suatu permintaan untuk mengerjakan sesuatu yang tertentu menurut cara tertentu yang materinya (bahannya) dari pihak pembuat (tukang). *Istisna'* berarti minta dibuatkan. Secara terminology muamalah berarti akad jual beli dimana shani' (produsen) ditugaskan untuk membuat suatu barang (pesanan) dan mustashni' (pemesan). Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *istishna'* adalah jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati para pihak pemesanan dengan pihak penjual.<sup>7</sup>

Menurut fatwa DSN MUI, dijelaskan bahwa *ba'i al-istishna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, mustashni') dan penjual (pembuat, shani').<sup>8</sup> Di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

<sup>7</sup>Mardani, *Ayat-ayat dan Hadis Ekonomi Syari'ah*, Jakarta :PT Raja Grafindo Persada, 2011) hlm. 199

<sup>8</sup>Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada) hlm.124

dijelaskan bahwa *ba'i istishna* mengikat setelah masing-masing pihak sepakat atas barang yang dipesan. *ba'i istishna* dapat dilakukan pada barang yang dapat dipesan. Dalam *ba'i istishna*, identifikasi dan deskripsi barang yang dijual harus sesuai permintaan pemesan. Pembayaran dalam *ba'i istishna* dilakukan pada waktu dan tempat yang disepakati. Setelah akad jual beli pesanan mengikat, tidak satu pihak pun boleh tawar-menawar kembali terhadap isi akad yang sudah disepakati. Apabila objek dari barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasinya maka pemesan dapat menggunakan hak pilihan (*khiyar*) untuk melanjutkan atau membatalkan pesanan.<sup>9</sup>

Sebagian Fuqoha kontemporer berpendapat bahwa *ba'i al-istishna'* sah atas dasar qiyas dan aturan umum Syari'ah karena itu memang jual beli biasa dan si penjual akan mampu mengadakan barang yang dipesan tersebut ada saat penyerahan barang sesuai dengan perjanjian, demikian juga dengan kemungkinan terjadinya perselisihan atas jenis dan kualitas barang dapat diminimalkan dengan pencantuman spesifikasi pada barang tersebut.<sup>10</sup>

Masyarakat telah mempraktikkan *ba'i al-Istishna'* secara luas dan terus menerus tanpa ada keberatan sama sekali. Hal demikian menjadikan *ba'i al-Istishna'* atas dasar kasus *ijma'* atau consensus secara umum.<sup>11</sup> Hukum *ba'i al-Istishna'* adalah boleh karena dapat memberikan keringanan, kemudahan

---

<sup>9</sup> Pusat Pengkajian Hukum Syariah dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, 2008. hlm.35

<sup>10</sup>Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Amzah, 2010), hlm.253.

<sup>11</sup>Nurul Huda, *Lembaga Keuangan Islam*, (Jakarta : Kencana, 2010), cet.ke-1,hlm. 53

kepada setiap manusia dalam bermuamalah. Adapun dalil yang membolehkan *ba'i al-Istishna* adalah sebagai berikut:

## 1. Al-Qur'an

Landasan hukum *ba'i al-Istishna*: QS.Al-Baqarah : ayat 282

فَاكْتُبُوا مَسْمُوعًا جَلِيلًا لِّبَدَيْتَدَايْتُمْ إِذَا آمَنُوا الَّذِي نَأْيَهَا...<sup>12</sup>

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”.

QS.Al-Baqarah : ayat 275

الرِّبَا وَحَرَّمَ مَالِ بَيْعِ الْعُلَّهِ وَأَحَلَّ

Artinya: “Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.<sup>12</sup>

Dari dua ayat Al-Qur'an Allah SWT menerangkan bahwa telah menghalalkan jual beli serta mengharamkan riba, juga menerangkan tuntunan tentang bermuamalah tidak secara tunai hendaklah menuliskannya, *ba'i al-Istishna* merupakan jual beli yang dilakukan tidak secara tunai yang didasarkan atas kepentingan manusia, yang dibenarkan dan telah dijalankan sejak dahulu, dan tidak ada seorang sahabat atau ulama pun yang mengingkarinya.

## 2. As-Sunnah

---

<sup>12</sup>ibid

Hadits Riwayat Tirmidzi

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى

شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا (رواه الترمذي عن عمرو بن

عوف)

Artinya: “Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian 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. Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf).<sup>13</sup>

Macam-macam akad jual beli *istishna'* adalah pertama *istishna'* tunggal yaitu jual beli *istishna'* dengan cara pembeli bertransaksi langsung dengan penjual yang sekaligus sebagai pembuat atau pemegang kendali utama atas ketersediaan barang yang dipesan. Kedua *istishna'* paralel yaitu jual beli *istishna'* dengan cara pembeli bertransaksi dengan penjual yang mana selanjutnya penjual tersebut melakukan transaksi *istishna'* dengan pihak lain sebagai pemasok, produsen, pembuat atau pemegang kendali utama atas ketersediaan barang yang dipesan. Dengan demikian, dalam jenis *istishna'* paralel terdapat minimal 2 (dua) transaksi *istishna'* akad *istishna'* yang pertama adalah antara pembeli dan pedagang sebagai penjual, dan akad *istishna'* yang kedua adalah antara penjual dan pemasok atau produsen sebagai

<sup>13</sup>Hadits Riwayat Tirmidzi, no. 1370 dari ‘Amr bin ‘Auf dan Kaidah Fiqhiyah ke 22.

pembeli. Kedua akad tersebut harus terpisah dan tidak saling bergantung (ta'alluq). Dengan kata lain, transaksi *istishna'* parallel dapat dilakukan oleh penjual yang secara substansi berkompeten dalam menjalankan transaksi *istishna'* tersebut, bukan sebatas sebagai perantara.<sup>14</sup>

### G. Langkah – Langkah Penelitian

Langkah – langkah dalam penelitian ini ditempuh dengan cara sebagai berikut:

#### 1. Metode penelitian

Dalam melakukan penelitian dan penyusunan ini, penulis menggunakan metode deskriptif, yaitu suatu metode penelitian yang mengumpulkan data-data informasi secara lengkap dan menggambarkan serta menganalisis masalah yang akan dibahas, serta berusaha menganalisis dan menginterpretasikan data dan fakta yang diperoleh.<sup>15</sup> Sehingga dapat memberikan gambaran yang cukup jelas mengenai objek yang diteliti untuk kemudian menarik kesimpulan berdasarkan penelitian yang dilakukan dengan tujuan untuk mendeskripsikan proses jual beli rumah tinggal di perumahan Alfarez residence 2 di kota Tasikmalaya serta relevansi hukum ekonomi syariah tentang proses jua beli rumah tinggal tersebut.

#### 2. Jenis Data

---

<sup>14</sup>Sony Warsono bin Hardono dan Jufri, *Akuntansi Transaksi Syariah Akad Jual Beli di lembaga Bukan Bank*, hlm. 94.

<sup>15</sup>Nur Indriartono dan Bambang Supomo, *Metodologi Penelitian Bisnis Untuk Akuntansi dan Manajemen*, (Yogyakarta: BPFE, 1999), hlm 25.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif yaitu penelitian yang digunakan untuk meneliti kondisi objek yang alamiah. Dalam penelitian kualitatif, pengumpulan data tidak dipandu oleh teori, tetapi dipandu oleh fakta-fakta yang ditemukan pada saat penelitian dilapangan.<sup>16</sup>

### 3. Sumber data

Penentuan sumber data didasarkan atas jenis data yang telah ditentukan, pada tahapan ini ditentukan sumber data primer dan sumber data sekunder :

- a. Sumber data primer diperoleh dengan melakukan studi lapangan (*field research*), yaitu suatu teknik pengumpulan data dengan mengadakan penyelidikan langsung pada unit usaha. Sumber data ini adalah sebuah perjanjian pendahuluan jual beli di perumahan Alfarez residence 2 kota Tasikmalaya.
- b. Sumber data sekunder, diperoleh dengan cara studi kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian dilakukan dengan cara penelaahan terhadap literatur- literatur yang berupa buku-buku wajib, catatan-catatan kuliah serta bahan-bahan yang berhubungan dengan masalah yang berkaitan dengan penelitian.<sup>17</sup>

### 4. Teknik Pengumpulan Data

---

<sup>16</sup>Beni Ahmad Saebani, *Penuntun Penyusunan Rencana Penelitian dan Penulisan Skripsi*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 122-123.

<sup>17</sup>Cik. Hasan Bisri, *Penuntun Penyusunan Rencana Penelitian dan Penulisan Skripsi*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm.64

Dalam pengumpulan data untuk melengkapi penelitian, penulis menggunakan teknik penelitian sebagai berikut :

a. Observasi

Yaitu melakukan pengamatan terhadap fakta-fakta lapangan di perumahan Alfarez residence 2 kota Tasikmalaya terkait dengan Pelaksanaan *praktek jual beli rumah dengan tanpa bank*.

b. Wawancara

Dalam pengumpulan data untuk melengkapi penelitian, penulis menggunakan teknik wawancara, yaitu teknik pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan kepada responden, dan jawaban-jawaban responden dicatat. Penelitian di perumahan Alfarez residence 2 kota Tasikmalaya dilakukan dengan cara wawancara secara langsung kepada para pengurus unit usaha tersebut. Dalam penelitian ini dilakukan wawancara langsung dengan salah satu karyawan bagian Marketing pada perumahan yang telah disebutkan.

c. Studi Kepustakaan

Yaitu sebagai sarana untuk mengumpulkan data dengan jalan mencari data pada buku, majalah tulisan, arsip-arsip yang tersedia, situs-situs internet, dan sebagainya mengenai hal-hal yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti, sehingga dapat dijadikan pelengkap data yang diperlukan untuk pengembangan penelitian.

5. Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang terpenting dan akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri dan orang lain.<sup>18</sup>

Data yang terkumpul dari data primer dan data sekunder, dianalisis menggunakan pendekatan rasional. Operasionalnya, penganalisisan data ditempuh dengan langkah-langkah sebagai berikut :

a. Mengumpulkan dan menginventarisir data

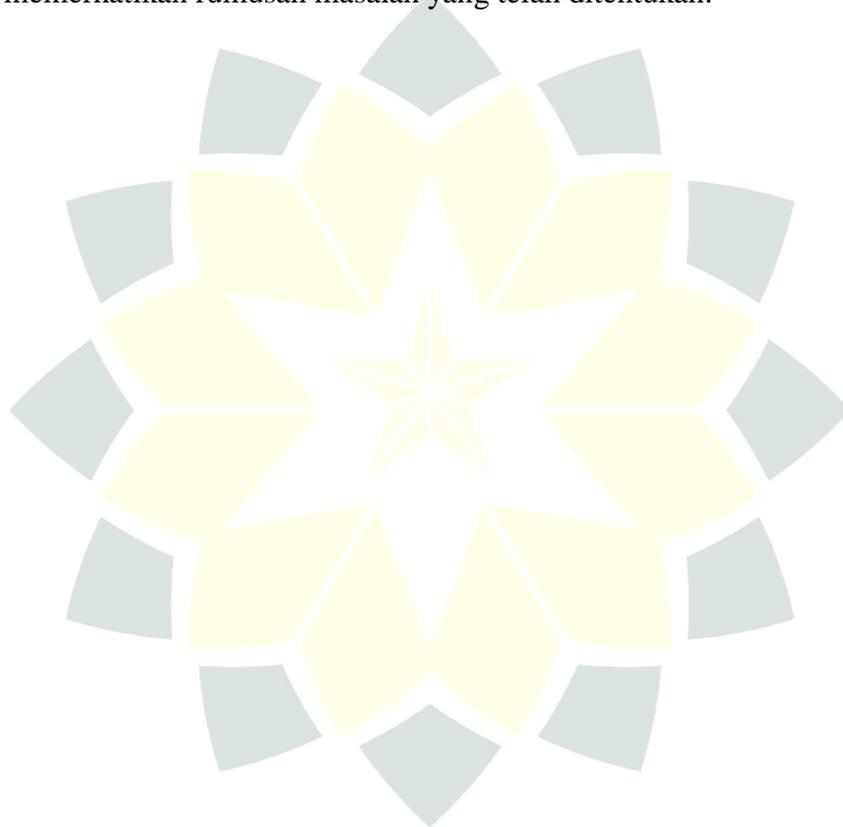
Langkah ini dilakukan dengan mengumpulkan data dan informasi hasil penelitian dari berbagai sumber baik sumber primer maupun sumber sekunder tentang praktekjual beli rumah yang terjadi di perumahan Alfarez residence 2 Kota Tasikmalaya

- 1) Klarifikasi data sesuai dengan yang dibutuhkan adapun langkah selanjutnya, yaitu mengklarifikasikan data sesuai dengan masalah yang diteliti.
- 2) Menghubungkan antara data yang ditemukan dengan data lain, dengan berpedoman pada kerangka pemikiran yang telah ditemukan.

---

<sup>18</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2008), hlm. 244.

- 3) Menganalisis data dengan menggunakan metode kualitatif kemudian menghubungkan data dengan teori.
- 4) Mengambil kesimpulan dari data-data yang dianalisis dengan memerhatikan rumusan masalah yang telah ditentukan.



uin

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SUNAN GUNUNG DJATI  
BANDUNG