

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Manusia adalah makhluk sosial yang berkodrat hidup dalam masyarakat. Sebagai makhluk sosial dalam hidupnya, manusia tidak bisa hidup sendiri yang artinya pasti memerlukan orang lain untuk memenuhi kebutuhan dan kecukupan hidupnya.¹ Kebutuhan manusia sangat beragam, terkadang secara pribadi manusia tidak mampu untuk memenuhinya sendiri dan harus berhubungan dengan orang lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya itu, pada dasarnya manusia tidak akan terlepas dari tiga kebutuhan pokok yaitu kebutuhan sandang, pangan dan papan. Sandang adalah kebutuhan manusia mengenai pakaian, pangan merupakan kebutuhan manusia mengenai makanan, dan papan adalah kebutuhan manusia mengenai rumah atau tempat tinggal. Rumah merupakan suatu struktur fisik yang terdiri dari ruangan, halaman dan area sekitarnya yang dipakai sebagai tempat tinggal dan sarana pembinaan keluarga.² Rumah merupakan suatu tempat untuk berlindung dan berkumpulnya keluarga dimana lingkungan berguna untuk kesehatan jasmani dan rohani serta keadaan sosialnya baik untuk kesehatan keluarga dan individu.³ Rumah juga berkontribusi dalam pembentukan karakter seseorang terutama pada anak-anak. Lingkungan rumah yang nyaman, aman dan serta lokasi yang strategis merupakan dambaan setiap keluarga. Semakin tumbuhnya populasi

¹ https://sc.syekhnurjati.ac.id/esscamp/files_dosen/modul/Pertemuan_6CD0500350.pdf

² UU RI No. 4 Tahun 1992.

³ Komisi WHO Mengenai Kesehatan dan Lingkungan, 2001

manusia, maka kebutuhan tempat tinggal juga akan semakin tinggi. Serta kenaikan harga rumah yang kian meroket dari tahun ke tahun yang tidak diimbangi dengan naiknya pendapatan masyarakat, dipastikan semakin menyulitkan masyarakat yang ingin memiliki rumah hunian.

Hal ini mengakibatkan bisnis property sangat banyak tumbuh dalam masyarakat demi memenuhi kebutuhan masyarakat akan hunian. Biasanya para developer property bekerjasama dengan bank dalam pengadaan rumah yang selanjutnya dinamakan dengan KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Adapun skema kredit rumah atau KPR (Kredit Pemilikan Rumah) sering menjadi pilihan masyarakat. Produk KPR ini awalnya merupakan produk bank konvensional. Dimana dalam angsuran pembayarannya menetapkan jumlah margin tidak flat karena yang menjadi rujukan adalah suku bunga pada saat itu. Dalam perkembangannya sampai saat ini, banyak dari masyarakat yang ingin membeli atau mengkonsumsi produk dengan berlabel syariah. Sehingga para pelaku ekonomi juga mempersiapkan diri untuk menggunakan sistem yang berbasis syariah. Yaitu dengan memunculkannya karakteristik ekonomi yang berbasis syariah atau yang lebih sesuai dengan syariat. Dimulai dari munculnya Perbankan Syariah, BMT, Asuransi Syariah Model Takaful, Hotel Syariah, Property Syariah dan lain-lain yang menginovasi produknya menjadi produk yang menawarkan karakter syariah.⁴

Perbankan Syariah yang menerapkan prinsip syariah dalam setiap akad jual belinya juga telah memiliki produk pembiayaan pemilikan rumah syariah, yang

⁴ Ismail Nawawi, *Etika Bisnis Islam: Teori dan Pengantar Praktek dalam Kehidupan Bisnis Komuditas dan Jasa*, (Sidoarjo: CV. Dwiputra Pustaka Jaya, 2014), hlm 218.

kemudian disebut KPR Syariah. Perbedaan antara KPR Konvensional dan KPR Syariah terdapat pada akad yang dipakai dalam jual beli. Jika pada KPR konvensional menggunakan sistem bunga, pada KPR Syariah menggunakan sistem bagi hasil atau sering di sebut dengan istilah “*mudharabah dan musyarakah*” karena dalam syariah bunga dianggap sebagai riba.

Sebagaimana Allah berfirman dalam Al-Qur’an surah Al Baqarah (2): ayat 278 yang berbunyi:

Seiring dengan meningkatnya keinginan masyarakat untuk mengonsumsi produk syariah serta berkembangnya produk yang berkonsep syariah, maka saat ini berkembanglah bisnis property dengan konsep syariah tanpa adanya perantara bank. Tujuannya adalah untuk mempermudah masyarakat umum dan Muslim khususnya dalam membeli rumah tanpa perantara lembaga perbankan. Yang artinya bahwa jual beli yang terjadi hanya melalui dua pihak yaitu konsumen dan pengembang saja. Property syariah dalam pengadaan, penjualan, serta pemasarannya berdasarkan dengan hukum syariah. Diharapkan dengan adanya bisnis property yang berkonsep syariah ini dapat memenuhi keinginan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan akan hunian ataupun sebagai sarana investasi tanpa proses administrasi yang rumit dan bebas dari bank. Jika pembiayaan rumah pada bank syariah biasanya melibatkan tiga pihak dalam akadnya yaitu meliputi nasabah (pemesan), bank (perantara), dan developer (pembuat proyek/rumah). Adapun pada Developer Property Syariah pada skema akadnya hanya melibatkan dua pihak yaitu pihak developer dan konsumen saja.

Islam merupakan suatu konsep ataupun sistem hidup yang menjadsi panduan pokok bagi manusia untuk hidup dan kehidupannya, yang menjanjikan sebuah keteraturan, keselamatan, kedamaian dan kesejahteraan kehidupan dunia dan akhirat. Sebagai panduan pokok, Islam memiliki kosekuensi-konsekuensi bagi manusia yang meyakinkannya, yaitu berupa aturan yang harus dipatuhi atau bisa juga berupa tindakan-tindakan yang sepatuhnya dilakukan oleh penganutnya dengan menjaga kefitrahannya sebagai individu dan keharmonisan interaksinya dengan individu lain.⁵

Saat ini terdapat kecenderungan masyarakat akan pentingnya nilai-nilai agama dalam kehidupan dan juga pendidikan, nilai-nilai agama terhadap keturunan mereka mulai dari lingkungan disekitar tempat tinggal mereka. Kondisi tersebut merupakan sebuah peluang dari pengembang perumahan dalam mengembangkan hunian dengan konsep Islami.⁶ Rumah dengan konsep Islami biasanya mempunyai dekorasi atau ornamen yang disesuaikan dengan nilai-nilai keindahan dalam Islam serta tidak bertentangan dengan Syariah.⁷

Adapun jenis akad pembiayaan kepemilikan rumah yang dipakai oleh perbankan syariah antara lain Musyarakah Muttanaqisah, Murabaha, Ijarah Muntahiyah Bittamlik dan Istishna' Paralel. Sedangkan untuk akad yang paling sering digunakan oleh Depelover Property Syariah dalam akad jual beli rumah adalah akad Istishna'.

⁵ Ali Sakti, *Analisis Teoritis Ekonomi Islam*, (Jakarta: Paradigma dan AQSA Publishing, 2007), Cet Ke-1, 45

⁶ KOMPAS.Com, “*Konsep Perumahan Islami, Seperti Apa?*” Artikel ini diakses pada 10 September 2020 dari http://www.KOMPAS.Com/Konsep_Perumahan_Islami/htm

⁷ Riyanto Sofyan, *Bisnis Syariah Mengapa Tidak?* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2011), hlm. 71

Akad istishna' dan akad Salam merupakan dua akad yang dipakai oleh Developer Property Syariah, karena dianggap sebagai akad yang paling relevan pada saat ini, untuk digunakan sebagai akad jual beli rumah pada project Firdausy City Light. Adapun keuntungannya adalah para konsumen yang membeli rumah dengan akad istishna' dan akad Salam dapat melakukan customize desain rumah yang akan dipesannya. Developer Property Syariah tidak menggunakan jasa perbankan, akan tetapi menerapkan akad dan transaksi seperti halnya pada perbankan syariah yakni tidak ada denda, sita, dan tidak melibatkan asuransi. Serta karena tidak menggunakan bank sebagai perantaranya, Developer Property Syariah dalam pengajuan pembelian rumahnya tidak menggunakan BI checking.⁸ Akad istishna' dan akad salam ini dapat menjadi solusi alternatif untuk masyarakat muslim yang ingin memenuhi kebutuhan rumah sesuai dengan prinsip syariah dengan syarat yang tidak rumit sehingga memudahkan

Tujuan pendirian perusahaan Developer Property Syariah ini adalah untuk membangun serta mengembangkan konsep hunian islami yang menerapkan prinsip-prinsip syariah dalam pembangunan dan skema pembayarannya. Sekaligus menerap konsep hunian hijau. Artinya tak hanya sekedar hunian, namun akan ada keselarasan dengan lingkungan dan budaya yang akan terbentuk menjadi hunian islami.

Perumahan Firdausy City Light merupakan perumahan yang mengusung konsep Islami, mempunyai karakteristik yang disesuaikan dengan nilai-nilai

⁸ Wawancara dengan bapak Sumarno sebagai Administrasi Keuangan di Perumahan Firdasy City Light tanggal 22 november 2019.

keindahan dalam Islam serta tidak bertentangan dengan syariat Islam. Pengembangan Perumahan juga merupakan kebijakan yang dilakukan pemerintah untuk dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan fasilitas perumahan sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang jumlahnya semakin banyak.⁹ Di samping itu, perumahan sendiri merupakan suatu kebutuhan pokok dalam kehidupan masyarakat yang sangat menentukan tingkat kemakmuran dan kesejahteraan sosial.¹⁰

Program Pemerintah mengenai upaya pembangunan perumahan dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat terutama untuk golongan masyarakat menengah ke bawah pembelian secara kredit menarik banyak developer untuk mengadakan pembangunan perumahan salah satu contohnya adalah perumahan dengan konsep Islami yang berada di Jl Cilengkrang 1 Kelurahan Ciwaru, Kecamatan Ujungberung, Kabupaten Bandung. Dalam Al-Qur'an ayat yang menyinggung tentang rumah terdapat dalam QS. An-Nahl (16) ayat 80 sebagai berikut:

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا
يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَنتُمْ إِلَى

حِينَ ٨٠ [النحل: 80]

“Dan Allah menjadikan bagimu rumah-rumahmu sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagi kamu rumah-rumah (kemah-kemah) dari kulit binatang ternak yang kamu merasa ringan (membawa)nya di waktu kamu berjalan dan waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu

⁹ Sjafrizal, *Ekonomi Wilayah Dan Perkotaan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012), hlm 238.

¹⁰ *Ibid*, hlm 239

domba, bulu onta dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan perhiasan (yang kamu pakai) sampai waktu (tertentu). (An Nahl:80)".¹¹

Ayat di atas menerangkan bahwa Allah menunjukkan kebesarannya seperti Allah berikan rasa ketenangan di dalam rumah. Dia memudahkan manusia untuk mengolah kulit binatang ternak sehingga menjadi kemah yang ringan dibawa ketika bepergian atau ketika bermukim.

Dengan adanya program pembayaran secara kredit dapat memperlancar arus barang dan uang, meningkatkan kegairahan usaha masyarakat, memperlancar pembayaran,¹² dan juga dapat membantu masyarakat golongan menengah kebawah untuk mempunyai rumah, tetapi dalam konsep perumahan Islami ini bagaimanakah Pelaksanaan akad yang di laksanakan Perumahan Firdausy City Light apakah sudah sesuai dengan apa yang terjadi di lapangan. Dan sampai saat ini Developer Property Syariah selalu melakukan perbaikan pada transaksi dan pelayanannya agar sesuai dengan prinsip syariah. Serta dapat dipercaya, karena proyek yang ditangani dan sudah tersebar di sekitaran Kabupaten Bandung Khususnya. Adapun untuk skema pembayaran yang diterapkan dalam perumahan ini bisa melalui tiga tahap, yang pertama pihak depelover menerima pembayaran secara cash atau tunai, yang kedua depelover menerima pembayaran melalui cash bertahap dan yang terakhir depelover menerma pembayaran melalui angsuran. Ketiga pembayaran tersebut akan menyesuaikan dengan akad yang dipilih.

Salah satu developer yang mengusung unsur syariah yaitu Developer Property Syariah Firdausy City Light yang menerapkan skema jual beli istishna'

¹¹ Departemen Agama Ri, *Al-Qur'an dan Terjemah*, (Bandung, CV penerbit Diponegoro), hlm 275.

¹² Melayu S.P Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: PT BumiAksara, 2004), hlm 88.

dan salam, dalam penerapan akad tersebut diterapkan pada project Firdausy City Light yang memiliki tagline tanpa riba, tanpa denda, tanpa BI Cheking, dan tanpa akad batil. Namun dalam kenyataannya, pelaksanaan dari akad tersebut belum sesuai dengan kenyataan yang ada dilapangan. karena dalam kenyataan pelaksanaan dilapangan ada beberapa kendala yang seharusnya rumah tersebut dibangun dalam kurun waktu enam sampai delapan bulan di akad, akantetapi pada kenyataannya rumah tersebut dibangun satu tahun bahkan lebih. Dari latar belakang yang telah diuraikan di atas pada akad ba'i al-istishna' dan akad Ba'i as-salam yang digunakan oleh Developer Proferty Syariah, dalam Praktek pelaksanaanya memiliki perbedaan dengan praktek di lapangan, adapun dalam peraktek penggunaan akad tersebut pada Developer Property Syariah memiliki banyak kekurangan, sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Pelaksanaan Akad Pengadaan Rumah Ditinjau dari Perspektif Hukum Ekonomi Syari’ah (Studi Kasus Developer Property Syari’ah Cilengkrang, Kota Bandung)”**

A. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan pemaparan dari latar belakang masalah diatas, maka penulis merumuskan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Penerapan Akad Istisna dan Salam pada project perumahan Firdausy City Light?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah dalam Akad Pengadaan Perumahan di Developer Property Syariah pada project perumahan Firdausy City Light?

B. TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan adanya penelitian ini yaitu:

Secara umum penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pelaksanaan Akad dalam Pengadaan Perumahan di perumahan Firdausy City Light, Ujungberung, Bandung. Adapun secara khusus tujuan penelitian ini untuk mengetahui.

- a. Untuk mengetahui Pelaksanaan akad pengadaan rumah di Developer Property Syariah pada project perumahan Firdausy City Light.
- b. Untuk mengetahui tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pelaksanaan akad dalam pengadaan Perumahan di perumahan Firdausy City Light.

C. KEGUNAAN PENELITIAN

1. Untuk menambah dan memperluas wawasan atau ilmu pengetahuan hukum ekonomi syariah khususnya tentang pelaksanaan akad yang dijalankan pada perumahan yang bernuansa Islami khususnya di perumahan Firdausy City Light.
2. Untuk memberikan informasi pada masyarakat tentang perumahan Firdausy City Light yang berbasis Islami.

D. STUDI TERDAHULU

Sebelum melakukan penelitian lebih lanjut mengenai akad istihna dan akad salam dalam Pengadaan Perumahan di perumahan Firdausy City Light sebelumnya telah ada yang membahas tentang masalah yang berkaitan dengan ini. Oleh karena itu penulis melakukan beberapa review studi terdahulu, agar tidak terjadi pembahasan yang sama dengan penelitian lain. Dan agar nantinya penelitian ini menghasilkan sebuah penelitian yang baik. Berikut beberapa penelitian yang terkait dengan masalah yang diteliti. Beberapa skripsi terdahulu yang membuat penelitian tentang proses jual beli dan akad dalam property yaitu: skripsi yang ditulis oleh:

- a. Skripsi yang ditulis oleh ayu angraini dengan judul penelitian “pembelian tanah kavling bisnis properti syariah perspektif kompilasi hukum ekonomi syariah (studi kasus perseroan terbatas bisnis properti syariah indonesia, malang)”. Tahun 2016, yang meneliti tentang bagaimana proses pembelian tanah kavling oleh perseroan terbatas bisnis properti syariah dan bagaimana pembelian tanah kavling perseroan terbatas bisnis properti syariah indonesia perspektif kompilasi hukum ekonomi syariah. Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Maulana Malik Ibrahim Malang.
- b. Skripsi yang ditulis oleh Dina Mahdania dengan judul penelitian “Penetapan Biaya Administrasi Platform di Situs Kitabisa.com Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”. Tahun 2018, yang meneliti tentang mekanisme penggalangan dana yang dilakukan oleh situs Kitabisa.com, penetapan biaya administrasi platform untuk penggalangan dana di situs Kitabisa.com. dan tinjauan hukum ekonomi syariah mengenai kedudukan lembaga, akad,

dan biaya administrasi di situs Kitabisa.com. Jurusan Muamalah (Hukum Ekonomi Islam) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Gunung Djati Bandung.

- c. Skripsi yang ditulis oleh Arin Eka Septi dengan judul penelitian “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Pengadaan Perumahan Islami” Tahun 2018. yang meneliti tentang Pelaksanaan akad Pengadaan Perumahan Islami Pada Perumahan Sebiay Sumantri Estate dan Tinjauan Hukum Islam terhadap Pelaksanaan akad pengadaan Perumahan Islami pada Perumahan Sebiay Sumantri Estate. Jurusan Muamalah (Hukum Ekonomi Islam) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung.
- d. Skripsi yang ditulis oleh Abid Al Amin yang berjudul “Analisis Penerapan Akad Istishna’ Pada KPR Syariah Samawa Residence Surakarta Berdasarkan Fatwa DSN–MUI”. Tahun 2018, skripsi tersebut membahas dalam kesimpulannya bahwa KPR Syariah Samawa Residence telah menerapkan akad Istishna’ yang sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 yang menjelaskan tentang akad Istishna’” Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- e. Skripsi yang ditulis oleh Risma Nurmala yang berjudul “Penerapan Akad Istishna’ Pada KPR Syariah Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia”. Tahun 2020, yang didalamnya menjelaskan tentang akad Istishna. Dalam skripsi tersebut membahas bahwa perumahan Aster

Village Ciwastra hanya menggunakan khiyar majelis dan khiyar syarat tidak diperkenankan, dan apakah penerapan akadnya telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI Nomor 06 Tahun 2000 tentang jual beli Istishna. Jurusan Muamalah (Hukum Ekonomi Islam) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Gunung Djati Bandung.

- f. Skripsi yang ditulis oleh Putri Nurhidayah Septiani yang berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Kepemilikan Rumah Syariah Oleh Developer (Pengembang) Di Kampung Tahfidz Cicalengka (Studi Kasus Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling di Kampung Tahfidz Cicalengka)”. Tahun 2020, yang didalamnya menjelaskan bahwa Kepemilikan Rumah Syariah di Kampung Tahfidz Cicalengka telah sesuai dengan perjanjian yang ada di dalam Islam. Seperti asas kejujuran, asas kebebasan, dan asas tertulis. Jurusan Muamalah (Hukum Ekonomi Islam) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Gunung Djati Bandung.

Tabel :

| No | Penelitian Terdahulu | | Persamaan | Perbedaan |
|----|----------------------|---|---|--|
| | Nama | Judul | | |
| 1 | ayu anggraini | pembelian tanah kavling bisnis properti syariah perspektif kompilasi hukum ekonomi syariah (studi kasus | 1. Pembahasan mengenai jual beli. 2. Bisnis property Pembahasan mengenai akad. | 1. Objek penelitian. 2. Proses akad dengan praktek. |

| | | | | |
|---|----------------|---|---|---|
| | | perseroan terbatas bisnis properti syariah indonesia, malang) | | Membahas akad istishna dan salam |
| 2 | Dina Mahdania | Penetapan Biaya Administrasi Platform di Situs Kitabisa.com Perspektif Hukum Ekonomi Syariah | <ol style="list-style-type: none"> 1. Pembahasan mengenai akad dalam penggalangan dana 2. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah | <ol style="list-style-type: none"> 1. Lebih terfokus terhadap praktek di lapangan mengenai akad. 2. Permasalahan yang di teliti |
| 3 | Arin Eka Septi | Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Pengadaan Perumahan Islami | <ol style="list-style-type: none"> 1. Pelaksanaan akad Pengadaan Perumahan 2. Tinjauan Hukum terhadap Pelaksanaan akad pengadaan Perumahan Islami.. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Tempat penelitian 2. Akad yang dibahas |
| 4 | Abid Al Amin | Analisis Penerapan Akad Istishna' Pada KPR Syariah Samawa Residence Surakarta Berdasarkan Fatwa DSN-MUI | <ol style="list-style-type: none"> 1. Pembahasan mengenai akad istishna 2. Penerapan akad istishna dengan DSN-MUI | <ol style="list-style-type: none"> 1. Pembahasan bukan hanya akad istisna saja melainkan beserta akad salam |

| | | | | |
|---|---------------------------------|---|--|---|
| | | | | <p>2. Praktek di lapangan.</p> <p>3. Objek penelitian</p> |
| 5 | Risma Nurmala | Penerapan Akad Istishna' Pada KPR Syariah Aster Village Ciwastra di PT Royal Brieda Indonesia | <p>1. Menjelaskan tentang akad istishna</p> <p>2. Menjelaskan tentang khiyar yang di pakai</p> <p>3. Menjelaskan tentang penerapan akad istishna</p> | <p>1. Tempat penelitian</p> <p>2. Masalah yang diteliti</p> |
| 6 | Putri Nurhidayah Septiani | Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Kepemilikan Rumah Syariah Oleh Developer (Pengembang) Di Kampung Tahfidz Cicalengka (Studi Kasus Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling di Kampung Tahfidz Cicalengka) | <p>1. Jual beli rumah syariah</p> <p>2. Menggunakan akad dalam islam</p> | <p>1. Tempat penelitian</p> <p>2. Akad yang dipakai</p> <p>3. Masalah yang diteliti</p> |

E. KERANGKA BERPIKIR

Akad merupakan kesepakatan para pihak yang berupa persyaratan kehendak untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan tertentu (ijab) dan disetujui oleh pihak lainnya (qabul).¹³ Akad samadengan perjanjian atas dasar suatu perjanjian, pihak yang satu berhak menuntut pihak yang lain, dan pihak yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Oleh karenanya perjanjian termasuk sumber perikatan karena perjanjian melahirkan hubungan hukum, dimana pihak yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.¹⁴

Akad pada perinsipnya dibedakan menjadi dua domain, yaitu:¹⁵

1. Akad yang termasuk domain sosial atau sering dikenal dengan sebutan akad tabarru, istilah lainnya adalah akad ghair mu'awadhat, yaitu akad yang dilakukan oleh pihak tertentu dengan tujuan menolong/ membantu pihak lain dengan tidak mengharapkan balasan dari orang yang dilongnya serta hanya mengharap pahala dari Allah, akad seperti ini bersifat sosial.
2. Akad yang termasuk kedalam akad mu'awadhat, yaitu akad yang dilakukan oleh pihak tertentu dengan tujuan mendapatkan keuntungan untuk orang yang melakukannya (tijari/bisnis). Masing-masing akad tersebut dilihat dari segi pemindahan kepemilikan ma'qud alaih dan dapat dibedakan menjadi dua jenis akad, yaitu:

¹³ Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Muamalah Maliyah Prinsip-Prinsip Perjanjian*, (Bandung, Simbiosis Rekatama Media, 2017), hlm 40.

¹⁴ R, Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT Intermedia, 2004), hlm 1.

¹⁵ Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Muamalah Maliyah Prinsip –Prinsip Perjanjian*, Bandung, Simbiosis Rekatama Media, 2017), hlm 16 –17.

- a. Akad kepemilikan, yaitu akad yang ma'qud alaihnya berpindah (intiql al-milkiyyah), seperti akad hibah dan akad jual beli.
- b. Akad kepemilikan, yaitu akad yang ma'qud alaihnya tidak berpindah (ghair intiql al-malikiyyah), seperti al-qardh dan akad al-ariyah. Akad yang termasuk akad mu'awadhat adalah akad jual beli adalah pertukaran harta dengan harta secara khusus, atau pertukaran sesuatu dengan sesuatu yang diinginkan dan berguna (mufid).¹⁶

Akad jual beli tentunya harus didasarkan atas dasar suka-sama suka diantara para pihak yang berakad, hal ini dijelaskan dalam surat An-Nisa ayat 29.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۚ ٢٩

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu (Q.S. An-Nisa: 29).¹⁷

Adapun menurut Jumhur Ulama untuk rukun jual beli adalah:

1. Penjual
2. Pembeli
3. Shighat (ijab-qobul)
4. Objek akad (ma'qud alaihnya)

¹⁶ Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Muamalah Maliyah Akad Jual-Beli*, (Bandung, Simbiosis Rekatama Media, 2017), hlm 7.

¹⁷ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, (Bandung, CV penerbit Diponegoro).

Jumhur Ulama sepakat mengenai wujud asset atau barang yang diperjual belikan sebagai syarat sah jual beli. Apabila asset yang diperjual belikan belum ada/wujud, jual beli tersebut termasuk jual beli ma'dum (gharar) yang termasuk jual beli yang dilarang oleh Allah dan Rasul-Nya dalam Al –Quran dan hadis. Sebagaimana Rasulullah SAW telah menjelaskan didalam haditsnya, yang berbunyi:¹⁸

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْحَصَاةِ وَعَنْ بَيْعِ الْعَرَرِ

Rasulallah SAW, melarang jual beli dengan cara Al-hashah (penentuan barang dengan cara dilempar) dan jual beli yang mengandung unsur gharar (tipuan/ketidak jelasan). (H.R. Muslim).

Pada hadits diatas di terangkan bahwasannya Rasulullah SAW melarang melakukan jual beli yang belum ada wujud (ma'dum). Adapun untuk ketentuan ini masih bersifat umum yang artinya ada pengecualian untuk jual beli (*al-mustatsnayyat/lex specialis*), yang artinya jual beli salam dan jual beli istishna yang merupakan pengecualian dari ketentuan yang terdapat dalam hadits diatas.

Akad Istishna' sendiri adalah akad jual beli dalam bentuk pesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu berdasarkan atas kesepakatan antara pemesan (pembeli, mustashni') dan penjual (pembuat, shani').¹⁹

Sedangkan bai as-salam atau sering di singkat salam di sebut juga salf secara bahasa adalah pesanan. pengertian akad salam sendiri adalah harta jual beli barang pesangon dengan pengiriman barang dilakukan di kemudian hari dan pelunasanya

¹⁸ Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Muamalah Maliyah Akad Jual-Beli*, (Bandung, Simbiosia Rekatama Media, 2017), hlm 252.

¹⁹ Mardani, *Hukum Bisnis Syariah*, (Jakarta: Prenamedia Grup,2014), hlm 167

di lakukan oleh pembeli pada saat akad/perjanjian di sepakati sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah disepakati. akad salam ini dapat membantu produsen untuk penyediaan modal sehingga ia dapat menyerahkan sesuai yang telah di pesan sebelumnya.²⁰

Dalam Islam ketika kita ingin melakukan suatu transaksi maka harus terdapat suatu aturan yang menjelaskan hak dan kewajiban keduanya berdasarka kesepakatan. Proses untuk membuat kesepakatan dalam rangka memenuhi kebutuhan keduanya, lazim disebut dengan proses untuk berakad. Akad memiliki peranan penting dalam setiap transaksi yang dilakukan bagi setiap orang. Dalam suatu transaksi terdapat kebebasan dalam melakukan akad, asalkan akad yang dilaksanakan berdasarkan syariat agama dan setiap orang yang ingin yang ingin bertransaksi haruslah dengan akad dan dalam praktiknya untuk membeli sebuah rumah haruslah memakai akad. Jual beli merupakan suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai sukarela diantara keduanya.²¹ Dalam jual beli, penjual dan pembeli memiliki kebebasan untu melanjutkan transaksi atau tidak melanjutkannya, sebagaimana Rosulullah SAW bersabda:

الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا - أَوْ قَالَ حَتَّى يَتَفَرَّقَا - فَإِنْ صَدَقَا وَبَيَّنَّا بُورِكَ
لَهُمَا فِي بَيْعِهِمَا، وَإِنْ كَتَمَا وَكَذَبَا مُحِقَّتْ بَرَكَةٌ بَيْنَهُمَا

“Jika terjadi jual beli antara dua orang, maka masing-masing bebas selama belum berpisah dan setuju keduanya, atau yang satu memberi kebebasan kepada yang lain kemudian keduanya menetapkan sesuatu maka telah selesai jual beli menurut ketentuan itu, dan jika keduanya berpisah sesudah akad jual beli dan masing-masing tidak mengurungkan (membatalkan) penjualan

²⁰ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 132

²¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2014), hlm.68.

itu maka telah berlaku jual beli (HR. Al-Bukhari, No. 2079, dan Muslim, No. 3836).²²

Dalam hadist di atas dijelaskan apabila terjadi jual beli maka para pihak yang bertransaksi memiliki hak untuk meneruskan atau membatalkan jual beli tersebut selama mereka belum berpisah dari tempatnya atas persetujuan dari keduanya. Selama mereka tidak mengadakan kesepakatan untuk tidak ada khiyar atau kesepakatan untuk membatalkan hak khiyar setelah dilangsungkannya jual beli tersebut. Maksud dari hak pilih (khiyar) adalah tawar menawar dan untuk menentukan jadi atau tidaknya transaksi tersebut, tapi setelah terjadi transaksi dan mereka setelah berpisah, maka tidak ada bisa lagi pembatalan transaksi tersebut, baik dari pembeli atau-pun penjual. Kecuali dari awal ada perjanjian, jika setelah berpisah ternyata barang yang dibeli terjadi cacat yang ada dalam perjanjian, maka pembeli bisa mengembalikan barang tersebut. kepada penjual. pada kalimat jika kedua, menyinggung tentang berlaku jujur maka keberkahan akan menyertai keduanya, keberkahan inilah yang akan menjadikan untung bagi kedua belah pihak, dan ini sangat di tekankan kepada penjual agar berlaku jujur dalam memberikan informasi kondisi barang yang akan dijual tersebut.

Jadi di dalam jual beli para penjual atau pembeli memiliki kebebasan untuk meneruskan proses jual belinya atau membatalkannya. *Murabahah*, secara fiqh, pembayarannya ada yang *naqdan* (tempo) atau *bitsaman ajil* (tanggung tempo),²³ diperbolehkan bagi seseorang menjual makanan atau yang lainnya secara tidak tunai dengan batas waktu tidak tertentu, meskipun dia menaikkan harganya sampai

²² Muhammad Fu'ad Abdul Baqi, *Al-Lu'lu wal Marjan*, (Surabaya: PT Bina Ilmu, 2003), hlm 552.

²³ Adiwarmen A Karim, *Ekonomi Islam*, (Jakarta: GemaInsani, 2001), hlm 90.

batas waktu tertentu. Bagi orang yang berhutang untuk segera melunasi hutangnya pada saat jatuh tempo.²⁴ Hal itu berdasarkan firman Allah SWT dalam surat Al-Baqarah ayat: 283 sebagai berikut:

﴿وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ أَتَىٰ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ [البقرة:283]

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu’amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksiannya, karena barangsiapaapun menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang dikerjakannya. (Al Baqarah:283)”.²⁵

Ayat di atas menerangkan bahwa jika bermuamalah secara tidak tunai maka seyogyanya dilakukan secara tertulis dan ada saksi agar tidak terjadi sesuatu hal yang berakibat buruk dikemudian hari tetapi apabila tidak mendapat seorang saksi ataupun penulis, maka hendaklah yang meminjam memberikan jaminan kepada yang berpiutang.

Jika perjanjian sudah dibuat, maka secara hukum perdata Anda otomatis sudah terikat dengan perusahaan tersebut, begitupun sebaliknya. Perjanjian itu bisa sah secara hukum, apabila telah memenuhi syarat-syarat sah perjanjian. Adapun

²⁴ Syaikh Ahmad bin Abrurrazaq ad- Duwaisy, *Fatwa-Fatwa Jual Beli*, (Pustaka Imam Asy-Syafi’i), hlm 157.

²⁵ Departemen Agama Ri. *Al-Qur’an dan Terjemah*, (Bandung, CV penerbit Diponegoro), hlm 49.

syarat sah perjanjian sebagaimana telah diatur dalam pasal 1320 adalah sebagai berikut:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu pokok persoalan tertentu.
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.²⁶

Oleh karena itu dalam hal ini peneliti mengambil fokus penelitian tentang Pelaksanaan akad jual beli pada Developer Property Syariah oleh developer property syariah dalam Pengadaan Perumahan pada project perumahan Firdausy City Light, yang dalam transaksinya menggunakan akad istishna dan akad salam.

F. LANGKAH-LANGKAH PENELITIAN

Langkah-langkah penelitian ini lazim juga disebut sebagai prosedur penelitian. Dan ada pula yang menggunakan istilah metodologi penelitian. Secara garis besar langkah-langkah penelitian ini mencakup:

1. Metode Penelitian

Metode adalah suatu prosedur atau suatu cara untuk mengetahui sesuatu yang mempunyai langkah-langkah sistematis.²⁷ Sedangkan Penelitian itu sendiri diartikan sebagai upaya dalam bidang ilmu pengetahuan yang dijalankan untuk memperoleh fakta-fakta dan prinsip-prinsip dengan sabar, hati-hati dan sistematis

²⁶ Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

²⁷ Husaini usman, Purnomo Setiadi Akbar, *Metodologi Penelitian sosial* (Jakarta: PT Bumi aksara, 2008), hlm 41.

untuk mewujudkan kebenaran. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif, yaitu suatu metode yang digunakan untuk mengetahui, menggambarkan atau menganalisis suatu hasil penelitian, tetapi tidak digunakan untuk membuat kesimpulan yang lebih luas. Dalam penelitian ini penulis akan menggambarkan bagaimana pelaksanaan akad istihna dan akad salam yang dilakukan oleh Developer Property Syariah pada Develofer Property Syariah dalam project Perumahan Firdausy City Light.

2. Jenis dan Sifat Penelitian

a. Jenis Penelitian

Penelitian ini dapat di golongkan sebagai penelitian lapangan (*Field Research*) atau penelitian kualitatif, yaitu penelitian yang dilakukan dalam kehidupan yang sebenarnya.²⁸ Dalam hal ini data diambil dari lokasi yang dijadikan tempat penelitiannya itu Perumahan Firdausy City Light.

b. Sifat Penelitian

Dilihat dari sifatnya penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang bermaksud untuk membuat pecandraan (deskripsi) mengenai situasi-situasi atau kejadian-kejadian.²⁹ Dalam penelitian ini akan di deskriptifkan tentang bagaimana pelaksanaan akad yang di pakai oleh Developer Property Syariah pada Develofer Property

²⁸ Mardalis, *Metode Penelitian* (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2004), hlm 28.

²⁹ Sumandi Suryabrata, *Metode Penelitian* cetakan ke-22, (Jakarta: PT Raja Grafindo 2011), hlm 76.

Syariah dalam project Perumahan Firdausy City Light, yang merupakan perumahan dengan konsep Islami ditinjau dari hukum Ekonomi Syariah.

3. Sumber Data

Data adalah sesuatu yang diperoleh melalui suatu metode pengumpulan data yang akan dianalisis dengan suatu metode tertentu yang selanjutnya akan menghasilkan suatu hal yang dapat menggambarkan atau mengidentifikasi sesuatu.³⁰ Sumber data sendiri adalah sumber data yang dapat memberikan data penelitian secara langsung.³¹ Sumber data dalam penelitian adalah sumber data primer, sekunder dan tersier.

a. Data Primer

Data primer yaitu, data yang diperoleh langsung dari objek penelitian yang berupa: akad salam, akad istishna, dan Fatwa DSN-MUI.

b. Data sekunder

Data sekunder yaitu sumber data yang diperoleh dari buku-buku, dokumen-dokumen dan sumber lain yang berhubungan dengan masalah yang diteliti untuk memperkuat penelitian dan melengkapi informasi yang telah dikumpulkan melalui wawancara dengan pihak pemasaran.

³⁰ Haris Hardiansyah, *Metodologi Penelitian Kualitatif Untuk Ilmu-Ilmu Sosial*, (Jakarta: Salemba Humanika, 2012), hlm 116.

³¹ Joko P. Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*. (Jakarta: Rineka Cipta, 1997), hlm 88.

c. Data tersier

Data tersier yaitu data yang didapatkan sebagai hasil analisis dari data primer dan data sekunder, dan itu juga dapat disebut juga informasi.³² Data tersier ini didapat dari kumpulan berupa buku-buku, karya ilmiah, literature-literature, dan karya ilmiah lainnya.

4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam rangka mencapai tujuan penelitian. Berkaitan dengan penelitian ini maka metode yang digunakannya itu:

a. Observasi

Adalah cara dan teknik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala atau fenomena yang ada pada objek penelitian. Untuk mendapatkan informasi yang lengkap maka penulis melakukan pengamatan pada Perumahan Firdausy City Light.

b. Wawancara (*Interview*)

Yaitu, suatu kegiatan tanya jawab lisan antara dua orang atau lebih secara langsung.³³ Untuk mendapatkan informasi lengkap maka

³² Achmad Fedyani Saifuddin, *Epidemiologi dan Antropologi Suatu Pendekatan Integratif Mengenai Kesehatan*, (Jakarta: Kencana, 2015), hlm 58.

³³ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1991), hlm 188.

penulis melakukan wawancara kepada bagian pemasaran di Perumahan Firdausy City Light.

c. Dokumentasi

Yaitu, mencari data mengenai hal-hal atau variable berupa catatan, transkrip, buku, surat perjanjian, dan lain sebagainya.³⁴ Metode ini penulis gunakan untuk memperoleh data. Dalam studi dokumentasi ini merupakan teknik pengumpulan data yang tidak langsung terjun atau turun langsung pada subjek penelitian.

5. Metode Pengolahan Data

Umumnya dilakukan dengan cara setelah data yang diperlukan baik dari perpustakaan maupun lapangan, maka diolah dengan cara sistematis, sehingga menjadi hasil pembahasan dan gambaran data. Pengolahan data:

- a. Pemeriksaan data (*editing*), yaitu pengecekan atau pengoreksian data yang telah dikumpulkan.³⁵
- b. Rekontruksi data (*reconstructing*), yaitu menyusun ulang data secara teratur, berurutan, logis sehingga mudah dipahami.
- c. Sistematisasi Data (*sistematising*), yaitu menempatkan data menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah/variable penelitian.

³⁴ SuharsimiArikunto, *Loc. Cit*

³⁵ Susiadi, *Metodologi Penelitian*, (Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M IAIN Raden Intan, 2015), hlm 122.

6. Metode Analisa Data

- a. Mengumpulkan data dari sumber penelitian
- b. Memilah dan memilih data
- c. Menghubungkan data dengan permasalahan yang di teliti
- d. Setelah data terkumpul selanjutnya adalah menganalisis data dan mengambil kesimpulan dari data yang telah terkumpul.

Dari penganalisaan data, data yang dianalisa tersebut bersifat kualitatif yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata, dan gambaran secara umum dari orang yang dijadikan penelitian.³⁶ Adapun penalaran yang digunakan penulis adalah Induktif.



³⁶ *Ibid*, hlm 5.