

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Allah SWT telah menurunkan wahyu yang sempurna kepada Nabi Muhammad SAW, dan Allah SWT mengatakan Islam adalah agama yang sempurna dan diridhoi oleh-Nya, hal itu terdapat dalam Q.S Al-Maidah [5] ayat 3, yang berbunyi (Husaini, 2012):

الْيَوْمَ أَكْمَلْتُ لَكُمْ دِينَكُمْ وَأَتَمَمْتُ عَلَيْكُمْ نِعْمَتِي وَرَضِيتُ لَكُمُ الْإِسْلَامَ دِينًا

“Pada hari ini telah Aku sempurnakan agamamu untukmu, telah Aku cukupkan nikmat-Ku bagimu, dan telah Aku ridai Islam sebagai agamamu”. (Al-Maidah, 5:3).

Ajaran pada agama Islam memiliki konsepsi yang sempurna dan komprehensif, karena melingkupi dari semua aspek kehidupan manusia, yaitu baik dari yang bersifat ukhrowi maupun duniawi. Ajaran agama Islam tidak hanya berorientasi pada hubungan manusia dengan Tuhannya, melainkan berorientasi juga kepada hubungan manusia dengan sesama manusia lainnya. Mulai dari jual beli, sewa menyewa, hutang piutang dan lain-lain (Munir dan Wahyu Ilahi, 2006).

Allah SWT menciptakan manusia sebagai makhluk sosial. Sosial yang artinya memiliki karakter saling membutuhkan antara satu dengan yang lainnya, dimana kehidupan manusia tidak jauh dari makhluk hidup lainnya. Setiap orang memiliki kebutuhan hidup yang berbeda-beda. Dengan kehadiran orang lain dalam kehidupan seseorang dapat melengkapi kebutuhan satu dengan yang lainnya. Allah SWT telah mengilhamkan kepada manusia untuk saling bertukar barang dengan cara jual beli ataupun jenis interaksi lainnya yang dihalalkan oleh syari'at Islam. Dengan demikian, kehidupan manusia diharapkan menjadi tegak dan rodanya bisa terus berputar dengan banyak kebajikan (Qardhawi, 2007).

Manusia sebagai makhluk hidup di muka bumi ini telah ditentukan rezekinya masing-masing oleh Allah SWT. Allah SWT memiliki rezeki yang

luas bagi makhluk-Nya, salah satunya yaitu diberikan kehidupan yang layak. Kehidupan yang layak pasti sangat diinginkan oleh semua orang, mulai dari sandang, pangan dan papan. Papan dalam artian rumah, menjadi salah satu kebutuhan yang sangat penting bagi manusia. Rumah merupakan tempat berlindung dari teriknya matahari dan tempat berteduh dari air hujan, tempat berkumpul keluarga dan juga tempat untuk beristirahat setelah beraktivitas di luar rumah (Sapi'i dan Agus Setiawan, Jurnal Al-Tijary 2016).

Hampir semua orang menempatkan rumah sebagai kebutuhan primer yang harus dipenuhi. Untuk mendapatkan sebuah rumah bukanlah suatu hal yang cukup mudah, khususnya bagi masyarakat miskin atau menengah ke bawah. Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS), Persentase penduduk miskin pada bulan Maret tahun 2020 sebesar 9,78%, kondisi ini mengalami peningkatan sebesar 0,56% terhadap bulan September tahun 2019 dan peningkatan sebesar 0,37% terhadap bulan Maret tahun 2019.

Seiring berjalannya waktu, pertumbuhan jumlah populasi penduduk semakin meningkat, artinya akan semakin tinggi pula kebutuhan manusia terhadap tempat tinggal. Dari tahun ke tahun, Indonesia mengalami pertumbuhan penduduk sebesar 1,49%. Setiap tahun kebutuhan rumah mencapai 800.000 sampai 1.000.000 unit. Sampai saat ini, pengembang dan pemerintah hanya mampu membuat angka 400.000 unit per tahun. Jika penyediaan rumah hanya terus mampu di angka yang sama, maka akan mengalami kesenjangan (*backlog*) perumahan akan terus meningkat (Badan Pusat Statistik dalam Kemenkeu, 2015).

Kondisi di atas menyebabkan bisnis properti tumbuh secara pesat dalam masyarakat. Bisnis tersebut merupakan bisnis yang menjanjikan, yang dianggap akan memberikan keuntungan yang besar, karena rumah merupakan kebutuhan primer bagi manusia. Bisnis dapat berupa penjualan jasa dan barang yang sedang dibutuhkan oleh masyarakat. Perusahaan dengan bisnis tertentu dapat berkembang ketika kebutuhan masyarakat meningkat (Alma, 2013).

Islam telah mewarnai setiap dimensi kehidupan manusia, tanpa terkecuali pada ruang lingkup bisnis, ekonomi, dan setiap permasalahan sosial. Bisnis merupakan suatu kegiatan usaha seseorang yang terorganisasi dengan baik, demi menghasilkan dan menjual jasa maupun barang, dengan tujuan meraih keuntungan untuk mencukupi kebutuhan hidupnya. Saat ini, trend bisnis yang beredar yaitu bisnis yang memiliki label sebagai produk halal, sehingga bisnis ini diminati banyak orang. Salah satu contoh kegiatan ekonomi adalah melakukan bisnis properti, dengan memasukkan label produk halal yaitu syari'ah.

Dalam melakukan kegiatan ekonomi, setiap akad yang digunakan harus sesuai dengan ketentuan dan prinsip-prinsip yang ada di agama Islam. Diantara prinsip-prinsip syari'ah tersebut adalah pembeli dan penjual sama sama sepakat dan setuju supaya tidak menimbulkan kerugian diantara kedua belah pihak. Hal tersebut dijadikan syarat untuk terwujudnya tujuan bersama diantara kedua belah pihak yang berakad. Sebagaimana Allah SWT berfirman dalam QS. An-Nisaa' [4] ayat 29, yang berbunyi:

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

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (An-Nisaa', 4:29).

Ekonomi merupakan hal yang sangat mempengaruhi keberlangsungan hidup seseorang. Islam sebagai agama *Rahmatan Lil 'Alamiin* yaitu rahmat bagi seluruh makhluk ciptaan Allah SWT, ikut mengatur masalah mendasar manusia dalam aspek ekonomi. Untuk itu istilah ekonomi syari'ah muncul.

Kesempurnaan yang dimiliki agama Islam, mewajibkan semua umat muslim untuk menunaikan kewajiban dengan menjalankan semua perintah dan menjauhi semua larangan-Nya, termasuk di dalamnya yaitu ketika melakukan jual beli sebagai sarana beribadah kepada Allah SWT.

Seseorang yang memeluk agama Islam harus sadar terhadap larangan riba dalam memiliki sebuah rumah. Salah satu cara agar tidak terkena riba yaitu dengan menggunakan bank syariah. Bank syari'ah merupakan bank yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan dikenal sebagai lembaga keuangan non-ribawi, bank syariah telah menjawab persoalan diatas melalui produk pembiayaan rumah hunian atau dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah Syari'ah (KPRS) (Rizki Hidayah dkk, 2020).

Produk KPR adalah salah satu produk pembiayaan yang terdapat di bank konvensional maupun bank syari'ah, dengan skema developer perumahan bekerjasama dengan bank untuk pengadaan rumah. Perbedaan antara bank syari'ah dan bank konvensional mengenai produk KPR yaitu terletak pada akad yang digunakan. Pada bank konvensional akad-akad yang digunakan tidak sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah, sedangkan pada bank syari'ah akad yang digunakan wajib menggunakan akad-akad yang sesuai dengan prinsip syari'ah.

Saat ini, pembiayaan KPR dapat ditemukan tanpa melalui perbankan. Konsumen bisa langsung membeli rumah dengan cara bertemu langsung kepada developer perumahan tanpa melalui perbankan dan mengangsur rumah kepada pihak developer perumahan. Cara ini bisa dipercaya dan lebih mudah diakses oleh masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah dan tidak memiliki fleksibilitas tinggi, seperti tidak memiliki BI *Cheking*, slip gaji, dan lain sebagainya, sehingga alternatif tersebut sangat cocok untuk masyarakat yang tidak memiliki pekerjaan formal (Firmansyah dan Deru, 2017).

Hari ke hari industri pengadaan rumah semakin berkembang, dimulai dari skala terkecil sampai skala yang sangat besar. Metode dalam transaksinya juga mengalami perkembangan dari yang cash maupun kredit. Keberagaman fasilitas pengadaan rumah juga berkembang. Dengan semakin berkembangnya bisnis properti, maka pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Perumahan dan tempat tinggal, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman. Undang-Undang Permukiman dan Permukiman Indonesia dengan menetapkan kawasan permukiman dan

permukiman agar masyarakat dapat memperoleh rumah yang layak dan terjangkau di manapun di Indonesia dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan lestari (UU No.1 Tahun 2011).

Mengingat pertumbuhan industri yang semakin hari semakin berkembang pesat dan meluas, maka pengaturan tentang tata letak perumahan semakin diperlukan. Pertumbuhan industri ini tentu sangat dirasakan di daerah perkotaan. Tidak hanya di perkotaan, kini di daerah pedesaan yang menjadi penyangga perkotaan pun, perumahan sudah sangat padat. Beberapa lahan banyak yang dialih fungsikan demi perumahan dalam rangka memenuhi kebutuhan tempat tinggal masyarakat. Fasilitas kredit yang menciptakan kemudahan untuk memiliki sebuah rumah, semakin membuat pertumbuhan industri perumahan ini semakin pesat. Oleh karena itu memerlukan adanya upaya dari berbagai pihak dalam pembangunan permukiman dan perumahan yang harus dilaksanakan dengan terus-menerus demi memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat dengan harga yang bisa di jangkau terutama bagi masyarakat ekonomi menengah kebawah (Rohmani, 2021).

Salah satu perusahaan yang bergerak di bidang jual beli properti syari'ah adalah PT. GoBuild Indonesian Forward. Perusahaan tersebut beralamatkan di Kampung Pangupukan RT/RW 003/001 Desa Munjuljaya Kecamatan Purwakarta Kabupaten Purwakarta. PT. GoBuild Indonesian Forward Purwakarta merupakan perusahaan yang menyediakan jasa renovasi rumah, bangun rumah dan juga di perusahaan tersebut juga menyediakan jasa konsultasi properti dan bangunan. Beberapa karya yang dihasilkan seperti ruko (rumah toko), kos-kosan, kantor, rumah hunian, toko dan lain sebagainya. Selain itu, PT. GoBuild Indonesian Forward Purwakarta ini sudah mempunyai banyak konsumen, bukan hanya dari dalam daerah tapi juga dari luar daerah, seperti dari luar kota Purwakarta, sampai luar pulau Jawa.

Bisnis properti PT. GoBuild Indonesian Forward Purwakarta berani membawa label perusahaan properti syari'ah yang tanpa riba, tanpa jaminan, tanpa sita, dan tanpa akad bermasalah. Salah satu akad yang digunakan untuk bertransaksi pada Perusahaan properti ini menggunakan skema jual beli akad

istishna'. Jual beli *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'*). Jual beli *istishna'* menyerupai jual beli *salam*, namun dalam *istishna'* pembayarannya dapat dilakukan di awal, di tengah atau di akhir, baik dengan cara kontan atau dengan beberapa kali (termin) pembayaran dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan (Sudiarti, 2018).

Dewan Syari'ah Nasional MUI telah mengeluarkan fatwa tentang Jual Beli *Istishna'*, yaitu pada Fatwa No. 06/DSN-MUI/IV/2000. Isi fatwa tersebut memuat ketentuan-ketentuan tentang pembayaran dan barang. Ketentuan tentang pembayaran di antaranya adalah alat bayar yang harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat; pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan, dan tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.

Ketentuan mengenai barangnya yaitu harus jelas ciri-cirinya dan diakui sebagai hutang; dapat dijelaskan spesifikasinya; penyerahannya dilakukan kemudian; waktu dan tempat penyerahan barang ditetapkan sesuai kesepakatan; pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya; tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan; dan jika terdapat cacat atau barang tidak sesuai kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

PT. GoBuild Indonesian Forward Purwakarta ini menerapkan akad pesanan dalam transaksinya yaitu konsumen memesan barang kepada perusahaan, dengan spesifikasi dan ciri-ciri tertentu. Setelah itu disepakati bersama harga, waktu pembayarannya dan juga kapan barang selesai dibuat. Umumnya para konsumen yang melakukan pemesanan di PT. GoBuild Indonesian Forward Purwakarta akan melakukan pembayaran uang muka di awal dan pelunasan pembayaran dilakukan setelah barang pesanan selesai di buat.

Akad jual beli *istishna'* dikatakan berhasil jika pembeli menerima barang yang telah dipesan sesuai dengan spesifikasi dan ciri-ciri yang dimaksudkan oleh pembeli, dan juga penjual menerima pembayaran sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama. Namun, di dalam transaksi antara pihak PT. GoBuild Indonesian Forward Purwakarta dengan konsumen di lapangan, tentu ada saja kendala yang dihadapi dan juga belum optimalnya implementasi jual beli *istishna'*.

Berdasarkan pemaparan uraian di atas, peneliti berusaha mengidentifikasi dan mengindikasikan lebih lanjut apakah dalam praktiknya, PT. GoBuild Indonesian Forward Purwakarta sudah sesuai dengan ketentuan pada akad jual beli *istishna'* atau tidak, sehingga peneliti tertarik untuk menyusun skripsi dengan judul: **Implementasi Jual Beli *Istishna'* pada Jual Beli Properti Syari'ah di PT. GoBuild Indonesian Forward Purwakarta.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah peneliti uraikan di atas, maka rumusan masalahnya adalah sebagai berikut.

1. Bagaimana pelaksanaan jual beli properti di PT. GoBuild Indonesian Forward Purwakarta?
2. Bagaimana implementasi akad jual beli *istishna'* pada jual beli properti syari'ah di PT. GoBuild Indonesian Forward Purwakarta?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mencari jawaban atas pertanyaan berdasarkan pokok permasalahan di atas. Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Untuk menganalisis pelaksanaan jual beli properti di PT. GoBuild Indonesian Forward Purwakarta.
2. Untuk menganalisis implementasi akad jual beli *istishna'* pada jual beli properti syari'ah di PT. GoBuild Indonesian Forward Purwakarta.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam dua aspek, yaitu manfaat teoritis dan praktis.

1. Manfaat Teoritis

- a. Menambah khazanah keilmuan yang berguna bagi pengembangan ilmu ekonomi syari'ah khususnya dalam melakukan kegiatan jual beli.
- b. Sebagai acuan bagi peneliti maupun pihak lain dalam melakukan sebuah penelitian yang serupa dikemudian hari dan dapat diperluas bahasannya demi mendapatkan hasil yang sesuai dengan perkembangan zaman.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Peneliti

Melalui penelitian ini, diharapkan peneliti dapat menjadi seseorang yang paham ilmu ekonomi syari'ah khususnya dalam kegiatan jual beli yakni jual beli *istishna'*. Penelitian ini merupakan wadah untuk mengetahui kemampuan dan mengembangkan pemikiran peneliti dalam menerapkan ilmu yang diperoleh. Kemudian, penelitian ini pun bermanfaat guna menyelesaikan program studi Ekonomi Syari'ah dan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E).

b. Bagi Akademik

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat menjadi literatur dalam menambah wawasan bagi mahasiswa/i Ekonomi Syari'ah secara khusus, terutama bagi para peneliti yang nantinya akan meneliti permasalahan sejenis.

c. Bagi Masyarakat

Penelitian ini dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat umum mengenai jual beli *istishna'* pada praktiknya.