

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Setiap manusia memiliki tujuan untuk masa depannya. Beberapa tujuan manusia itu adalah memiliki pekerjaan yang mapan, karir yang menunjang, menikah dengan dambaan hatinya, membahagiakan orang tua dan memiliki hunian yang diimpikan. Pada zaman sekarang sudah jarang orang dapat mempunyai hunian sendiri. Padahal jumlah populasi manusia di bumi setiap tahun bertambah dan tanah pun semakin tahun harganya akan naik. Memiliki rumah juga merupakan kebutuhan primer yang harus dimiliki seseorang. Beberapa faktor inilah yang menyebabkan manusia kesulitan untuk memiliki rumah sendiri.

Kebanyakan orang setelah menikah tinggal bersama dengan orang tua, kos, ataupun memilih kontrak. Orang memilih tinggal bersama orang tua karena tidak adanya biaya untuk membangun rumah sendiri. Selain itu memiliki rumah sendiri lebih nyaman, tenang, dan privasi akan lebih terjaga jika dibandingkan dengan tinggal bersama dengan orang tua. Ada juga untuk memilih kos karena mengeluarkan biaya yang tidak terlalu mahal untuk perbulannya tetapi resikonya hanya memiliki lahan yang kurang luas. Dan memilih untuk kontrak karena memiliki anak atau memiliki perabotan rumah tangga yang banyak dan membutuhkan tempat yang luas.

Memiliki hunian sendiri memang dambaan untuk semua orang. Memiliki rumah pribadi juga sangat mempengaruhi kondisi psikologis orang tersebut, karena dengan

memiliki rumah sendiri juga dapat meningkatkan gengsi kita. Salah satu manfaat memiliki rumah sendiri adalah sebagai investasi di masa yang akan datang. Selain itu jika kita memiliki sebuah rumah.

Dapat dikontrakkan dan mendapatkan penghasilan lain di luar kerja kita. Anak muda pada zaman sekarang lebih memilih menggunakan uangnya untuk berlibur ataupun membeli barang tersier yang tidak terlalu penting untuk kedepannya. Sifat buruk ini yang perlu diubah, lebih baik digunakan untuk membangun sebuah usaha atau ditabung untuk membeli rumah yang memiliki manfaat jauh lebih penting daripada menghamburkan uang dengan manfaat yang sesaat.

Keuntungan lain jika kita memiliki rumah pribadi yaitu dapat dijadikan sebagai warisan kepada anak cucu kita nanti. Kendala yang lain yaitu adanya gaji seseorang yang kurang cukup untuk membeli sebuah rumah. Kebanyakan kerja sekarang menggunakan sistem outsourcing yang menyebabkan sulitnya untuk menabung. Berbeda dengan seseorang yang sudah menjadi karyawan tetap yang memiliki penghasilan yang menentu dan masa kerja yang lama. Karena seorang karyawan memiliki gaji yang pasti, adanya pemberian premi yang tinggi dan terkena PHK sangat kecil. Cara yang tepat untuk saat ini adalah dengan membangun sebuah perumahan dengan nyaman dan bebas dari adanya sistem bunga.

Walaupun masih banyak perumahan yang sekarang masih menerapkan sistem bunga yang sangat tinggi, sehingga semakin tingginya harga hunian saat ini. Selain itu pembangunan perumahan juga harus memperhitungkan

letak yang strategis. Dengan cara seperti itu akan banyak minat konsumen untuk membeli.

Secara syariah properti memiliki arti yaitu properti yang menggunakan prinsip syariah. Sekarang banyak yang menerapkan perumahan berbasis syariah. Bahkan orang yang non muslim juga mempunyai proyek perumahan dengan berbasis syariah, karena mereka berpandangan lebih menguntungkan dan melihat di Indonesia masyarakatnya mayoritas adalah seorang muslim. Jadi tidak menutup kemungkinan dapat menarik konsumen untuk membeli perumahan tersebut. Untuk memperoleh perizinan melakukan harus izin terlebih dahulu kepada Perizinan Lingkungan Hidup, Keterangan Reencana Umum Tata Ruang (RUTR), Izin Pemanfaatan Lahan Atau Izin Pengeringan Lahan, Izin Prinsip, Izin Lokasi, Izin Dari Badan Lingkungan Hidup (BLH) atau Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Izin Dampak Lalu Lintas, Pengesahan Site Plan, Dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dalam perizinan tersebut digunakan untuk lima.

Tahap pertama biasanya memerlukan jangka waktu kurang lebih satu tahun. Setelah lebih dari lima tahun akan mengurus perizinan lagi untuk tahap selanjutnya. Pada tahap pertama di perumahan Bumi Sejahtera Juanda ini menambahkan suasana islami yaitu dengan semua penghuni perumahan ini adalah seorang muslim. Sehingga orang yang non muslim tidak dapat membeli rumah disini, sehingga konsep ini diterapkan agar nuansa islaminya lebih terasa.

Salah satu contoh perumahan yang menerapkan konsep syariah adalah perumahan Bumi Sejahtera Juanda sidoarjo. Pada perumahan tersebut sudah menerapkan prinsip syariah dengan cara pembebasan sistem bunga, tanpa

menggunakan denda, dan tanpa adanya jaminan untuk konsumen. Dalam perumahan ini tujuan utamanya adalah saling tolong menolong. Dimana konsumen dengan properti harus saling kerja sama dalam melakukan penerapan akad *Isthisna* ini. Dalam artian kerja sama adalah jika konsumen telat membayar maka untuk pembangunan juga mengalami kendala juga. Dalam perumahan Bumi Sejahtera Juanda Sidoarjo ini banyak konsumen yang molor untuk membayar kewajibannya sehingga untuk proses pembangunan juga mengalami masalah dalam pembangunan. Karena dalam sistem syariah kita sebagai pihak properti menawarkan unit berupa gambar dan model perumahan. Sehingga kita sebagai pihak properti harus dapat meyakinkan konsumen agar membeli perumahan tersebut.

Dalam menerapkan perumahan syariah tersebut menggunakan akad *Isthisna*. Akad *Isthisna* penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu untuk transaksi jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan atau pembeli dan penjual atau pembuat. (Otoritas jasa keuangan, 2018). Mekanisme pembayaran yang dilakukan akad *Isthisna* ini adalah sebagai berikut:

- a. Pembayaran dimuka secara keseluruhan atau sebagian setelah akad namun sebelum pembuatan barang.
- b. Pembayaran saat penyerahan barang atau selama dalam proses pembuatan barang. Cara pembayaran ini dimungkinkan adanya pembayaran termin sesuai dengan proses pembuatan akad *Istishna*'.

- c. Pembayaran ditangguhkan setelah penyerahan barang.
- d. Kombinasi dari cara pembayaran di atas

Landasan penjualan yang menggunakan akad *Isthisna* telah dijelaskan melalui FATWA DEWAN SYARI'AH NASIONAL NO: 06/DSN-MUI/IV/2000 (DEWAN SYARI'AH NASIONAL MUI, 2000) yaitu :

1. Hadits

حَدَّثَنَا الْحَسَنُ بْنُ عَلِيٍّ الْخَلَّالُ حَدَّثَنَا أَبُو عَامِرٍ الْعَقَدِيُّ حَدَّثَنَا
كَثِيرُ بْنُ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عَمْرٍو بْنِ عَوْفِ الْمُزَنِيِّ عَنْ أَبِيهِ عَنْ
جَدِّهِ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ
الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ
عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا قَالَ أَبُو
عَيْسَى هَذَا حَدِيثٌ حَسَنٌ صَحِيحٌ

Artinya : *"Telah menceritakan kepada kami (Al Hasan bin Ali Al Khalla), telah menceritakan kepada kami [Abu Amir Al 'Aqadi], telah menceritakan kepada kami (Katsir bin Abdullah bin Amru bin 'Auf Al Muzani) dari (ayahnya) dari (kakeknya) bahwa Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Perdamaian diperbolehkan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram. Dan kaum muslimin boleh menentukan syarat kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram." (HR. Tirmizi dari 'Amr bin 'Auf).*

Ada hadits lain yang menjelaskan mengenai akad *Isthisna* ini, yaitu :

أَضْرَرَ وَلَا ضِرَارَ (رواه ابن ماجه والدارقطني وغيرهما عن أبي سعيد الخدري)

Artinya : *"Tidak boleh membahayakan diri sendiri maupun orang*

lain”(HR, Ibnu Majah, Daraquthni, dan yang lain dari Abu Sa’id al-Khudri).

2. Kaidah Fiqih

لَأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Artinya : “Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

3. Al-Qur’an

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ
بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh Allah Maha Penyayang kepadamu”. (QS. An-Nisa:29).

Setelah menjelaskan tentang akad *Isthisna* dapat dipahami bagaimana baiknya jika menggunakan akad tersebut, disamping itu juga dapat memperoleh pahala dari Allah SWT. Dengan menjalankan yang sesuai diperintah oleh Allah dengan sifat saling membantu tanpa menjatuhkan lainnya. Dan jika kita menerapkan adak *Isthisna* ini juga menghindari dari dosa yang telah dibenci oleh Allah, yaitu dengan adanya penerapan riba. Dan kita ketahui mayoritas masyarakat Indonesia adalah beragama Islam, ini tidak menutup kemungkinan dengan menggunakan akad *Isthisna* dapat diterima oleh masyarakat.

Walaupun banyak masyarakat yang memandang sama saja antara bank konvensional dengan bank syariah, tetapi jika diteliti sangat berbeda dengan bank konvensional. Karena salah satu tujuan dari bank syariah adalah kemaslahatan antar umat manusia. Disamping itu bank syariah tidak hanya fokus pada pencarian margin (keuntungan) saja, karena sifat bank syariah bersifat transparan dan terbuka dengan nasabah. Pihak bank juga menjelaskan mengenai sistematis akad *Istishna* tersebut.

Hal itu perlu dilakukan karena agar tidak terjadi *maysir* (perjudian), *gharar* (tidak jelas), *riba* (bunga). Dengan demikian para kedua belah pihak saling mengerti tanpa adanya rahasia demi kebaikan bersama. Dan saya berharap dengan adanya penerapan akad *Istishna* ini adalah agar terciptanya kemaslahatan antar umat dan terbebaskan dari adanya dosa dan mendapat berkah dari Allah SWT.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan masalah yang terdapat pada penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana praktek akad *Istishna* pada perumahan Bumi Sejahtera Sidoarjo?
2. Bagaimana pengembangan kesesuaian praktek dengan fatwa DSN-MUI ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah pada penelitian ini, peneliti memiliki tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pemahan fiqih muamalah pada pihak property syariah dan penghuni perumahan Bumi Sejahtera Juanda Sidoarjo.

2. Untuk mengetahui sistematika pada pihak property yang sudah terbebas dari *riba*, denda, dan *gharar*.
3. Untuk mengetahui kesesuaian parkatek dari akad Istishna yang sesuai dengan fatwa DSN-MUI pada property syariah.

1.4 **Manfaat Penelitian**

Dengan tercapai tujuan penelitian tersebut, maka hasil penelitian yang diharapkan akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini dapat menjadi wawasan bagi peneliti mengenai penerepan akad Istishna' yang sesuai dengan fiqih muamalah dan fatwa DSN-MUI pada perumahan yang menerapkan konsep yang berbasis syariah.

2. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dari adanya sistem yang berbasis syariah yang tidak adanya penggunaan *riba*, denda, dan *gharar*.

3. Bagi investor

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat membantu para investor untuk melakukan investasi yang menguntungkan dan mendapatkan sebuah keberkahan.

1.5 **Sistematika Penulisan Skripsi**

Untuk mempermudah dalam mengerjakan skripsiskrip secara garis besar bagian dalam beberapa bab yang berisi tentang pembelajaran dan penjelasan yang saling terkait satu dengan yang lain untuk memudahkan dalam penyusunan

dan pemahaman mengenai penelitian sistematika penelitian ini :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini membahas tentang garis besar mengenai penelitian penerapan akad Istishna' dalam perumahan yang berbasis syariah dengan konsep yang sesuai dengan fiqih muamalah dengan pemikiran atas penelitian, perumusan masalah, tujuan dari penelitian, dan manfaat penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini menjelaskan tentang teori-teori penelitian terdahulu yang dapat dijadikan landasan dan dapat memberikan pemahaman yang jelas terhadap penelitian ini.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini berisi tentang rancangan yang diteliti, batasan terhadap penelitian, daftar pertanyaan untuk infotman, informan, teknik pengambilan sampel dan metode untuk analisis data tersebut.

BAB IV GAMBARAN SUBJEK PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini diuraikan mengenai gambaran umum dari penelitian, hasil penelitian, dan pembahasan dari hasil wawancara.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini menjelaskan tentang kesimpulan yang berisi jawaban dari pembahasan diperoleh dari penulis dari hasil penelitian, keterbatasan penelitian dan saran yang ditunjukkan kepada pihak yang bersangkutan dengan hasil penelitian ini.