

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu.

Dalam melaksanakan penelitian membutuhkan landasan teori untuk mendukung teori yang diajukan, hal tersebut menjadi salah satu acuan sebagai bahan penelitian. Sehingga penulis dapat mengembangkan teori yang diajukan untuk mengkaji penelitian yang akan dilaksanakan. Penelitian ini adalah hasil dari pengembangan pemikiran penelitian terdahulu, berikut merupakan beberapa hasil penelitian terdahulu :

2.1.1 Dirwan (2019)

Penelitian ini dilakukan oleh (Dirwan, 2019) dalam penelitiannya ada beberapa point yang dijelaskan yaitu :

a. Pengaruh tingkat religius

Yang pertama mengenai tingkat Religius, dimana religius ini sendiri memiliki sebuah arti yaitu suatu agama yang diikuti atau diyakini oleh seseorang. Maka dari itu seseorang yang menghayati dan meyakini ajaran agamanya dapat mempengaruhi dalam segala tindakan, keputusan dan pandangan hidup.

b. Properti syariah non bank

Properti syariah adalah harta kepemilikan baik itu tanah atau gedung yang cara kepemilikannya didapat dengan cara yang sesuai dengan

syariah/hukum islam (Dirwan, 2019). Dalam skema kepemilikan rumah ada dua cara yaitu pertama dengan melibatkan bank sebagai pihak ke tiga dan kedua tidak melibatkan pihak ke tiga. Pada skema yang melibatkan bank sebagai pihak ketiga adalah menggunakan akad Murabahah, dimana akad murabahah adalah suatu akad jual beli yang dilakukan secara terbuka sehingga pembeli mengetahui keuntungan yang didapat penjual (Sasmita, 2016). Jika melibatkan pihak ke tiga maka bank syariah akan membeli rumah tersebut dari developer, kemudian akan menjual kembali ke nasabah. Keuntungan yang diperoleh dari margin yang telah disepakati.

Sedangkan tanpa pihak ketiga murni sebuah transaksi antara developer dengan buyer. Instrumen dalam developer properti syariah adalah menggunakan akad *Isthisna*. Akad *Isthisna* adalah akad jual beli yang pembayarannya dilakukan secara bertahap (mencicil) dan barang diserahkan pada akhir periode yang diperjanjikan (Sasmita, 2016).

c. Konsep 5T

Dalam konsep 5T ini yaitu tanpa bank, tanpa bunga, tanpa denda, tanpa sita, dan tanpa akad bermasalah. Pada konsep tanpa bank pihak developer tidak melibatkan bank, sehingga transaksi yang terjadi adalah antara developer dan buyer. Untuk mendapatkan dana developer ini dibantu oleh beberapa investor. Maksud dari tanpa akad bermasalah adalah ketika kita sudah melakukan sesuai prosedur yang telah ditentukan maka akan terhindar dari akad bermasalah tersebut.

d. Pengujian Validitas dan Reliabilitas

Sebelum kuesioner menyiapkan pertanyaan dan target informan yang dituju, seelah disebar untuk melakukan pengujian validitas dan reliabilitas. Validitas adalah pada keberhasilan studi tersebut mencapai tujuannya mengeksplorasi masalah atau mendeskripsikan setting, proses, kelompok sosial atau pola interaksi yang majemuk/kompleks. (Afiyanti, 2008).

2.1.2 Noven Suprayogi dan Nur Sa'diyah (2019)

Penelitian ini dilakukan oleh (Sa'diyah, 2019) dengan melihat data pada Badan Pusat Statistik bahwasanya penduduk Indonesia setiap tahunnya memiliki kebutuhan rumah sebesar 800.000 unit, sementara pemerintah dan pengembang (developer) hanya dapat memenuhi kebutuhan kepemilikan rumah sebanyak 400.000 unit per tahun. Tercatat angka backlog (kesenjangan) kepemilikan rumah tahun 2010 di Indonesia mencapai angka 13,6 juta unit dan angka backlog kepemilikan rumah masih ada sekitar 1.244.421 rumah tangga di Jawa Timur. Sehingga semakin besar juga permintaan untuk tempat tinggal, ada banyak hal yang dapat dilakukan untuk mendapatkan tempat tinggal yang terbebas dari unsur riba. Caranya dengan mengajukan pembiayaan kepada lembaga keuangan syariah ataupun non-keuangan syariah.

Dalam sebuah properti memang banyak risiko yang harus dihadapi, baik dari internal maupun external. Risiko yang timbul dari internal adalah pihak properti syariah melakukan kesalahan dalam perhitungan, prediksi kondisi pasar, hingga kesalahan dalam mempercayakan rekan kerja untuk menyelesaikan proyek.

Kesalahan dalam melakukan perhitungan dalam pembelian bahan material maupun kesalahan dalam melakukan pembiayaan. Kesalahan seperti itu mengakibatkan kerugian yang ditanggung oleh pihak developer, karena akan merugikan dan tidak sesuai rencana yang telah ditentukan. Dalam kesalahan yang lain yaitu kesalahan memprediksi pasar dimana pihak developer tidak menemukan tempat yang tepat untuk memasarkan produknya, sehingga yang terjadi adalah target penjualan yang tidak terpenuhi.

Selanjutnya kesalahan pada kelangkaan bahan baku material, ini terjadi ketika tidak dapat menemukan bahan baku yang sesuai dengan permintaan sehingga dapat menghambat pembangunan. Pada saat terjadi penghambatan maka otomatis penyerahan atau proses pembangunan tidak sesuai jadwal dan akan mundur untuk penyerahan unit perumahan tersebut. Selanjutnya adalah kesalahan pada faktor eksternal, kesalahan eksternal biasanya disebabkan oleh konsumen sendiri. Kesalahan yang banyak terjadi adalah kredit macet dan risiko *cancel* (pembatalan pembelian), banyak faktor yang dapat mempengaruhi hal tersebut.

Biasanya yang terjadi ketika kredit macet adalah konsumen ini mengalami kebangkrutan, terkena PHK dari perusahaan, sakit, dll yang menyebabkan tidak dapat membayar kewajibannya. Dari sini pihak developer melakukan teknik mitigasi risiko yang berupa restrukturisasi pembiayaan dalam membantu konsumen untuk menyelesaikan kewajibannya. Berdasarkan konsep tersebut, developer properti syariah menggunakan dua cara restrukturisasi pembiayaan bagi konsumen yang mengalami risiko kredit atau risiko gagal bayar

yaitu *rescheduling* dan *reconditioning*. Dalam *rescheduling* pihak developer memberikan waktu tambahan untuk melakukan pembayarannya, setelah diberi waktu harapannya dapat membayar kewajibannya tersebut. Sedangkan untuk *reconditioning* pihak konsumen dapat membayar kewajibannya sekaligus pada bulan yang ditentukan.

Perbedaan penelitian terdahulu dengan sekarang adalah dalam perencanaannya sudah diperhitungkan dengan baik sehingga dapat meminimalisir risiko yang besar. Dan untuk mengantisipasi terjadinya kredit macet yaitu dengan selalu memberikan informasi perkembangan perumahan dan melakukan edukasi kepada para konsumen mengenai perumahan yang berbasis syariah, sehingga kedua belah pihak sama-sama paham dan tidak terjadi kesalahpahaman.

2.1.3 Muhammad Rizki, Kholil Nawawi dan Suyud Arif (2018)

Penelitian ini dilakukan oleh (Muhammad Rizki Hidayah, 2018) Akad Istishna adalah 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). Penerapan akad Istishna telah diterapkan oleh umat muslim sejak awal tanpa ada pihak ulama yang mengingkarinya. Kerena akad Istishna ini cocok digunakan untuk memenuhi kebutuhan nasabah dalam membangun sebuah konstruksi, khususnya membangun sebuah rumah. Adapun landasan hukum tentang akad Istishna sebagai berikut (MUSHOFIYAH, 2018) :

I. Surah Al-Baqarah: 282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۖ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْمَؤُا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلٍ ۚ ذَٰلِكُمْ أَفْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ ۖ أَلَّا تَرْتَابُوا ۗ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۗ وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ اللَّهُ ۙ وَيَعْلَمُكُمْ اللَّهُ ۙ وَاللَّهُ وَان تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ ۗ وَاتَّقُوا بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun daripadanya. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika

tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa, maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apa-bila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu”.

II. Hadist

عَنْ سَهْلِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
 أَرْسَلَ إِلَى امْرَأَةٍ مِنَ الْمُهَاجِرِينَ وَكَانَ لَهَا غُلَامٌ نَجَّارٌ قَالَ
 لَهَا مَرِي عَبْدِكَ فَلْيَعْمَلْ لَنَا أَعْوَادَ الْمَنْبَرِ فَأَمَرَتْ عَبْدَهَا
 فَذَهَبَ فَقَطَعَ مِنَ الطَّرْفَاءِ فَصَنَعَ لَهُ مِنْبَرًا

Artinya: “Dari Sahal bahwa Nabi shallallahu alaihi wasallam menyuruh seorang wanita Muhajirin yang memiliki seorang budak tukang kayu. Beliau berkata kepadanya; "Perintahkanlah budakmu agar membuatkan mimbar

untuk kami". Maka wanita itu memerintahkan budaknya. Maka ghulam itu pergi mencari kayu di hutan lalu dia membuat mimbar untuk beliau" (HR. Bukhari) .

III. Ijma'

Adapun menurut (DEWAN SYARI'AH NASIONAL MUI, 2000) menjelaskan bahwa ada tiga ketentuan yang dibolehkan :

- a. Ketentuan tentang Pembayaran :
 1. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.
 2. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
 3. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.
- b. Ketentuan tentang Barang :
 1. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.
 2. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
 3. Penyerahannya dilakukan kemudian.
 4. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
 5. Pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
 6. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
 7. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

c. Ketentuan Lain :

1. Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.
2. Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli istishna.
3. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang adalah perumahan Bumi Sejahtera Juanda Sidoarjo menawarkan hunian halal dengan banyak keberkahan. Seperti tanpa bunga, tanpa denda, tanpa penyitaan, tanpa akad bathil. Tidak adanya denda dan pensitaan barang kepada pembeli ketika telat bayar.

2.1.4 Hussain Gulzar Ramma dan Ralf Zurbruegg (2007)

Dalam penelitian yang dilakukan oleh (Hussain Gulzar Rammal, 2007) adalah untuk meneliti kepapahan orang Australia dalam memahami perbankan syariah. Dimana pada Negara tersebut bermayoritas beragama non muslim, jelas ini menjadi tantangan tersendiri bagi peneliti dalam mengatasi hal tersebut.

Dalam melakukan pembiayaan menggunakan akad *Mudharabah* dan *Musharakah*. Dimana akad *Mudharabah* adalah penyediaan dana untuk kerja sama usaha antara dua pihak dimana pemilik dana menyediakan seluruh dana, sedangkan pengelola dana bertindak selaku pengelola, dan keuntungan dibagi di antara

mereka sesuai dengan nisbah yang disepakati (Otoritas jasa keuangan, 2018). Sedangkan pengertian akad *Musyarakah* adalah penyediaan dana untuk kerja sama usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati, sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing-masing (Otoritas Jasa Keuangan, 2018).

Dalam penelitian ini dilakukan dengan wawancara dari jamaah shalat jumat dan mereka antusias dengan adanya sistem perbankan yang menggunakan sistem syariah. Tetapi banyak masyarakat yang beranggapan sama dengan bunga yang merupakan sama-sama mencari keuntungan. Padahal jika dikaji lebih dalam dua hal tersebut tidak sama.

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang adalah terletak pada akad yang digunakan. Pada penelitian ini menggunakan akad *Mudharabah* dan *Musyarakah* sedangkan pada penelitian sekarang menggunakan akad *Isthisna*.

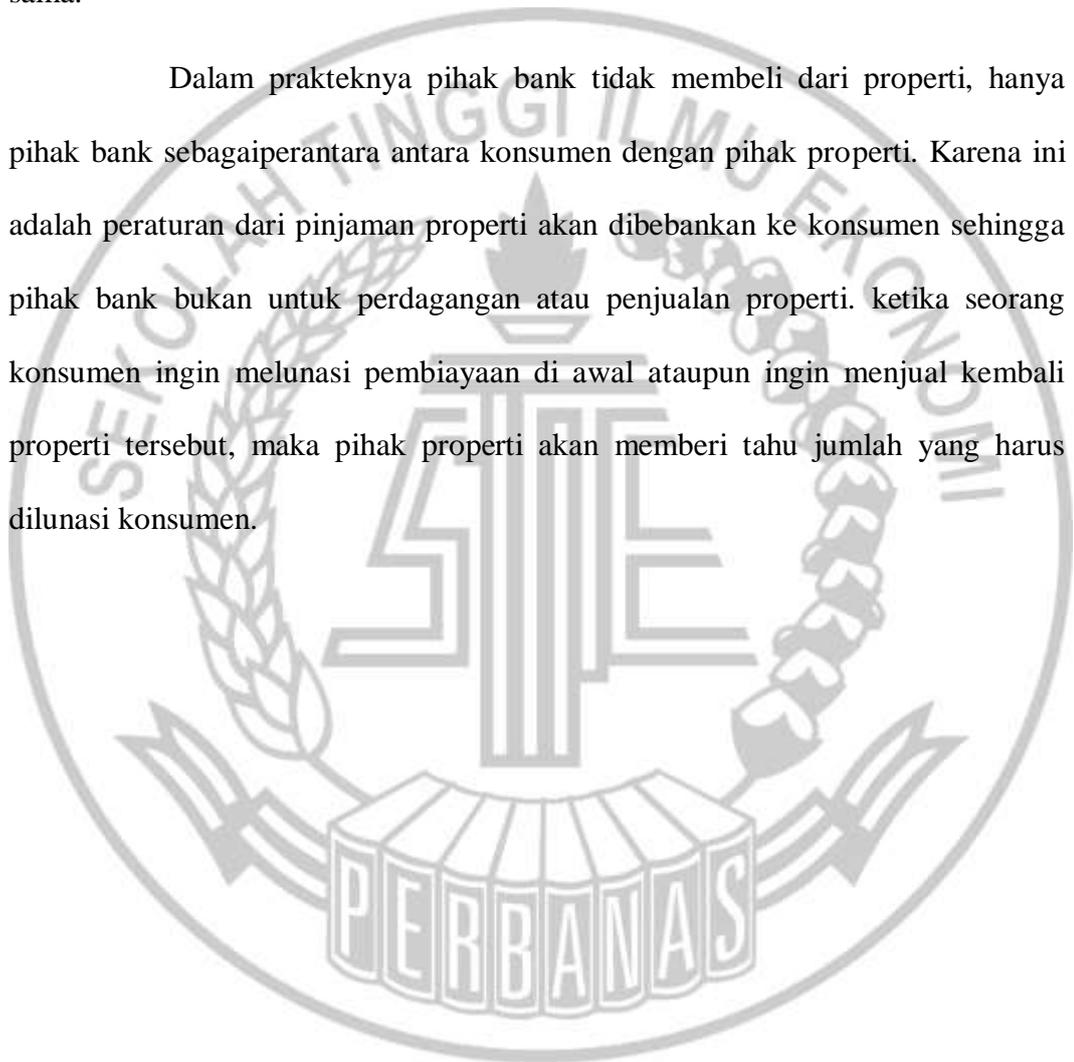
2.1.5 Hasrolffendy Hassan (2011)

Dalam penelitian (Hassan, 2011) di negara Malaysia banyak yang berpendapat bahwa perbankan Islami dan konvensional sama saja. Hanya ada pembeda pada segi penamaan dengan adanya penambahan istilah akad dan bagi hasil yang diterapkan.

Selain itu adanya ketidak paham dan minimnya pengalaman antara manajemen permodalan dengan para cendekiawan Islam yang berada di Dewan Penasihat Syariah permodalan Islam di Malaysia. Namun pada saat ini hanya

berfokus pada keuntungan semata dan sangat membantu dalam segi pembiayaan. Alasannya utamanya yaitu banyaknya permintaan yang lebih tinggi dibandingkan dengan bank konvensional, karena mereka beranggapan bahwa bank syariah lebih baik dalam pembayaran, tidak ada penetapan jatuh tempo, dan harga jual tetap sama.

Dalam prakteknya pihak bank tidak membeli dari properti, hanya pihak bank sebagai perantara antara konsumen dengan pihak properti. Karena ini adalah peraturan dari pinjaman properti akan dibebankan ke konsumen sehingga pihak bank bukan untuk perdagangan atau penjualan properti. Ketika seorang konsumen ingin melunasi pembiayaan di awal ataupun ingin menjual kembali properti tersebut, maka pihak properti akan memberi tahu jumlah yang harus dilunasi konsumen.



Tabel 2. 1
PERSAMAAN DAN PERBEDAAN PENELITIAN TERDAHULU DENGAN PENELITIAN SEKARANG

Nama Penulis	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Unit Analisis	Teknik Analisis	Hasil Penelitian
Dirwan (2019)	Pengaruh tingkat religiusitas pada keputusan buying properti syariah non bank (Studi Kasus Pada Buyer Griya Baiti Jannati Residence)	Memahami pengetahuan dengan fakta dari mana perilaku akan lahir, tindakan dan sikap yang akan diambil berkaitan dengan fakta dan realitas yang dihadapinya.	Pendekatan kualitatif	Pengujian Validitas Variabel Dimensi Aqidah, Ibadah, Akhlak, Ilmu, Penghayatan, dan Perilaku	kuesioner dan Obsevasi	Keputusan pembeli untuk membeli properti syariah non bank tempat tinggal Griya baiti jannari sangat dipengaruhi oleh tingkat religiusitas pada setiap pembeli.
Noven Suprayogi dan Nur Sa'diyah (2019)	Teknik mitigasi risiko pembiayaan pemilikan rumah (ppr) syariah pada developer properti syariah	Untuk mengetahui teknik mitigasi risiko dalam pembiayaan kepemilikan rumah (PPR) yang dilakukan oleh PT Indo Tata Graha.	Pendekatan Kualitatif dengan strategi studi kasus deskriptif.	Menganalisis proses mitigasi risiko pembiayaan pemilikan rumah (PPR) syariah yang dilakukan oleh PT Indo Tata Graha Sidoarjo	Wawancara dan Dokumentasi	Bahwa risiko pembiayaan kepemilikan rumah (PPR) terdiri dari risiko pembatalan, risiko gagal bayar, risiko salah kelola dan risiko keterlambatan penyerahan barang)

Nama Penulis	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Unit Analisis	Teknik Analisis	Hasil Penelitian
---------------------	-------------------------	--------------------------	--------------------------	----------------------	------------------------	-------------------------

Hasrolffendy Hassan (2011)	Islamic Property Financing in Malaysia: Critical Appraisals and Practical Recommendations	Pembiayaan Properti Syariah, Malaysia, Kepemilikan, Syariah	Metode kualitatif	Kajian mengenai praktek perumahan yang terbebas dengan bunga	Observasi	Komposisi Pembiayaan Properti Syariah di Malaysia harus secara komprehensif merupakan perdagangan tetapi bukan pinjaman yang mirip dengan pinjaman properti konvensional yang mengandung unsur riba '(bunga) dan gharar (ketidakpastian).
Muhammad Rizki Hidayah, Kholil Nawawi, Suyud Arif (2018)	Analisis implementasi akad istishna pembiayaan rumah (studi kasus developer property syariah bogor)	Mengetahui bagaimana praktek akad Istishna yang diterapkan oleh Developer Property Syariah Bogor.	Penelitian Kualitatif dan deskriptif	Kajian mengenai tidak adanya penerapan bunga dan adanya jaminan.	Wawancara, catatan observasi, catatan harian, dan dokumentasi.	Akad yang digunakan adalah akad Istishna dengan terbebas dari riba/bunga.
Nama Penulis	Judul Penelitian	Tujuan Peneliti	Metode Penelitian	Variabel	Teknik Analisis	Hasil Penelitian

Hussain Gulzar Ramma dan Ralf Zurbruegg (2007)	Awareness of Islamic banking products among Muslims: The case of Australia	Untuk menguji kesadaran Muslim Australia tentang Perbankan syariah	Penelitian Kualitatif	Kajian kesadaran konsumen mengenai akad <i>Isthisna</i>	Wawancara dan observasi	Tidak merusak kemauan orang-orang untuk membeli <i>halal</i> rekening bank jika fasilitas yang sama tersedia untuk mereka seperti yang saat ini tersedia.
Tommy Dwi Saputro (2021)	Kajian Akda <i>Isthisna</i> dalam prespektif syariah yang sesuai dengan <i>fiqih muamalah</i> pada properti syariah di Bumi Sejahtera Juanda Sidoarjo.	Analisis penerapan akad <i>Isthisna</i> yang sesuai dengan <i>fiqih muamalah</i> pada perumahan Bumi Sejahtera Juanda Sidoarjo	Penelitian kualitatif	Kajian praktek mengenai penerapan akad <i>Istishna</i> yang sesuai dengan <i>fiqih muamalah</i> yang terbebas dari unsur bunga, denda, dan jaminan.	Wawancara, observasi, dan dokumentasi.	Transaksi yang dilakukan pihak property sesuai dengan <i>fiqih muamalah</i> .

Sumber : (Dirwan, 2019), (Sa'diyah, 2019), (Hassan, 2011), (Muhammad Rizki Hidayah, 2018), (Hussain Gulzar Rammal, 2007)

2.2 Landasan Teori

Ada beberapa macam teori yang akan dijelaskan, dengan tujuan yang diharapkan dapat menjadi pedoman dasar peneliti untuk mengadakan analisis dan evaluasi dalam pemecahan masalah.

2.2.1 Pelarangan sistem riba dalam jual beli

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghunipenghuni neraka; mereka kekal di dalamnya” (QS Al-Baqarah : 275)

Sudah jelas bahwasanya Allah telah melarang riba dalam jual beli, karena merupakan perbuatan yang jahat dan merugikan. Selain itu kita mendapatkan dosa yang besar apabila kita melakukan riba tersebut.

2.2.2 Pengelolaan keuangan Islam

Pengelolaan keuangan Syariah adalah perencanaan, pengarahan, pemantauan, pengorganisasian dan pengendalian sumber daya moneter dari sebuah organisasi yang efisien dan efektif. Untuk mencapai tujuan dilakukan berdasarkan dengan asas- asas Islam. Pengelolaan biasanya diartikan dengan manajemen, dalam pengelolaan keuangan tersebut harus dilakukan secara efektif dan efisien agar mendapat hasil yang maksimal.

Adapun ayat di dalam Al-Qur'an yang mengenai pengelolaan keuangan syariah yaitu, terdapat pada surah Al-Baqarah ayat 254 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفِقُوا مِمَّا رَزَقْنَاكُمْ مِنْ قَبْلِ أَنْ يَأْتِيَ يَوْمٌ لَا بَيْعَ فِيهِ وَلَا خُلَّةً وَلَا شَفَاعَةً ۗ وَالْكَافِرُونَ هُمُ الظَّالِمُونَ

Artinya : *“Hai orang-orang yang beriman, belanjakanlah (di jalan Allah) sebagian dari rezeki yang telah Kami berikan kepadamu sebelum datang hari yang pada hari itu tidak ada lagi jual beli dan tidak ada lagi syafa'at. Dan orang-orang kafir itulah orang-orang yang zalim”*. (QS Al-Baqarah:254)

Dalam ayat tersebut dijelaskan bahwa kita sedapat mungkin mengelola keuangan kita dengan baik agar kita tidak seperti orang yang kafir yang suka dengan sifat yang boros.

2.2.3 Akad Isthisna

Isthisna adalah akad 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). Akad *Istishna* di tetapkan dalam ketentuan yang terkait yaitu (Otoritas jasa keuangan, 2018) :

1. Spesifikasi dan harga barang pesanan dalam *Istishna* disepakati oleh pembeli dan penjual pada awal akad. Pada dasarnya harga barang tidak dapat berubah selama jangka waktu akad, kecuali disepakati oleh kedua belah pihak.
2. Barang pesanan harus diketahui karakteristiknya secara umum yang meliputi: jenis, macam, kualitas, dan kuantitasnya. Barang pesanan harus sesuai dengan karakteristik yang telah disepakati antara pembeli dan penjual. Jika barang pesanan yang dikirimkan salah atau cacat maka penjual harus bertanggung jawab atas kelalaiannya.
3. Jika nasabah dalam akad *Istishna* tidak mewajibkan bank untuk membuat sendiri barang pesanan, maka untuk memenuhi kewajiban pada akad pertama, bank dapat mengadakan akad *Istishna* kedua dengan pihak ketiga (*supplier*). Akad *Istishna* kedua ini disebut *Istishna* paralel. Dalam konteks bank, piutang *Istishna* timbul dari *Istishna* paralel.
4. Pada dasarnya akad *Istishna* tidak dapat dibatalkan, kecuali memenuhi kondisi:
 - a. Kedua belah pihak setuju untuk menghentikannya
 - b. Akad batal demi hukum karena timbul kondisi hukum yang dapat menghalangi pelaksanaan atau penyelesaian akad.
5. Mekanisme pembayaran *Istishna* harus disepakati dalam akad dan dapat dilakukan dengan cara:

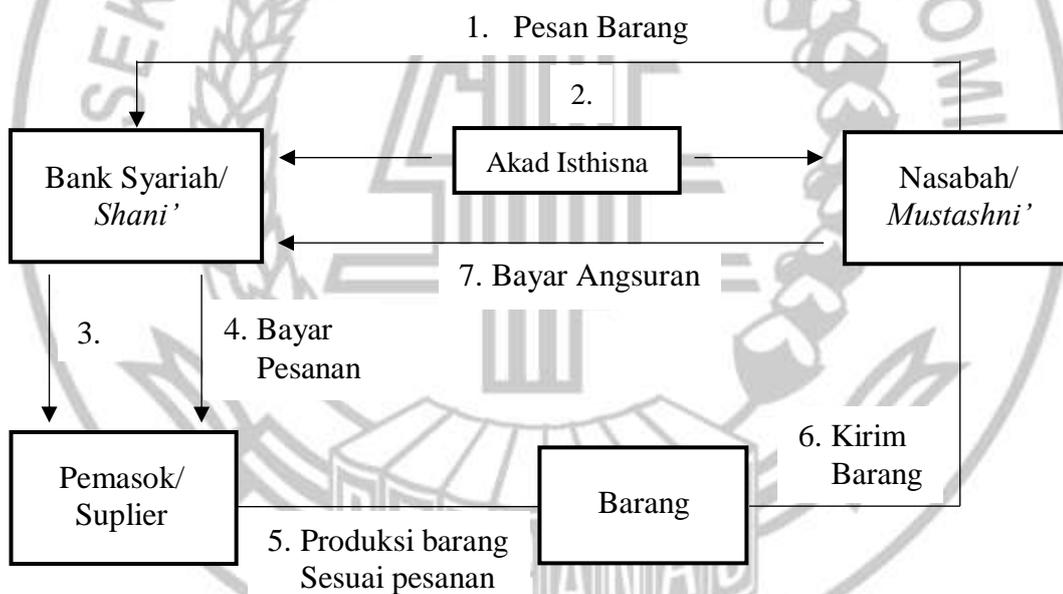
- a. Pembayaran dimuka secara keseluruhan atau sebagian setelah akad namun sebelum pembuatan barang.
 - b. Pembayaran saat penyerahan barang atau selama dalam proses pembuatan barang. Cara pembayaran ini dimungkinkan adanya pembayaran termin sesuai dengan progres pembuatan aset *Istishna*.
 - c. Pembayaran ditangguhkan setelah penyerahan barang.
 - d. Kombinasi dari cara pembayaran di atas.
6. Metode pengakuan pendapatan *Istishna* dapat dilakukan dengan menggunakan metode persentase penyelesaian dan metode akad selesai. Pada metode persentase penyelesaian, bank dapat mengakui pendapatan *Istishna* sebesar proporsi penyelesaian barang pesanan. Sedangkan, pada metode akad selesai, bank akan mengakui pendapatan *Istishna* pada saat barang telah diserahkan kepada nasabah.
7. Jika estimasi penyelesaian akad dan biaya untuk penyelesaiannya tidak dapat ditentukan secara rasional pada akhir periode Laporan keuangan, maka digunakan metode akad selesai dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. Tidak ada pendapatan *Istishna* yang diakui sampai dengan pekerjaan tersebut selesai
 - b. Tidak ada harga pokok *Istishna* yang diakui sampai dengan pekerjaan tersebut selesai
 - c. Tidak ada bagian keuntungan yang diakui dalam aset *Istishna* dalam penyelesaian sampai dengan pekerjaan tersebut selesai

- d. Pengakuan pendapatan *Istishna*, harga pokok *Istishna*, dan keuntungan dilakukan hanya pada saat penyelesaian pekerjaan.
8. Pada pembiayaan *Istishna*, bank melakukan pesanan barang kepada *supplier* atas pesanan dari nasabah. Pendapatan yang diperoleh bank lebih disebabkan karena aktivitas penyediaan fasilitas pendanaan kepada nasabah, bukan dari aktivitas pembuatan barang pesanan.
9. Nasabah dapat membayar uang muka barang pesanan kepada bank sebelum barang diserahkan kepada nasabah dan bank juga dapat membayar uang muka barang pesanan kepada *supplier*.
10. Bank dapat menagih kepada nasabah atas barang pesanan yang telah diserahkan dan *supplier* dapat menagih kepada bank atas barang pesanan yang telah diserahkan.
11. Selama barang pesanan masih dibuat, bank akan menggunakan rekening aset *Istishna* dalam penyelesaian ketika melakukan pembayaran kepada *supplier* dan menggunakan rekening termin *Istishna* ketika melakukan penagihan kepada nasabah.
12. Pengakuan pendapatan untuk transaksi *Istishna* menggunakan metode sebagaimana pengakuan pendapatan pada transaksi *Murabahah*.
13. Dalam hal nasabah mengalami tunggakan pembayaran angsuran, bank wajib membentuk penyisihan penghapusan aset untuk piutang *Istishna* sesuai dengan ketentuan yang berlaku mengenai kualitas aset.

Pembayaran pada akad Istishna dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Pembayaran atas objek Istishna dalam bentuk uang.
- b. Pembayaran atas objek Istishna dapat dilakukan secara tunai dan/atau cicilan sejak Istishna ditandatangani atau dengan cara pembayaran lain sesuai kesepakatan.
- c. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan utang atau dalam bentuk piutang yang belum jatuh tempo.

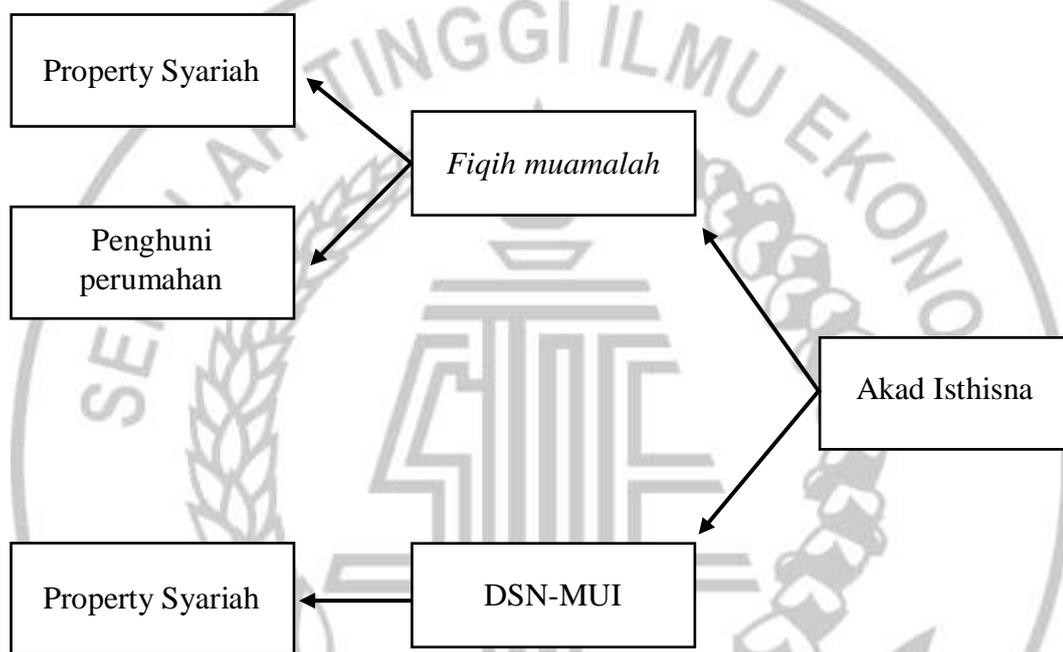
Berikut adalah gambar mekanisme pembiayaan dengan akad Istishna (Sasmita, 2016) :



Gambar 2. 1
MEKANISME AKAD *ISTHISNA*

2.3 Kerangka pemikiran

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji penerapan akad Istishna yang sesuai dengan *fiqih muamalah* dan DSN-MUI pada perumahan Bumi Sejahtera Juanda Sidoarjo. Berdasarkan teori yang ada dapat digambarkan alur kerangka pemikiran seperti yang dapat ditunjukkan sebagai berikut:



Gambar 2. 2
KERANGKA PEMIKIRAN