

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Setiap orang berhak atas kesejahteraan jasmani dan rohani, bertempat tinggal, lingkungan yang bersih, nyaman, dan akses kesehatan, menurut Pasal 28 H ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1945.<sup>1</sup> Namun seiring dengan berjalannya waktu, jumlah penduduk Indonesia semakin bertambah banyak. Menurut kementerian dalam negeri (Kemendagri) sebagaimana yang dikutip oleh Direktur Jendral Dukcapil, Zudan Arif Fakhrullah bahwa akhir tahun 2021 jumlah penduduk Indonesia adalah 273.879.750 jiwa. Terdapat kenaikan sebanyak 2.529.861 jiwa dibanding tahun 2020. Pertumbuhan jumlah penduduk Indonesia yang signifikan berdampak pada kebutuhan akan tempat tinggal yang bertambah dari tahun ke tahun.<sup>2</sup>

Kondisi di atas menjadi pemacu semangat para *developer* meningkatkan kapasitasnya dalam penyediaan rumah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang begitu tinggi terhadap rumah. Dalam pengadaan rumah, pihak *developer* bekerja sama dengan pihak bank, sehingga skema umum pembiayaan rumah oleh masyarakat di Indonesia mayoritas

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (amandemen kedua tahun 2000) Pasal 28h ayat (1).

<sup>2</sup> Situs resmi Direktorat Jendral Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia, (diakses pada Jumat, 20 Januari 2023, pukul 22.33 WIB).

menggunakan skema KPR (kredit pemilikan rumah) KPR sendiri dapat diartikan sebagai salah satu produk kredit dari perbankan yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/anggunan Berupa rumah.<sup>3</sup>

Bank Tabungan Negara (BTN) Tbk menjadi yang pertama memasarkan produk KPR ini, gunakan instrumen minat untuk mendapatkan keuntungan pertama dari produk, tak lama kemudian BTN mendirikan Unit Usaha Syariah (UUS). Dalam hal akad dan proses transaksi, produk yang disediakan dimodifikasi agar sesuai dengan hukum syariah. Dengan adanya ide rumah yang dilengkapi dengan tempat ibadah dan pendidikan yang sesuai dengan syariat yang menjadi idaman banyak umat muslim, saat ini sudah banyak *developer* yang menawarkan hunian Islami, dan cukup untuk menarik minat pelanggan, oleh karnanya ini merupakan sebuah peluang besar bagi keuangan syariah untuk memproduksi perumahan berbasis syariah dengan menggunakan prinsip-prinsip hukum Islam dalam setiap transaksinya, baik dalam akad jual beli maupun dalam mekanismenya.<sup>4</sup>

Seorang muslim sudah sepatutnya memperhatikan setiap transaksi yang dilakukan hendaknya sejalan dengan prinsip syariat. Dalam konteks ini,

---

<sup>3</sup> Putri Puspitasari, "Perbandingan Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah", *Jurnal Akuntansi*, Unnesa, Vol. 1, No. 2, 2013, h. 25.

<sup>4</sup> Idel Waldelmi, "Minat Masyarakat pada Kongsy Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS) Bank Muamalat Pekanbaru Riau", (Skripsi Prodi Ekonomi Islam, Universitas Islam Sultan Syarif Kasim, Riau, 2010), h. 6.

telah banyak bisnis produk halal di berbagai sektor, di antaranya sektor pangan, sandang, hingga bisnis property dengan platform syariah. Yaitu menjadi salah satu alternative bagi umat muslim untuk memenuhi kebutuhannya terhadap rumah dengan skema akad yang ditawarkan berlandaskan pada syariat. Produk halal dalam berbagai sector saat ini sudah menjadi trend dan diminati banyak orang. Hal ini tentu telah lama didambakan oleh masyarakat muslim, untuk memenuhi kebutuhan yang tidak hanya berfokus pada pemenuhan kebutuhan finansial semata, melainkan juga tuntutan moralitasnya.<sup>5</sup>

Salah satu skema yang ditawarkan dalam melakukan transaksi jual beli perumahan syariah yaitu memakai akad *bai' istishna* dapat di artikan sebagai akad kontrk jual beli barang antara dua pihak berdasarkan pesanaan, yang akan di produksi sesuai spesifikasinya yang telah disepakati oleh pembeli dan penjual, serta harga dan mekanisme yang telah disepakati sebelumnya antara para pihak. Perjanjian penjualan yang dikenal sebagai *Istishna* ada antara pembeli dan penjual (produsen bertindak sebagai penjual). Kabul dan ijab antara pembeli dan penjual terjadi sebelum akad *istishna* terbentuk. Akad ini mirip dengan akad *salam* karena sama-sama berurusan dengan jual beli barang yang belum ada (*ma'du*) pada saat akad. Perbedaan utama adalah tidak

---

<sup>5</sup> Raddi Fitrah, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Kreadit Kepemilikan Rumah Syariah tanpa Bank (Studi Kasus: Developer Balad Residence Depok)", (Skripsi Fakultas Ekonomi, Universitas Negeri Jakarta, 2019), h. 1.

adanya persyaratan untuk membayar barang (modal) secara tunai, serta tidak adanya deskripsi proses pembuatan atau tanggal pengiriman.<sup>6</sup>

Dasar hukum yang membolehkan akad *istishna* adalah Al-quran, hadist, dan fatwa ulama. Adapun ayat al-quran yang dijadikan oleh para ulama sebagai dasar legitimasi akad *istishna* adalah surat Al-Baqarah/2 ayat 282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

“hai orang-orang yang beriman apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan hendaknya kamu menuliskannya”.<sup>7</sup>

Sedangkan hadist yang dijadikan sebagai dasar hukum *istishna* hadist yang diriwayatkan Muslim dari Anas Ibn Malik bahwa Nabi SAW pernah hendak menuliskan surat untuk raja non-Arab, lalu dikabarkan kepada beliau bahwa raja-raja non-Arab tidak sudi menerima surat yang tidak distempel, maka beliau pun memesan agar dibuatkan stempel dari bahan perak.<sup>8</sup> Perbuatan Nabi ini menjadi bukti nyata bahwa akad *istishna* adalah akad yang

<sup>6</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT. Fajar Interprata Mandiri, 2011), h. 146.

<sup>7</sup> Kementrian Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*, (Tangerang : Forum Pelayanan al-Quran, 2012), Cet-1, h. 48.

<sup>8</sup> Muslim ibn al-Hajjaj ibn Muslim al-Qusyairi al-Naisabur, *Shahih Muslim al-Musamma bi al-Musnad al-Shahih al-Mukhtasar minl-Sunan bi Naql al-‘Adl ‘an al-‘Adl ila Raulillah S hallallahu ‘alaihi wa sallam*, (Saudi Arabia, Darur Tayyibah, 1427 H/2006 M), h. 764.

dibolehkan. Sebagaimana para ulama menyatakan bahwa pada dasarnya umat Islam secara defakto telah merajut consensus (ijmak) bahwa akad *istishna* adalah akad yang dibenarkan dan telah dijalankan sejak dahulu tanpa ada seorang sahabat ataupun ulama yang mengingkarinya.

Dewan Syariah Nasional dan Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) telah mengeluarkan fatwa dalam konteks Indonesia yang mengatur jual beli *istishna* dan menjadi pedoman umum bisnis bagi Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan Lembaga Bisnis Syariah (LBS). DSN telah menetapkan dua fatwa yang bersangkutan dengan jual beli *istishna*. 1) Fatwa NO. 6/DSN-MUI/IV/2000, tentang jual beli *istishna* yang ditetapkan dalam pleno DSN-MUI pada hari Selasa 29 Dzulhijjah 1420 H/ 4 April 2000; 2) Fatwa No. 22/DSN-MUI/III/2002 Tentang jual beli *istishna* paralel yang ditetapkan dalam rapat pleno DSN-MUI pada hari Kamis, tanggal 14 Muharram 1423 H/28 Maret 2002, atas dasar surat permohonan fatwa terkait dengan *istishna* paralel dan dewan standar akuntansi keuangan no.2293/DSAK/IAI/I/2002.

Banyak bisnis property akhir-akhir ini yang berbasis syariah salah satunya Perumahan yang berbasis syariah saat ini sudah banyak ditawarkan oleh para pengembang properti syariah di kalangan masyarakat luas, salah satunya adalah KPR Syariah Azzura Homes Serang.<sup>9</sup> Meskipun penduduk Indonesia mayoritas muslim, namun masih terdapat banyak ketidakpahaman

---

<sup>9</sup> Sri Dewi Anggadini, "Penerapan Margin Pembiayaan Mrabahah pada BMT As-Salam Pacet -Cianjur", *Jurnal Bidang Ekonomi*, Vol. 9, No. 2, h. 189.

terkait akad *istishna*’, sehingga dalam transaksinya masih terdapat *point* yang belum terimplementasikan dari Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *istishna*’.<sup>10</sup>

KPR Syariah Azzura Homes Serang menurut pandangan dari penulis masih ada *point* yang belum sesuai dengan Fatwa DSN-MUI tentang akad jual beli *istishna*’. Menurut Abu Yusuf bahwa akad jual-beli *istishna*’ merupakan salah satu akad yang mengikat.<sup>11</sup> Maka apabila dalam pemesanan sudah sampai dengan jatuh tempo penyerahan barang, maka pihak *developer* harus menyerahkannya sesuai dengan waktu kesepakatan ketika terjadinya akad, dan dalam hal ini tidak ada hak bagi pemesan untuk menundurkan diri dari pesannya. Kemudian saat melakukan serah-terima kunci maka rumah yang diterima oleh pembeli harus sesuai dengan spesifikasi hasil kesepakatan bersama saat terjadinya akad. Kemudian pihak *developer* tidak berhak untuk menjual barangnya kepada orang lain. Sebagaimana dengan isi Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishna*’ menyebutkan dalam akad *istishna*’ pada bagian kedua *point* kelima memutuskan bahwa pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.

Adapun Perumahan Azzura Homes Serang yang menggunakan akad jual-beli *istishna*’ dalam transaksinya, akan tetapi dalam pengaplikasiannya

---

<sup>10</sup> Munawaroh, Sandy Rizki Febriadi, Ira Siti Rohmah Maulida, “Tinjauan Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 terhadap Akad Isthisna di Perumahan Syariah Alfarez Tasikmalaya”, *Jurnal Sharia Economic Law*, Vol. 2, No. 1, Tahun 2022, h. 55.

<sup>11</sup><https://Islamic-center.or.id/mendalami-akad-istishna/> Publikasi pada Agustus 2022

terkadang terjadi kendala yang disebabkan dengan berbagai aspek. Oleh karena itu, dalam penelitian ini akan disajikan kajian teoritis tentang akad *bai' istishna'* dan penerapannya secara aplikatif pada perumahan Azzura Homes Serang.

Kajian teoritis dilakukan untuk meninjau kembali akad jual beli *istishna'* yang diatur dalam fatwa DSN-MUI, dan dalil-dalil yang dijadikan sebagai dasar dalam penetapan hukumnya. Sedangkan secara aplikatif, penelitian ini akan mengkaji lebih mendalam implementasi akad *bai' istishna'* pada perumahan syariah Azzura Homes Serang dalam tinjauan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis tertarik untuk meneliti dalam skripsi yang berjudul “Analisis Akad Jual Beli Istishna pada Perumahan Syariah Perspektif Fatwa DSN MUI (Studi pada KPR Syariah Azzura Homes Serrang)”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan konteks tersebut di atas, maka tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk memberikan jawaban atas pertanyaan yang sangat mendasar berikut ini sebagai berikut.

1. Bagaimana Penerapan Akad jual beli *Istishna* pada Perumahan Syariah Azzura Homes Serang?

2. Bagaimana Implementasi Fatwa DSN-MUI terhadap Praktek Akad Jual Beli *Istishna* pada Perumahan Azzura Homes Serang

### **C. Fokus Penelitian**

Kajian ini berfokus pada “Analisis Akad Jual Beli *Istishna* Pada Perumahan Syariah Perspektif Fatwa DSN-MUI (Studi Pada KPR Syariah Azzura Homes Serang)”.

### **D. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini didasarkan pada bagaimana rumusan masalah diatas :

1. Untuk Mengetahui Penerapan Akad Jual Beli *Istishna'* pada Perumahan Azzura Homes Serang.
2. Untuk Mengetahui Implementasi Fatwa DSN-MUI Terhadap Praktek Akad Jual Beli *Istishna* pada Perumahan Azzura Homes Serang.

### **E. Manfaat Penelitian**

Sehubungan dengan permasalahan tersebut di atas, maka penulis akan memaparkan beberapa manfaat dari penelitian ini, antara lain sebagai:

1. Teoritis

Dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman, menjadi sumber informasi data terkait akad *ba'i istishna'* atau referensi dan pengetahuan bagi peneliti selanjutnya, dan memberikan panduan bagi para

pelaku bisnis properti yang menerapkan prinsip syariah, terutama pembangunan perumahan agar sesuai dengan pandangan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) tentang pelanggaran hak-hak perempuan.

## 2. Praktis

Pada penelitian ini juga dapat menjelaskan bagaimana jual beli rumah dengan menggunakan akad *istishna* dan di perkirakan akan memberikan manfaat yang signifikan bagi lembaga KPR, khususnya yang bergerak di bidang perumahan berbasis syariah. Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan pemahaman di kalangan akademisi serta menjadi sumber informasi, khususnya terkait dengan penggunaan akad *istishna* dalam jual beli syariah. Dan penelitian ini juga diharapkan bagi para sarjana dijadikan salah satu publikasi akademik yang dapat digunakan untuk memberikan informasi dan pemahaman terhadap bidang studi yang ada.

## F. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Untuk menentukan materi pembahasan skripsi ini, penulis meneliti karya-karya sebelumnya yang telah membahas pokok bahasan skripsi ini, seperti:

No	Penulis	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Muhammad Fahri Mubarak, Ramdan	Analisis Perbandingan Akad untuk Kredit	Metode penelitian yang dilakukan sama. Penelitian mengenai KPR Syariah.	Perbedaannya adalah fokus penelitiannya. Peneliti terdahulu

	Fawzi, Yayat Rahmat Hidayat (Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, Indonesia, 2022)	Pemilikan Rumah (KPR) dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah		membahas pelaksanaan pada KPR dengan menggunakan akad musyarakah <i>mutanaqisah</i> sedangkan peneliti yang akad dilakukan menggunakan akad istishna
2	Asroni, Irvan iswandi (Institut Agama Islam Az- Zaytun Indonesia, IAI AL- AZIS, Indramayu, 2022)	Implementasi Akad Istishna Pada Jual Beli Rumah Perespektif Fatwa MUI No.06/DSN- MUI/IV/2000 (Studi kasus di PT Griya Utama Bekasi)	Metode penelitian yang dilakukan sama. Dalam pelaksanaan akad yaitu dengan menggunakan akad <i>istishna</i> dengan skema pembayaran di muka, di tengah dan di akhir.	Skripsi ini membahas tentang pelaksanaan akad pada jual beli rumah pada perumahan PT Azzura Griya Utama sedangkan penelitian yang akan dilakukan di perumahan syariah Azzura Homes Serang.
3.	Nona Asinah (UIN SMH	Penerapan Akad Jual Beli <i>Istishna</i> (Studi	Metode penelitian yang dilakukan sama. Dalam pelaksanaan akad	Peneliti ini tinjauan hukum Islam sedangkan

	BANTEN, 2019)	Pada Perumahan Syariah Amirah City Taktakan Kota Serang)	yaitu dengan menggunakan akad <i>istishna</i> dengan skema pembayaran di muka, di tengah dan di akhir.	penelitian yang akan dilakukan menggunakan Fatwa DSN-MUI. Studi kasus yang akan dilakukan peneliti di Perumahan Azzura Homes Serang sedangkan peneliti terdahulu dilakukan di Perumahan Syariah Amirah City Taktakan Kota Serang)
--	---------------	--	--	---

## G. Kerangka Pemikiran

### 1. Fatwa DSN-MUI

#### a. Pengertian Fatwa

Fatwa berasal dari bahasa Arab, *al-fatwa* yang berarati petuah, nasihat, jawaban atas pertanyaan yang berkaitan dengan hukum, jamaknya, *al-fatwa*. Orang yang memberi fatwa dalam istilah fikih disebut *mufti*, sedangkan yang meminta fatwa disebut, *mustafti*. Yang meminta fatwa bisa saja perorangan, lembaga maupun kelompok masyarakat. *Ushul al-fiqih* atas masalah yang diajukannya. menjelaskan bahwa fatwa berarti, pendapat yang dikemukakan

seorang *mufti*, baik mujtahid ataupun faqih, sebagai jawaban atas suatu kasus yang di tanyakan *mufti*, yang sifatnya tidak mengikat. Fatwa yang di kemukakan *mufti* tidak mesti diikuti oleh *mustafti*, karena fatwa tidak mempunyai daya ikat (*ghairu mulzimin*), tetapi tergantung pada kenyamanan dan keyakinan *mustafti*.<sup>12</sup>

Fatwa juga disebut sebagai legal opinion atau pendapat mengenai hukum Islam atas suatu persoalan yang manjadi sumber hukum sebagai pertimbangan hukum bagi hakim untuk memberikan putusan. Fatwa menjadi salah satu institusi dalam hukum Islam untuk memberikan jawaban dan masalah-masalah yang dihadapi oleh umat.<sup>13</sup>

Seorang *mufti* tidak mengeluarkan fatwanya kecuali apabila diminta dan sesuatu yang diajukannya dapat dijawab sesuai dengan pengetahuan dan kemampuannya, oleh karenanya dalam menghadapi persoalan hukum seorang *mufti* harus mengetahui secara detail masalah yang diajukan, dengan mempertimbangkan kemaslahatan *mustafti*, lingkungan sekitar serta tujuan yang diinginkan atas jawaban dari fatwa tersebut. Beda halnya dengan *ijtihad*, seorang *mujtahid* berupaya meng-*istinbath*-kan hukum dari *nash* (al-Quran

---

<sup>12</sup> Abdul Wahab Afif, *Pengantar Studi Alfatawa*, (Serang : Yayasan Ulumul Qur'an, Thn 2000) h. 1

<sup>13</sup> Ibnu Elmi A.S. Pelu, "Kedudukan Fatwa dalam Knstruksi Hukum Islam" *Jurnal El-Maslahah*, IAIN, vol. 09 No. 2, Tahun. 2019, h. 167

dan atau asunah) atas berbagai kasus, baik diminta maupun tidak, Maka terdapat perbedaan anatar fatwa dan ijtihad.<sup>14</sup>

## **2. Fatwa DSN-MUI**

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesai adalah sebuah lembaga yang memberkan kontribusi banyak terhadap Indonesia. Fatwa merupakan sebuah jawaban dari pertanyaan maupun anjuran dari *mufti* terhadap masalah atau keresahan yang terjadi di kalangan masyarakat. fatwa merupakan sebuah anjuran yang dapat ditaati maupun tidak, karena posisinya sebagai anjuran maka ketidakpatuhan terhadap sebuah fatwa tidak di kenakan sanksi hukum. Walaupun demikian, ada beberapa fatwa yang diadopsi Undang-undang di Indonesia, seperti pada Undang-undang Peradilan Agama, Undang-undang tentang makanan halal dan Undang-undang tentang Perekonomian Syariah. Pengadopsian tersebut telah menjadikan MUI memberikan peranan yang besar bagi terhadap perkembangan syariah di Indonesia.<sup>15</sup>

## **3. Kedudukan Fatwa**

Kedudukan Fatwa dalam kontruksi hukum Islam yaitu menjadi landasan hukum terhadap suatu perbuatan atau kegiatan yang sifatnya ibadah maupun muamalah. Fatwa hanya sebagai suatu pendapat atau nasehat yang

---

<sup>14</sup> Abdul Wahab Afif, *Pengantar Studi Alfatawa, .....*, h. 21

<sup>15</sup> Diana Mutia Habibaty, "Peranan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Terhadap Hukum Positif Indonesia", *Jurnal Legislasi Indonesia*, vol. 14 No. 04 tahun 2017, h. 452

disampaikan oleh para ahli yang tergabung dalam suatu wadah organisasi, seperti Majelis Ulama Indonesia, Muhammadiyah, Nahdatul Ulama, Persis dan lembaga lainnya. Sehingga fatwa dapat dikorelasikan dengan hukum formal dalam sistem hukum nasional, yakni kedudukan fatwa sama dengan doktrin yang merupakan pendapat pakar atau pendapat para ahli di bidang hukum positif. Dalam praktik, doktrin (pendapat ahli hukum) banyak mempengaruhi administrasi Negara, demikian juga dalam pengadilan.<sup>16</sup>

Dalam hal terdapat masalah tentu yang memerlukan penjelasan dan uraian rinci seseorang berkonsultasi dengan *mufti* untuk memperoleh advis atau jalan keluar dari masalah yang dihadapi. Jelasnya fatwa berfungsi untuk menerapkan secara konkret ketentuan fikih dalam masalah tertentu.

Fatwa yang dikeluarkan seorang *mufti* berperan untuk mentransformasikan hukum Islam yang bersifat umum kedalam kasus-kasus yang dihadapi. Dalam memberikan fatwa, tidak semua orang dapat melakukannya, seorang *mufti* harus memiliki beberapa persyaratan yang harus dipenuhi seperti menguasai pendapat-pendapat dan kaidah-kaidah dalam usul fiqih dan fiqih, mempunyai kelengkapan untuk melakukan ijtihad, mengetahui ilmu-ilmu yang dibutuhkan untuk memformulasikan suatu hukum. Oleh karena

---

<sup>16</sup> Ibnu Elmi A.S. Pelu, "Kedudukan Fatwa dalam Struktur Hukum Islam" *Jurnal El Masalah*, IAIN, vol. 09 No. 2, Tahun. 2019, h. 171

itu fatwa menyangkut masalah agama maka tidak semua orang bisa menduduki sebagai *mufti*.<sup>17</sup>

#### 4. *Istishna*

Kata "*istishna*" dalam bahasa Arab berarti "meminta" (sesuatu). Menurut Ensiklopedia Hukum Islam, *istishna* adalah akad yang mengarahkan pembuat (*shani*) untuk membuat barang tertentu dengan spesifikasi tertentu dengan biaya tertentu. *Istishna* adalah kontrak atau transaksi yang klien dan produsen tandatangani bersama untuk menghasilkan jenis produk tertentu, atau bisa juga merupakan perjanjian jual beli di mana barang yang dipertukarkan belum dibuat.<sup>18</sup>

Dalam fatwa DSN-MUI, *Istishna'* yaitu akad jual-beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashi'*) dan penjual (pembuat, *shani'*). (DSN-MUI, 2003). Akad *istishna'* pada hakekatnya sama dengan akad *salam* karena sama-sama menjual produk yang belum ada, dan karena akad tersebut telah dipenuhi maka pembuat barang yang dijual bertanggung jawab atasnya.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> Ahmad Badrul Tamam, "Kedudukan Fatwa Majelis Ulama Indonesia MUI Dan Fatwa Syariah Nasional DSN Dalam Sistem Hukum Indonesia", *Al-Musthofa : Journal of Sharia Economics*., Vol. 4 No. 2 Tahun 2021, h. 127

<sup>18</sup> Astri Widayanti, M. Abdurrahman, Panji Adam Agus Putra, "Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Praktik Jual Beli *Istishna'* pada Usaha Pembuatan Perahu Nelayan Desa Pagirikan Kabupaten Indramayu", *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 4, No. 2, Tahun. 2017-2018, h. 776.

<sup>19</sup> Ramadhani, Dadan, dkk, *Ekonomi Islam Akuntansi dan Perbankan Syariah*, (Jawa Tengah: CV. MARKUMI, 2019), H. 45-46.

Pembeli dan produsen barang membuat kontrak penjualan selama transaksi *ba'i istishna*. Pembuat barang menerima pesanan dari pelanggan berdasarkan kontrak ini. Pencipta produk kemudian berusaha agar orang lain memproduksi atau membeli barang sesuai dengan persyaratan yang ditentukan sebelum menjualnya ke konsumen akhir. kedua belah pihak dimuka, dicicil, atau ditunda sampai kemudian hari.<sup>20</sup>

Maka dari itu, dalam pelaksanaan *ba'i istishna'*, produsen barang harus berusaha untuk memproduksi barang dengan cara yang menyenangkan konsumen akhir setelah menerima pesanan dari pembeli. Hal ini dilakukan untuk mengurangi kemungkinan bahwa pembeli akhir dapat membatalkan pesanan mereka untuk barang tersebut. Pembayaran atas barang pesanan dapat dilakukan secara lunas di muka, dicicil, atau dengan menunda pembayaran sampai nanti, sesuai kesepakatan yang telah disepakati sebelumnya antara para pihak.<sup>21</sup>

## **5. *Istishna'* Paralel**

*Istishna* Paralel adalah jenis akad *istishna* ketika penjual dan pembeli melakukan akad *istishna* dengan pihak ketiga untuk memproduksi barang

---

<sup>20</sup> Yusmad, Arafat, Muammar, *Aspek Hukum Perbankan Syariah dari Teori ke Praktik*, (Yogyakarta: CV. Budi Utama, 2018), h. 57

<sup>21</sup> Suaidi, Hakim, Lukmanul, "Pembiayaan Isthisna' dan Implementasinya di Perbankan Syariah", *Journal of Indonesia Islamic Economic Law*, Vol. 2, No. 1, Tahun 2020, h. 51-52.

yang dibutuhkan (*mashnu*), yang menyamar sebagai pembeli (*shani*). Dengan cara ini, pedagang dapat memenuhi kewajibannya kepada pelanggan.<sup>22</sup>

Untuk membantunya dalam melaksanakan tanggung jawabnya berdasarkan akad *istishna'* pertama, penjual mengadakan akad *istishna'* kedua dengan produsen (*shani'* kedua) (antara pembeli dan penjual). Karena akad *istishna'* kedua hanya berlaku bagi penjual (*shani'*) yang tetap bertanggung jawab atas pekerjaan produsen (*shani'* kedua), maka tanggung jawab pihak pembeli tetap berada pada penjual (*shani'*) dan tidak dapat dialihkan kepada penjual (*shani'*). Spesifikasi barang yang diminta harus jelas pada saat akad dilaksanakan, antara lain kriteria dalam akad *istishna* paralel. Jika barang yang diminta adalah rumah, luas struktur, model, dan spesifikasinya, serta harga dan cara pengiriman yang disepakati, harus dibuat secara eksplisit.<sup>23</sup>

## 6. Jual Beli

Jika melihat jual beli dari segi alat pembayaran dan barang yang dipertukarkan, dapat dibuat empat kategori. Secara khusus, jual beli *muqayadah*, *muqayadah*, *sharaf*, *mutlak*. *Sharaf*, *muqayadah* dan *muqa*

### a. Jual beli *Mutlaq*

Jual beli *mutlaq*, sering dikenal dengan pembelian transaksi yang dibiayai utang (barang dengan hutang), Karena jual beli biasanya melibatkan

---

<sup>22</sup> Ahmad Ifham Sholihun, *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, TTP, (Gramedia Pustaka Utama, 2010), h. 361.

<sup>23</sup> A. Taufiq Buhari, "Praktik Akad *Isthisna'* Paralel dalam Jual Beli Rumah di PT. Berkah Rangga Sakti Kecamatan Bangkalan Kabupaten Bangkalan", *Jurnal Studi KeIslaman*, Vol. 7, No. 1, Maret 2021, h. 63.

pertukaran produk dan hutang, uang, atau apapun yang dapat digunakan sebagai bentuk pembayaran, model jual beli ini adalah yang paling banyak digunakan. Produk adalah hal yang dipertukarkan dalam situasi ini.

*b. Jual beli Sharaf*

Jual beli *sharaf* mengacu pada tindakan menukar uang dengan uang. Jual beli *sharaf* tidak sama dengan dua kategori jual beli yang telah dijelaskan sebelumnya. Karena uang digunakan sebagai pengganti produk saat membeli dan menjual, jual-beli *sharaf* adalah pertukaran antara uang dengan uang.

*c. Jual beli Muqayadah*

*Muqoyadhah* adalah prosedur yang lebih rumit daripada jual beli *sharaf*, yang memerlukan pertukaran barang dengan barang lain. Transaksi *sharaf* berbeda dari *muqoyadhah* karena yang terakhir memerlukan pertukaran satu barang dengan barang lainnya. Ini disebut sebagai barter. Ketika digunakan sebagai barang untuk ditukar, baik alat tukar maupun cara pembayaran pada dasarnya adalah produk

*d. Jual beli Salam*

Jual beli *salam* berbeda dengan jenis transaksi lainnya, seperti yang melibatkan pertukaran uang dengan barang, adalah alat tukarnya. Dalam Salam jual beli melibatkan kebalikannya, di mana hutang (uang) ditukar dengan barang.

## H. Metode Penelitian

Jenis penelitian pada penelitian ini adalah *yuridis empiris*, penelitian ini akan melakukan sebuah analisis data yang diperoleh dengan menggunakan metode pendekatan kualitatif yang dipergunakan terhadap aspek-aspek *yuridis empiris* melalui metode yang bersifat deskriptif analisis. Dalam penelitian ini dibutuhkan sebuah pendekatan, salah satunya pendekatan deskriptif induktif. Studi kasus berupa Penelitian ini merupakan *field research* yang dilakukan pada latar belakang alamiah di mana data-data yang diperoleh langsung dari lapangan.<sup>24</sup> Permasalahan yang telah dirumuskan di atas atau dipecahkan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan *yuridis* (hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*), karena dalam membahas penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis atau baik hukum primer maupun bahan hukum sekunder), Karena dalam penelitian ini digunakan data primer yang diperoleh dari *lapangan*.

Jadi, pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini maksudnya adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh dari lapangan yaitu tentang pelaksanaan akad *istishna*.

---

<sup>24</sup> Carol A. Bailey, *A Guide to Qualitative Field Research*, TTP, (SAGE Publications, 2017), h. 138.

## 1. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang digunakan dalam penelitian adalah sumber data yang bersifat primer dan sekunder.

### a. Data Primer

Data primer merupakan data yang dikumpulkan berdasarkan intraksi langsung antara pengumpul dan sumber data beberapa teknik pengumpulan data ini adalah berupa survei, observasi dan wawancara dengan pihak manajemen dan konsumen Green Azzura Homes Serang.

### b. Data Sekunder

Data sekunder adalah keterangan yang diperoleh dari pihak kedua, baik berupa orang maupun catatan seperti, buku, laporan dan majalah yang sifatnya dokumentasi.<sup>25</sup> Data sekunder dalam penelitian ini adalah berupa buku, website dan dokumentasi, baik berupa foto maupun catatan dari hasil wawancara.

## 2. Teknik Pengumpulan Data

Penulis menggunakan beberapa metode untuk mengumpulkan data, yaitu :

### a. Observasi

Menurut Margono dalam bukunya Rahmadi dijelaskan bahwa observasi adalah pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala

---

<sup>25</sup> Bagja Waluya, *Sosiologi Menyelamai Penomena Sosisl di Masyarakat* (Bandung; PT Setia Purna, 2007) Cetakan 1, h. 79

yang tampak pada objek penelitian<sup>26</sup>. Dalam hal pengamatan dibagi menjadi dua bagian, pengamatan secara langsung dan pengamatan secara tidak langsung. Pengamatan secara langsung yaitu penulis melakukan penelitiannya di tempat objek penelitian. Sedangkan, pengamatan tidak langsung yaitu dilakukan melalui prantara seperti foto, rekaman video dan lain-lain, secara tidak langsung. Dalam penelitian penulis metode ini dipilih untuk melihat dan mempelajari lebih dalam tentang situasi yang diteliti secara langsung.

#### b. Wawancara

Teknik wawancara merupakan bentuk pengumpulan data dengan cara pengajuan pertanyaan secara langsung kepada subjek atau informan yang akan di wawancarai<sup>27</sup>. Metode wawancara ini dipilih agar lebih mudah untuk mengajukan pertanyaan terbuka tentang masalah studi dan untuk mendapatkan tanggapan langsung dari mereka yang terkena dampak langsung.

#### c. Dokumentasi

Penulis memanfaatkan bebrbagai dokumen dengan topik penelitian yang mencangkup dengan akad jual beli *istishna*, untuk melakukan pengecekan pada pelengkapan data dalam obsevasi dan wawancara. Selain itu juga, penulis melakukan dokumentasi berupa foto maupun catatan dari hasil prenilitan.

---

<sup>26</sup> Rahmadi, *Pengantar Metodologi Penelitian*, (Banjarmasin; Antasari Press, 2011), Cetakan 1, h. 80.

<sup>27</sup> Rahmadi, *Perngantar Metodologi Penelitian*, h.75

#### d. Teknik Analisis Data

Setelah data terkumpul, selanjutnya data dianalisa. Analisis data dilakukan dengan beberapa tahap yaitu: pengumpulam dokumen, melakukan wawancara dengan pihak terkait, dan melakukan observasi. Kemudian dilanjutkan dengan tahapan reduksi data, yaitu menyortir data yang didapatkan. Setelah data direduksi dan tersusun, tahapan selanjutnya yaitu penyajian data dalam bentuk uraian-uraian. Tahapan terakhir yaitu penarikas kesimpulan atas permasalahan dalam penelitian.

### **I. Sistematika Pembahasan**

Penulis menggunakan metode pembahasan dalam penyusunan proposal skripsi ini, yang akan disusun menjadi lima bab sebagai berikut.:

**BAB I PENDAHULUAN**, meliputi, Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Fokus Penelitian, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitain, Penelitian Terdahulu Yang Relevan, Kerangka Pemikiran, Metodologi Penelitian, Dan Sistematika Pembahasan.

**BAB II KAJIAN TEORITIS TENTANG AKAD ISTISHNA**, meliputi, Fatwa DSN MUI, Kedudukan Fatwa DSN MUI, Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000, Akad, Rukun dan Syarat Akad, Jual Beli, Rukun Dan Syarat Jual Beli, Macam-Macam Jual Beli, *Istishna*, Rukun dan Syarta *Istishna*, dan *Istishna* Pararel.

**BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN**, meliputi, Sejarah Perumahan Azzura Homes Serang, Visi Misi Perumahan Azzura Homes Serang, Tujuan Perumahan Azzura Homes Serang, Stuktur Organisasi Azzura Homes Serang, Keunggulan Perumahan Azzura Homes Serang, Skema Perumahan Azzura Homes Serang, Profil Perumahan Azzura Homes Serang Dan Spesifikasi Azzura Homes Serang.

**BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN**, meliputi, Penerapan Akad Jual Beli *Istishna'* Pada Perumahan Syariah Azzura Homes Serang Dan Implementasi Fatwa DSN-MUI Terhadap Praktek Akad Jual Beli *Istishna'* Pada Perumahan Syariah Azzura Homes Serang.

**BAB V PENUTUP**, meliputi Kesimpulan dan Saran.