

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG**

Alam merupakan satu dari beberapa ciptaan Tuhan yang menyediakan aneka macam kebutuhan yang sangat diperlukan oleh makhluk hidup dalam keberlangsungan kebutuhan hidupnya. Makhluk hidup tersebut salah satunya adalah manusia, makhluk ciptaan Tuhan yang sempurna, dikarunia akal dan pikiran. Manusia mempunyai kebutuhan jasmani serta rohani yang berpengaruh terhadap keberlangsungan hidupnya.

Manusia adalah makhluk hidup yang mempunyai kebutuhan dalam menjalani keberlangsungan hidupnya, kebutuhan tersebut yakni kebutuhan primer, kebutuhan sekunder, dan kebutuhan tersier. Kebutuhan primer diantaranya sandang, pangan dan papan. Kebutuhan sandang meliputi suatu benda yang melindungi manusia dari panas juga dingin seperti pakaian, kebutuhan pangan yakni kebutuhan terhadap makanan yang dikonsumsi oleh manusia sebagai kebutuhan dasar untuk nutrisi tubuh, dan kebutuhan papan meliputi rumah yang bermanfaat untuk melindungi manusia dari panas, dingin, angin, binatang buas serta lainnya. Sedangkan kebutuhan sekunder yaitu kebutuhan yang hanya bersifat pelengkap kebutuhan utama seperti televisi, kursi, dan lainnya. Kebutuhan tersier yaitu kebutuhan yang meliputi perhiasan, liburan, mobil mewah, dan lainnya.

Salah satu kebutuhan primer ialah rumah sebagai tempat tinggal yang berfungsi melindungi manusia dan penghuninya dari bahaya hewan buas, bencana alam dan lainnya. Rumah yang nyaman dan aman merupakan dambaan bagi manusia, tempat untuk beristirahat dengan nyaman dan aman. Rumah sebagai kebutuhan utama menjadikan banyak peluang bisnis baik bagi penyedia rumah, lahan, bahan material, dan lainnya maupun bagi kontraktor rumah sebagai pembisnis (pemerintah dan swasta). Hal itu membuat para pembisnis tertarik untuk memanfaatkan peluang tersebut dengan menghasilkan bangunan atau rumah yang nantinya dijual kepada pihak yang membutuhkan.

Bagi masyarakat umum tingkatan menengah kebawah membeli rumah secara kontan adalah salah satu kesulitan yang sering terjadi dalam realita di depan mata. Akibatnya banyak masyarakat yang lebih cenderung membeli rumah menggunakan hasil atau cara kredit. Hal ini disebabkan membayar secara kontan terkesan lebih mahal atau berat dibandingkan dengan membayar secara angsuran atau kredit. Karena banyaknya permintaan masyarakat banyak pula perusahaan dan non perusahaan, salah satunya lembaga keuangan syariah yang memanfaatkan peluang bisnis tersebut.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah salah satu produk lembaga keuangan jenis pembiayaan rumah dalam rangka memenuhi salah satu kebutuhan nasabah yang dialokasikan untuk pembangunan rumah atau renovasi rumah. Produk KPR ini muncul seiring dengan kebutuhan untuk

mempunyai rumah yang semakin lama makin tinggi dan tidak seimbang dengan daya beli yang sesuai dengan masyarakat.<sup>1</sup> Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada lembaga keuangan terbagi menjadi dua yaitu, KPR Konvensional dan KPR Syariah. Adapun yang membedakan keduanya terletak pada akad, ketentuan, sistem dan prinsip yang digunakan dalam melaksanakan transaksi pembiayaan atau penyaluran dana.

Lembaga Keuangan Syariah (LKS) adalah suatu lembaga keuangan dimana prinsipnya berdasarkan hukum syara' yakni Al-Qur'an dan Hadits serta mendapatkan izin operasional sebagai lembaga keuangan syariah.<sup>2</sup> Lembaga tersebut diantaranya Bank (Bank Syariah) dan NonBank (Perusahaan asuransi syariah, Pembiayaan syariah dan lainnya). Lembaga-lembaga tersebut dalam menjalankan aktivitasnya berdasarkan aturan *syara'* seperti adanya larangan *riba*, *gharar*, *maysir* serta hal yang berkaitan dengan bisnis haram dan menerapkan prinsip keadilan dalam berbagai macam transaksinya.<sup>3</sup> Dalam transaksi pembiayaan rumah, pada fiqih muamalah diharuskan tidak adanya *riba*, *gharar* dan *maysir*, yang dimana hal tersebut jika terdapat dalam suatu unsur transaksi maka dapat menjadikan transaksi tersebut menjadi haram.

*Riba* secara istilah memiliki arti tambahan, berkembang dan berbunga. Yang dimaksud *riba* menurut Abdurrahman al-Jaziri yaitu suatu

---

<sup>1</sup> Nabila Fatmasari, *Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional Dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN Dengan Bank Muamalat)* (Surabaya).

<sup>2</sup> Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah* (Jakarta: Erlangga, 2014), h. 4.

<sup>3</sup> Nur Dianah Fauziah, dkk., (ed.) *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah* (Malang: CV Literasi Nusantara, 2019), h. 15.

akad yang terjadi akibat penukaran objek tertentu yang tidak diketahui sama atau tidaknya menurut aturan hukum *syara'* atau terlambat salah satunya. Sedangkan menurut Syaikh Muhammad Abduh *riba* adalah suatu penambahan yang disyaratkan oleh orang yang meminjamkan harta kepada orang yang meminjam harta karena kemunduran tenggat waktu yang telah ditentukan.<sup>4</sup> Dan istilah *gharar* mengandung beberapa arti yang menyatakan suatu perbuatan “penipuan” dan “penyesatan” juga dapat didefinisikan sebagai suatu hal yang beresiko atau berbahaya. Pada istilah ekonomi, *gharar* artinya suatu hal ketidakpastian, resiko atau spekulasi.<sup>5</sup> Sedangkan *maysir* yaitu tindakan muamalah antar manusia yang mengandung unsur judi dan yang dapat merugikan salah satu pihak.

Satu dari beberapa lembaga Keuangan Syariah NonBank yang ada di Indonesia yakni Koperasi Syariah Benteng Mikro Indonesia (Kopsyah BMI) merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang kegiatannya meliputi pinjaman, pembiayaan dan simpanan yang berjalan sesuai dengan prinsip syariah serta terdapat pengelolaan ZISWAF (zakat, infaq/sedekah dan wakaf) di dalamnya. Kopsyah BMI memiliki cabang di beberapa daerah yang pusatnya berkedudukan di Tangerang dan pelayanannya mencakup seluruh wilayah Indonesia serta fokusnya terdapat pada pelayanan usaha mikro dengan jenis usaha simpan pinjam dan pembiayaan dengan model BMI Syariah.

---

<sup>4</sup> Sohari Sahrani dan Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), h. 56.

<sup>5</sup> Aksamawati, *Gharar: Hakikat Dan Pengaruhnya Terhadap Akad*, Syariati, *Jurnal Studi Al-Qur'an Dan Hukum*, V No. 01, (2019), h. 82–100.

Kopseyah BMI mempunyai beberapa produk diantaranya simpan, pembiayaan dan Ziswaf. Salah satu produknya pada pembiayaan yang akan dibahas penulis adalah Pembiayaan Investasi Jenis Skim Pembiayaan Rumah tanpa DP atau dapat juga disebut dengan KPR tanpa DP, yang dimana jenis pembiayaan ini menggunakan akad *istishna'*, salah satu akad yang digunakan dalam produk pembiayaan kredit rumah. Akad *istishna'* yaitu suatu akad pemesanan barang dengan ciri-ciri atau ketentuan tertentu dan persyaratan yang telah disepakati antar pihak yang berkaitan (anggota dan pihak Kopseyah BMI).<sup>6</sup>

Produk pembiayaan tersebut telah berjalan di Kopseyah BMI salah satunya di area 04 cabang Tirtayasa, Pontang dan Ciruas, dimana mekanismenya rumah diserahkan kepada anggota atau nasabah diakhir setelah pembangunan selesai baru memulai angsuran, yakni rumah tersebut dibangun terlebih dahulu kemudian melakukan angsuran apabila rumah tersebut telah selesai masa pembangunannya dengan nominal dan waktu yang telah disepakati, hal ini karena terdapat perbedaan waktu dan jumlah/nominal angsuran antara anggota yang sudah dua tahun atau lebih bergabung dengan anggota yang baru satu tahun bergabung. Selain itu, pada Kopseyah BMI area 04 cabang Tirtayasa, Pontang dan Ciruas mensyaratkan anggotanya yang memilih produk pembiayaan tersebut mempunyai sebidang tanah atas nama yang bersangkutan (atas nama anggota sendiri), dimana tanah tersebut yang nantinya akan dibangun

---

<sup>6</sup> Kopseyah BMI, *Pembiayaan Anggota Rembug*, Kopseyah BMI, 2015 <[https://kopsyahbmi.co.id/produk\\_pembiayaan](https://kopsyahbmi.co.id/produk_pembiayaan)> [accessed 11 November 2023].

rumah oleh Kopsyah BMI. Setelah rumah tersebut dibangun, kemudian diserahkan pada anggota/nasabah dengan sertifikat rumah atas nama anggota/nasabah tersebut bukan atas nama Kopsyah BMI.

Pada pemaparan latar belakang diatas dengan melakukan observasi terlebih dahulu untuk menambah pengetahuan, penulis ingin meneliti dan mengetahui lebih dalam lagi terkait bagaimana pembiayaan produk tersebut dan kesesuaiannya dengan Fatwa DSN-MUI dalam judul **“IMPLEMENTASI FATWA DSN-MUI NO: 06/DSN-MUI/IV/2000 PADA AKAD *ISTISHNA'* DALAM PEMBIAYAAN PRODUK KPR TANPA DP DI KOPSYAH BENTENG MIKRO INDONESIA (BMI)”** (Studi di Kopsyah BMI Area 04 Cabang Tirtayasa, Pontang dan Ciruas).

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan pada latar belakang diatas, peneliti menyimpulkan bahwa permasalahan utama dalam peneltian ini membahas:

1. Bagaimanakah implementasi akad *istishna'* dalam sistem pembiayaan produk KPR tanpa DP di Kopsyah BMI Area 04 Cabang Tirtayasa, Pontang dan Ciruas?
2. Bagaimanakah kesesuaian implementasi akad *istishna'* dalam sistem pembiayaan produk KPR tanpa DP di Kopsyah BMI Area 04 Cabang Tirtayasa, Pontang dan Ciruas dengan Fatwa DSN-MUI No: 06/DSN-MUI/IV/2000?

### **C. FOKUS PENELITIAN**

Oleh karena itu, agar penelitian lebih fokus peneliti akan lebih mengkaji tentang implementasi akad *istishna'* dalam sistem pembiayaan produk KPR tanpa DP di Kopsyah BMI Area 04 Cabang Tirtayasa, Pontang dan Ciruas dan kesesuaiannya dengan fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000.

### **D. TUJUAN PENELITIAN**

Hakikat setiap penelitian memiliki tujuan yang ingin dicapai oleh peneliti. Oleh karena itu, peneliti memiliki tujuan penelitian diantaranya, yaitu:

1. Untuk mengetahui implementasi akad *istishna'* dalam sistem pembiayaan produk KPR tanpa DP di Kopsyah BMI Area 04 cabang Tirtayasa, Pontang dan Ciruas.
2. Untuk mengetahui kesesuaian implementasi akad *istishna'* dalam sistem pembiayaan produk KPR tanpa DP di Kopsyah BMI Area 04 cabang Tirtayasa, Pontang dan Ciruas dengan Fatwa DSN-MUI No: 06/DSN-MUI/IV/2000.

### **E. MANFAAT PENELITIAN**

Berikut merupakan beberapa manfaat dari hasil penelitian yang di harapkan peneliti, diantaranya:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini bermanfaat untuk menambah literatur ilmu pengetahuan bagi penulis dan pengetahuan serta pemahaman

bagi masyarakat dalam bidang hukum ekonomi syari'ah, khususnya permasalahan terkait implementasi akad *istishna'* dalam sistem pembiayaan produk KPR tanpa DP di Kopsyah BMI Area 04 Cabang Tirtayasa, Pontang dan Ciruas dengan Fatwa DSN-MUI No: 06/DSN-MUI/IV/2000, bagi para Mahasiswa Fakultas Syariah, Civitas Akademik Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten dan bagi para pembaca pada umumnya.

## 2. Manfaat Praktis

Secara Praktis, penelitian ini dapat di jadikan sebagai bahan pembaca untuk mengetahui implementasi akad *istishna'* dalam sistem pembiayaan produk KPR tanpa DP di Kopsyah BMI Area 04 Cabang Tirtayasa, Pontang dan Ciruas dan kesesuaiannya pada Fatwa DSN-MUI No: 06/DSN-MUI/IV/2000.

## F. PENELITIAN TERDAHULU YANG RELEVAN

No	Nama/Tahun/Judul/ PT	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Martavevi Azwar dan Ikval Moris Maulana, 2020	Penelitian dalam Jurnal tersebut membahas tentang implementasi akad	Persamaan pada karya tulis tersebut dengan peneliti	Perbedaanya terdapat pada tempat penelitian yang diteliti.

	At-Ta'awun Jurnal of Islamic Economics Vol. 01 No. 01 2020:45-57  "Implementasi Akad Istishna' pada Produk KPR Inden iB di Bank BTN Syariah KC Tangerang Ditinjau Berdasarkan FATWA DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Istishna"	istishna' pada produk KPR Inden iB Bank BTN Syariah, bahwa dalam ketentuan tentang pembayaran dan penerapannya sudah sesuai dengan Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Istishna'.	memiliki kesamaan dalam hal meneliti akad istishna' dan kesesuaian implementasi akad istishna' dengan fatwa No. 06/DSN-MUI/IV/2000.	Peneliti tersebut bertempat penelitian di Bank BTN Syariah sedangkan peneliti bertempat penelitian di Koperasi Syariah BMI Area 04 cabang Tirtayasa, Pontang dan Ciruas. <sup>7</sup>
2.	Siti Ayu Nurhasanah, 2022  Skripsi	Pada penelitian dalam skripsi tersebut menyatakan bahwa	Persamaan pada karya tulis tersebut dengan peneliti	Perbedaanya terdapat pada (1) tempat penelitian yang diteliti.

<sup>7</sup> Martavevi Azwar and Ikval Moris Maulana, 'Implementasi Akad Istishna' Pada Produk KPR Inden IB Di Bank BTN Syariah KC Tangerang Ditinjau Berdasarkan Fatwa DSN NO . 06 / DSN-MUI / IV / 2000 Tentang Akad Istishna', At-Ta'awun Journal of Islamic Economics, 01.01 (2020) <<https://jurnal.stesislamicvillage.ac.id/index.php/JURNAL>>.

	<p>“Implementasi Akad <i>Istishna’</i> Dalam Pembiayaan Rumah Tanpa DP”</p> <p>UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten</p>	<p>dalam implementasi prosedurnya sudah sesuai dengan perjanjian awal, serta dalam pelaksanaannya anggota yang mengambil produk ini harus memenuhi syarat-syaratnya terlebih dahulu. Menurut peneliti dalam skripsi tersebut menyatakan bahwa Koperasi Syariah BMI menyetujui produk Pembangunan rumah tanpa DP tersebut sebelum rumah dibangun.</p>	<p>memiliki kesamaan dalam hal objek penelitian yang sama yakni Koperasi Syariah BMI.</p>	<p>Peneliti tersebut bertempat penelitian di Koperasi Syariah BMI Cabang Pasarkemis sedangkan peneliti bertempat penelitian di Koperasi Syariah Area 04 Cabang Tirtayasa, Pontang dan Ciruas. (2) perbedaan yang kedua terletak pada permasalahan yang diteliti. (3) dalam penelitian tersebut meneliti implementasi akad <i>istishna’</i> dalam pembiayaan Rumah tanpa DP</p>
--	---	--	---	--

				sedangkan peneliti membahas implementasi akad <i>istishna'</i> dan kesesuaiannya dengan fatwa DSN-MUI No:06/DSN-MUI/IV/2000. <sup>8</sup>
3.	Syifa Nuraeni, 2023  Skripsi “ <i>Analisis Jual Beli Akad Istishna Pada Perumahan Syariah Persepektif Fatwa DSN MUI (Studi Pada KPR Syariah Azzura Homes Serang)</i> ”	Pada penelitian dalam skripsi tersebut menyatakan bahwa skripsi tersebut sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No:06/FATWA DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli <i>istishna'</i> hanya	Persamaan pada karya tulis tersebut dengan peneliti memiliki kesamaan dalam hal meneliti akad <i>istishna'</i> dan kesesuaian implementasi akad <i>istishna'</i> dengan fatwa	Perbedaanya terdapat pada (1) tempat penelitian yang diteliti. Peneliti tersebut bertempat penelitian di KPR Syariah Azzura Homes Serang sedangkan peneliti bertempat penelitian di

<sup>8</sup> Siti Ayu Nurhasanah, *Implementasi Akad Istishna' Dalam Pembiayaan Rumah Tanpa DP (Studi Kasus KOPSYAH BMI (Benteng Mikro Indonesia) Cabang Pasarkemis)*, (UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2022).

	UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten	terdapat beberapa poin saja yang masih belum sesuai dengan fatwa tersebut.	No. 06/DSN- MUI/IV/2000.	Koperasi Syariah Area 04 Cabang Tirtayasa, Pontang dan Ciruas. (2) perbedaan yang kedua terletak pada permasalahan yang diteliti. <sup>9</sup>
--	---	--	-----------------------------	---

Tabel 1. 1 (Tabel Penelitian Terdahulu Yang Relevan)

## G. KERANGKA PEMIKIRAN

Secara bahasa akad mempunyai beberapa arti diantaranya “*ar-rabtu*” (mengikat), “*aqdatun*” (sambungan) dan “*al-ahdu*” (janji). Akad secara istilah yaitu ikatan atas bagian-bagian tasharruf menurut *syara'* dengan cara serah terima.<sup>10</sup>

Akad merupakan perjanjian yang sah memuat kesepakatan (*ijab* dan *qobul*) dari para pihak yang bersangkutan serta mengikat antar keduanya dimana terdapat hak dan kewajiban yang harus diselesaikan dan dijalankan. *Ijab* dan *qabul* dapat dikatakan sah apabila tidak ada unsur yang melanggar syariat Islam. Dalam *ijab* dan *qabul* memiliki syarat-

<sup>9</sup> Syifa Nuraeni, *Analisis Akad Jual Beli Istishna Pada Perumahan Syariah Persepektif Fatwa DSN-MUI (Studi Pada KPR Syariah Azzura Home Serang)* (UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2023).

<sup>10</sup> Sohari Sahrani dan Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah ...* h. 42.

syarat yang harus terpenuhi berdasarkan kesepakatan para ulama, diantaranya:<sup>11</sup>

1. Dalam *ijab qabul* semuanya diharuskan jelas agar para pihak mengerti apa yang dimaksud.
2. Harus adanya keselarasan serta kesesuaian *ijab* dan *qobul*.
3. Kelangsungan akad yang harus diketahui para pihak seperti tempat transaksi.

*Istishna'* secara terminologi artinya salah satu akad jual beli pemesanan barang dengan ketentuan yang sudah disepakati antar pihak serta pembayarannya dapat dilakukan diawal, dipertengahan, dan diakhir. Akad *Istishna'* merupakan salah satu akad dalam jual beli yang menggunakan sistem pemesanan barang dengan kriteria tertentu berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak (pembeli dan produsen yang dapat juga berperan sebagai penjual atau dapat juga disebut subkontraktor) baik dari segi kriteria, harga, dan waktu. *Istishna'* yang diimplementasikan dalam lembaga keuangan syariah memiliki dua jenis yaitu, *Istishna'* dan *Istishna'* pararel. Adapun hal yang membedakannya yaitu dalam *Istishna'* pararel pada pihak penjual membutuhkan pihak lain yang berperan sebagai pembuat atau *shani*, dalam hal memenuhi kewajibannya kepada *mustshni*.<sup>12</sup> Dasar hukum *Istishna'* ini dalam Al-qur'an terdapat pada;

1. Q.S Al-Baqarah ayat 282

---

<sup>11</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2000), h. 51.

<sup>12</sup> Osmad Muthaher, *Akutansi Perbankan Syariah* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), h. 104.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

Artinya “Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya...”<sup>13</sup>

## 2. Q.S Al-Baqarah ayat 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَحَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ

مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ

الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ

وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya “Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.”<sup>14</sup>

Akad salam dan akad *Istishna*’ merupakan akad yang mempunyai sistem kerja yang sama yaitu akad yang sama dalam hal pemesanan objek/barang, hal ini karena akad *Istishna*’ merupakan terobosan atau

<sup>13</sup> Departemen Agama RI, *Al-Quran Dan Terjemahan* (Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur’an, 2019), h. 63.

<sup>14</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahan...* h. 61.

kemajuan dari akad *salam*. Akad *Istishna'* ini membebaskan pembeli untuk memesan barang sesuai dengan kriteria yang diinginkan, meski sama-sama akad pemesanan akan tetapi diantara keduanya terdapat perbedaan pada ketentuannya seperti dalam sistem pembayaran dan ketentuan barang pesanan. Pada kemajuan era teknologi ini akad *Istishna'* banyak digunakan dalam pemesanan barang, sebab keinginan para konsumen yang beragam terhadap suatu barang dan/atau keinginan modifikasi barang pesanan yang berbeda dari stok barang yang ada.<sup>15</sup>

Pada koperasi syariah BMI sebagai salah satu lembaga keuangan syariah di Indonesia, terdapat beberapa fasilitas produk salah satunya pembiayaan *Istishna'* yakni transaksi jual beli dengan cara pihak kopsyah BMI dan nasabah/anggota mengadakan transaksi pada sebuah pemesanan barang dengan ketentuan kriteria barang pesanan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak serta dengan waktu dan harga yang telah disepakati bersama.

Pembiayaan syariah ialah salah satu produk yang disediakan lembaga keuangan syariah dengan cara mendistribusikan dana kepada pihak lain (nasabah/anggota) dengan menggunakan prinsip dan ketentuan syariah. Penerima pembiayaan merupakan penerima yang dipercaya bahwasannya dana pembiayaan tersebut dapat dikembalikan atau dibayar. Dalam hal ini penerima mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan

---

<sup>15</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, '*Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*' (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 14.

yang nantinya memiliki kewajiban untuk mengembalikannya sesuai dengan akad pembiayaan yang telah diperjanjikan. Pembiayaan yang diberikan ini memiliki fungsi guna membantu Masyarakat dalam memenuhi kebutuhan untuk meningkatkan usahanya. Jenis-jenis pembiayaan yang dilihat dari segi tujuannya terbagi kedalam tiga jenis pembiayaan yaitu pembiayaan investasi, pembiayaan modal kerja dan pembiayaan konsumsi.<sup>16</sup>

Sedangkan KPR (Kredit Pembiayaan Rumah) adalah salah satu produk pembiayaan lembaga keuangan syariah pada kredit rumah dengan kesepakatan kedua belah pihak serta dengan waktu, jumlah angsuran, dan ketentuan yang telah disepakati antar pihak yang bersangkutan. Dasar hukum KPR Syariah ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 atas perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.<sup>17</sup>

Pembiayaan KPR adalah penyaluran dana dalam bentuk kredit rumah kepada nasabah/anggota oleh lembaga keuangan syariah. Pada pembiayaan KPR dalam lembaga keuangan syariah peneliti menyatakan terdapat beberapa jenis akad yang digunakan dalam produk KPR melalui pencarian dari beberapa karya ilmiah seperti skripsi, jurnal, dan tesis bahwa akad yang digunakan diantaranya; akad *murabahah*, akad *ijarah*

---

<sup>16</sup> Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2011), h. 113.

<sup>17</sup> Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, *PERBANKAN SYARIAH (Dasar-Dasar Dan Dinamika Perkembangannya Di Indonesia)* (Jakarta: Rajawali Pers), h. 115.

*muntahiyah bit tamlik* (IMBT), akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad *istishna'*.

1. Akad *Murabahah* (jual beli)

Akad *murabahah* salah satu dari beberapa akad yang sering diaplikasikan dalam metode pembiayaan KPR di lembaga keuangan syariah. Akad *murabahah* adalah akad jual beli dengan keuntungan yang telah disetujui antara penyedia barang dan yang membutuhkan barang, dengan penyedia barang menjelaskan keadaan barang baik dari segi keunggulan maupun dari segi kekurangan dan menjelaskan harga asal dari suatu barang serta profit yang didapat berdasarkan keputusan antar kedua belah pihak yang terlibat. Sumber hukum akad *murabahah* ini diatur dalam Al-Qur'an pada surat Al-Baqarah ayat 275.<sup>18</sup>

2. Akad *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik* (IMBT) atau Akad Sewa Beli

Akad *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik* (IMBT) merupakan salah satu jenis akad pembiayaan KPR dilembaga keuangan syariah. Akad *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik* (IMBT) adalah akad pemindahan kepemilikan barang melalui pembayaran sewa/upah yang kemudian diakhiri dengan hak kepemilikan barang kepada

---

<sup>18</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah ...* h. 101.

si penyewa. Sumber hukum akad ini dijelaskan dalam Al-Qur'an dalam surat Al-Baqarah ayat 233.<sup>19</sup>

### 3. Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Akad *Musyarakah Mutanaqisah* artinya kerja sama antar dua pihak atau lebih dalam hal kepemilikan barang, aset dan/atau modal yang dimana kerja sama ini menyebabkan salah satu pihak mengalami pengurangan hak kepemilikan disebabkan oleh pengalihan atau pembelian secara bertahap dari pihak lain dan pihak lain bertambah hak kepemilikannya. Pembiayaan akad *Musyarakah Mutanaqisah* ini dijelaskan dalam Al-Qur'an Surat Sad ayat 24.<sup>20</sup>

### 4. Akad *Istishna'*

Akad *Istishna'* yaitu transaksi jual beli pesanan barang dengan kriteria tertentu berdasarkan kesepakatan antar pihak yang bersangkutan dengan pembayaran diawal, dipertengahan, dan diakhir setelah barang pesanan tersebut selesai.<sup>21</sup> Akad *Istishna'* ini merupakan terobosan baru dalam akad *salam* yang dimana ketentuan peraturannya akad *Istishna'* ini sama seperti akad *salam*. Sumber hukum akad *Istishna'* ini sama dengan sumber hukum akad *salam*, yakni dalam Al-Qur'an terdapat pada

---

<sup>19</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah ...* h. 118.

<sup>20</sup> Andi Cahyono, *Analisis Pembiayaan Kpr Menggunakan Akad Musyarakah*, SNPPM (Seminar Nasional Penelitian Dan Pengabdian Kepada Masyarakat), E-ISSN 2962-8148 | P-ISSN 2962-2018, 2022, h. 192–197.

<sup>21</sup> Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akutansi Syariah Di Indonesia* (Jakarta: Salemba Empat, 2013), h. 16.

surat Al-Baqarah ayat 282, surat Al-Baqarah ayat 275, surat An-Nisa ayat 29 dan pada Fatwa DSN nya yaitu Fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/IV/200 tentang jual beli *Istishna'* dan Fatwa DSN-MUI No.22/DSN-MUI/III/2002 tentang jual beli *Istishna'* Pararel.

Adapun mekanisme proses penerapan *Istishna'* dalam lembaga keuangan syariah (bank dan nonbank) yakni, sebagai berikut:<sup>22</sup>

- a. Tahap pertama, nasabah/konsumen datang ke lembaga keuangan syariah untuk memesan dan melakukan kesepakatan pemesanan barang.
- b. Tahap kedua, lembaga keuangan syariah sebagai penjual melakukan pembelian barang pesanan konsumen dengan melampirkan kriteria yang diinginkan konsumen kepada produsen pembuat (developer).
- c. Tahap ketiga, setelah barang pesanan selesai kemudian lembaga keuangan syariah (bank dan nonbank) menyerahkan barang tersebut kepada nasabah/konsumen dan melakukan pembayaran sesuai kesepakatan.

Kopsyah BMI (Koperasi Syariah Benteng Mikro Indonesia) merupakan satu dari beberapa lembaga keuangan syariah NonBank yang kegiatannya meliputi simpan, pinjam, dan pembiayaan yang ketentuan dan

---

<sup>22</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah ...* h. 115.

prinsipnya berbasis syariah termasuk pengelolaan zakat, infaq, dan shadaqah (ZISWAF). Kopsyah BMI ini merupakan koperasi yang berfokus pada pelayanan usaha mikro, yang berkantor pusat di Tangerang dan memiliki 14 area kantor pelayanan. Kopsyah BMI ini memiliki empat produk diantaranya simpanan, pembiayaan, air dan sanitasi serta Ziswaf. Salah satu produk Kopsyah BMI yaitu pembiayaan investasi jenis skim pembiayaan rumah tanpa DP atau KPR tanpa DP. Produk tersebut merupakan jenis penyaluran dana melalui kredit rumah tanpa DP dengan transaksi jenis akad *istishna'*. Akad *istishna'* yaitu salah satu jenis akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR, yang dimana dalam penyaluran dananya Kopsyah BMI memberikan penyaluran dana maksimal Rp. 85.000.000,- (Delapan puluh lima juta rupiah) untuk pembangunan rumah.<sup>23</sup>

## H. METODE PENELITIAN

Metode adalah serangkaian langkah untuk memperoleh manfaat dan tujuan tertentu.<sup>24</sup> Metode penelitian merupakan suatu hal yang didasarkan pada logika untuk memperoleh sekumpulan data dengan tujuan tertentu yang ditata secara sistematis. Pada penelitian ini peneliti menggunakan jenis metode berikut:

### 1. Jenis Penelitian

---

<sup>23</sup> Kopsyah BMI, *Tentang Kopsyah BMI*, Kopsyah BMI, 2015<<https://kopsyahbmi.co.id/beranda>> [accessed 11 November 2023].

<sup>24</sup> Sugiono, *Metode Penelitian Kombinasi* (Bandung: Alfabeta, 2016), h. 3.

Pada penelitian ini peneliti menggunakan jenis penelitian kualitatif dan menggunakan metode *field research* (disebut juga penelitian lapangan) sebagai jenis pengumpulan data dalam jenis penelitian kualitatif yang mudah untuk di gunakan dalam mengambil sebuah data penelitian. Metode penelitian kualitatif ini merupakan tahapan ilmiah untuk mendapatkan pengetahuan tentang kehidupan sosial dan dilakukan secara sadar dan terkendali.<sup>25</sup> Penelitian hukum empiris yaitu pendekatan yang digunakan dalam menganalisis atau mengkaji implementasi suatu peristiwa dimasyarakat kemudian dihubungkan dengan hukum baik hukum positif maupun dokumen tertulis yang bertujuan untuk meneliti apakah peristiwa tersebut sudah sesuai dengan fakta hukum atau belum sesuai dengan fakta hukum.<sup>26</sup>

## 2. Metode Pengumpulan Data Penelitian

Sumber data juga dikenal sebagai data ringkasan yaitu hasil dari analisis data yang di kumpulkan dari menganalisis objek yang sebelumnya telah diteliti dan dipelajari. Adapun sumber data berdasarkan cara pemerolehannya dibagi mejadi tiga yaitu sebagai berikut;

### a. Data Primer

Data primer merupakan data yang bersumber dari lapangan dengan melakukan survei serta wawancara dengan narasumber, informan dan responden. Untuk mendapatkan

---

<sup>25</sup> Afrizal, *Metode Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 173.

<sup>26</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Pers, 2020), h.

data primer ini, peneliti dapat dari hasil survei dan wawancara dengan pihak Kopsyah BMI dan anggota kopsyah BMI yang mengambil produk tersebut.<sup>27</sup>

b. Data Skunder

Data sekunder merupakan asal data yang diperoleh dan dikumpulkan melalui catatan terdahulu/dokumen dan data kepustakaan seperti fatwa DSN-MUI NO: 06/DSN-MUI/IV/2000, sumber buku, literatur, jurnal, dan skripsi terdahulu sebagai data skunder yang menjadi referensi ataupun sumber pelengkap data penelitian.<sup>28</sup>

c. Data Tersier

Data tersier merupakan data yang memberikan suatu petunjuk, keterangan ataupun penjelasan pada data primer dan data sekunder seperti ensiklopedia, kamus Bahasa Indonesia dan indeks kumulatif.<sup>29</sup>

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Observasi

Observasi merupakan salah satu metode yang digunakan untuk mengumpulkan data secara sistematis dan teliti mengenai objek penelitian dan semua yang berkaitan secara langsung dan terencana terhadap fenomena yang terjadi baik bersifat mental

---

<sup>27</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum ...* h. 89.

<sup>28</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum ...* h. 90.

<sup>29</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), h. 13.

maupun fiskal.<sup>30</sup> Hal ini melibatkan analisis dan interpretasi objek yang diamati dengan semua fakta yang relevan secara perlahan menggunakan metodis sehubungan dengan fenomena yang terjadi, baik mental maupun fisik.

b. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu metode mengumpulkan informasi dengan menyajikan pertanyaan kepada peserta survei untuk mendapatkan informasi. Sebelum peneliti melakukan wawancara kepada informan, peneliti memerlukan persiapan untuk membuat pertanyaan yang akan menjadi acuan atau rujukan dalam menggali informasi.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah kiat pengumpulan bukti dan pendapat untuk memperoleh data informasi terhadap suatu kegiatan dan mempelajarinya. Dokumentasi ini merupakan teknik pelengkap bagi teknik sebelumnya yang dapat berupa gambar, keterangan tertulis dan lain sebagainya serta dapat di jadikan sebagai bahan analisis terhadap objek penelitian, yang nanti di jadikan sebagai bukti realita melalui dokumentasi yang ada.

---

<sup>30</sup> Ajat Rukajat, *Pendekatan Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta: CV Budi Utama, 2018), h. 22

#### 4. Teknik Analisis Data

Sesudah data dikumpulkan, maka langkah selanjutnya adalah tahap analisis seluruh data yang sudah ada. Teknik analisis data adalah sebuah metode atau cara untuk mengolah data mentah yang sudah ada berupa tingkah laku, catatan lapangan, penuturan dan bahan lainnya yang sesuai dengan issue yang diangkat agar menjadi sebuah hasil berupa data yang benar dan akurat agar dapat dipahami.<sup>31</sup>

#### 5. Pedoman Penulisan

Adapun dalam teknik penulisan karya tulis ini, peneliti berpedoman menggunakan:

- a. Buku Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten tahun 2020;
- b. Pada penulisan ayat-ayat Al-Qur'an peneliti berpedoman pada Al-Qur'an dan Terjemahan dari Departemen Agama Republik Indonesia;
- c. Pada penulisan hadist peneliti mengutip dari kitab aslinya, namun jika peneliti mengalami kesulitan maka peneliti mengambil dari buku yang mengutip hadist tersebut.

### **I. SISTEMATIKA PEMBAHASAN**

**BAB I** : Memuat hal berikut; latar belakang masalah,  
**PENDAHULUAN** rumusan masalah, fokus penelitian, tujuan

---

<sup>31</sup> Afrizal, *Metode Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 175.

penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu yang relevan, kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

- BAB II** : Meliputi pengertian *istishna'*, dasar hukum
- LANDASAN TEORI** *istishna'*, rukun dan syarat *istishna'*, hikmah *istishna'* serta pembahasan tentang fatwa DSN-MUI (Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia) dan kedudukan fatwa DSN-MUI.
- BAB III** : Kondisi objektif Kopsyah BMI meliputi;
- KONDISI** sejarah, dasar hukum, produk pinjaman dan
- OBJEKTIF** pembiayaan Kopsyah BMI, serta metode pelayanan.
- BAB IV** : Meliputi implementasi fatwa DSN-MUI
- ANALISIS HASIL** pada akad *istishna'* dalam pembiayaan KPR
- PENELITIAN** tanpa DP dan kesesuaiannya dengan Fatwa DSN-MUI pada Koperasi Syariah BMI Area 04 Cabang Tirtayasa, Pontang dan Ciruas.
- BAB V** : Meliputi kesimpulan yang telah peneliti
- PENUTUP** rangkum berdasarkan data-data yang didapat dan saran bagi para pihak yang terkait.