

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Rumah adalah salah satu kebutuhan pokok dasar manusia yang tidak dapat dipisahkan salah satunya diatur dalam UUD 1945 Pasal 28h ayat 1 setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.<sup>1</sup>

Kemudian diatur selanjutnya dalam pasal 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman bahwa “setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur”.<sup>2</sup>

Indonesia, sebagai negara mayoritas penduduknya beragama Islam, telah lama mendambakan kehadiran sistem lembaga keuangan yang sesuai dengan tuntutan kebutuhan tidak sebatas finansial namun juga tuntunan moralitasnya.

---

<sup>1</sup> Indonesia, *Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (Amandemen Kedua Tahun 2000)* Pasal 28 h ayat (1)

<sup>2</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perumahan dan Pemukiman*, UU No. 4 Tahun 1992, LN No. 23 Tahun 1992, TLN No. 343669, Pasal. 5

Perjanjian akad mempunyai arti penting dalam kehidupan masyarakat. Ia merupakan “dasar dari sekian banyak aktivitas keseharian kita.” Akad memfasilitasi setiap orang dalam memenuhi kebutuhan dan kepentingannya yang tidak dapat dipenuhinya sendiri tanpa bantuan dan jasa orang lain. Termasuk juga di dalamnya pemenuhan kebutuhan pokok masyarakat yaitu perumahan. Hal ini menjadi polemik bagi kebanyakan masyarakat, karena telah kita ketahui bersama bahwa pertumbuhan ekonomi yang pesat dan dengan diikuti perkembangan sistem syariah yang tidak diikuti dengan pengetahuan masyarakat tentang perekonomian syariah.<sup>3</sup>

Untuk itu perlu adanya suatu upaya dari berbagai pihak dalam pembangunan perumahan dan pemukiman yang harus terus-menerus dilaksanakan dengan tujuan memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat dengan harga yang terjangkau terutama bagi masyarakat ekonomi menengah kebawah.

Perumahan Amirah City dalam menggunakan konsep Syariah dalam transaksi jual beli. Perjanjian dalam transaksi nya baik secara tunai maupun kredit, harga kredit maupun tunai sama saja. Konsep costumer membayar langsung dengan developer

---

<sup>3</sup>Nina Devi Ria, Skripsi 2012 *Praktek Akad Murabahah Dalam Kredit Pemilikan Rumah Syariah (Kprs) (Studi Kasus Di Bank Btn Syariah Kota Malang)*

dengan memberiksn dua opsi yaitu membayar kangsung atau transfer menggunakan bank BNI (ATM pribadi) akan tetapi hanya sekedar akad *wadiah* (titipan).

Berdasarkan latar belakang yang di uraikan di atas, maka penulis bermaksud melakukan penelitian skripsi berjudul :  
**“Aplikasi Akad Istishna Terhadap Jual Beli Perumahan Studi Di Perumahan Syariah Amirah City Taktakan Kota Serang”** ,

## **B. Fokus Penelitian**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis memfokuskan tentang Aplikasi Akad Istishna Terhadap Jual Beli Perumahan( Studi di perumahan syariah amirah city taktakan kota serang)

## **C. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang dan batasan masalah maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Aplikasi Akad Istishna terhadap Jual beli Perumahan Berbasis syariah di Amirah city taktakan kota serang?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Terhadap Aplikasi Akad Istishna Dalam Jual Beli Perumahan?

#### **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah, berdasarkan tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk Mengetahui Penerapan Aplikasi Akad Istishna terhadap Jual beli Perumahan Berbasis syariah di Amirah city taktakan kota serang
2. Uuntuk Mengetahui Tinjauan Hukum Islam Terhadap Aplikasi Akad Istishna Dalam Jual Beli Perumahan.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah:

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas pemikiran dan mendapat hukum, landasan teoritis bagi penerapan syariah pada umumnya, khususnya akad istishna dan jual beli perumahan berbasis syariah dan penerapan akad istishna terhadap jual beli perumahan berbasis syariah.

2. Manfaat Praktis

Penelitian skripsi ini juga diharapkan dapat memberikan sumbangan yang berarti bagi lembaga KPR, Khususnya perumahan berbasis syariah dan sekaligus dapat memberikan

penjelasan tentang penerapan akad istishna terhadap jual beli perumahan. Bagi peneliti berikutnya, sebagai sumbangan pengetahuan yang baru yang hasilnya dapat digunakan sebagai acuan penelitian berikutnya.

## **F. Penelitian Terdahulu yang Relevan**

Penelitian terdahulu yang relevan menguraikan teori, temuan dan bahan penelitian lain yang diperoleh dari acuan, yang dijadikan landasan untuk melakukan penelitian yang diusulkan sehingga jelas yang akan dilakukan. Menjelaskan penelitian terdahulu juga sebagai upaya untuk tidak menjiplak/plagiat hasil penelitian terdahulu, atau meneliti dengan tema dan kajian yang sama. uraian dalam penelitian terdahulu yang relevan diarahkan untuk menyusun kerangka atau konsep yang akan digunakan dalam penelitian. dalam skripsi ini dijelaskan dikemukakan bab-bab terdahulu dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Devi Verawati, Skripsi, 2017, UIN RADEN FATAH PALEMBANG, *Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah di PT.MEDINA REALTY INDONESIA CABANG PALEMBANG*

Rumusan masalah pada skripsi ini adalah :

“ Bagaimanakah perseptif hukum islam terhadap perjanjian jual beli perumahan syariah di PT medina realty indonesia cabang palembang”

Kesimpulannya dalam perseptif hukum islam terhadap perjanjian jual beli perumahan syariah di PT medina realty indonesia cabang palembang perjanjian nya sah, karna telah memenuhi rukun dan syarat jual beli serta memnuhi rukun dan syarat dalam perjanjian islam dan tidak ada unsur riba.

2. Hapsari Susanti, *Skripsi*, 2017,IAIN PURWOKERTO, *Implementasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Akad Murabahah Dan Istishna Pada Bank Babungan Negara Syariah Cabang Tegal Jawa Tengah*

Rumusan masalah pada skripsi ini adalah :

“Bagaimana implementasi pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad murabahah dan istisna pada BTN syariah cabang tegal”

Kesimpulannya adalah implementasi pembiayaan kepemilikan rumah pada BTN syariah cabang tegal jawa tengah dengan menggunakan akad murabahah seperti KPR BTN sejahtera, KPR BTN platinum dan pembiayaan multi jasa BTN IB. Dimana prosudurnya, nasabah melakukan negoisasi kepada bank, bank

dan nasabah melakukan akad/perjanjian, bank memesan rumah ke developer, penyerah rumah nasabah ke bank, nasabah melakukan pembayaran secara cicilan. Dan pembiayaan kepemilikan rumah pada BTN syariah cabang tegal jawa tengah menggunakan akad istishna seperti KPR BTN indent.

## **G. Kerangka Pemikiran**

### **1. Penerapan Akad istishna**

#### **a. Pengertian Istishna**

Istishna adalah jual beli dimana barang yang diperjualbelikan masih belum ada dan akan diserahkan secara tangguh sementara pembayarannya dilakukan secara angsuran. Namun spesifikasinya dan harga barang pesenan harus telah disepakati di awal akad. Akad istishna ialah akad yang terjalin antara pemesan sebagai pihak ke-1 dengan seorang produsen suatu barang atau yang serupa sebagai pihak ke-2, agar pihak ke-2 membuatkan suatu barang sesuai yang diinginkan oleh pihak ke-1 dengan harga yang di sepakati antara keduanya.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Abu Azam Al Hadi, Fikih Muamalah Kontemporer ( Rajawali Pers, Depok, 2017 ) Hlm 213

Istishna ini bisa terjadi dengan adanya ijab dari pemesan dan kabul dari si penerima pesanan. Dalam hal ini, pemesanan adalah sebagai pembeli dan penerima pesanan sebagai penjual. Pada dasarnya akad istishna sama halnya dengan salam, dimana barang yang menjadi objek akad atau transaksi belum ada. Hanya saja, dalam akad istishna tidak di syaratkan memberikan modal atau uang muka kepada penerima pesanan atau penjual. Selain itu, dalam istishna tidak di tentukan masa penyerahan barang.<sup>5</sup>

## **2. Jual beli perumahan berbasis syariah**

### a) Akad pola jual beli

Dalam fiqih islam dikenal bermacam jual beli. Dari sisi objek yang diperjual belikan, jual beli dibagi menjadi tiga, yaitu :

1. Jual beli *mutlaqah*, yaitu pertukaran antara barang atau jasa atau uang.
2. Jual beli *sharf*, yaitu jual beli atau pertukaran antara satu mata uang dengan mata uang lain.
3. Jual beli *muqayyadah*, yaitu jual beli dimana pertukaran terjadi antara barang dengan barang (barter), atau

---

<sup>5</sup> Imam Mustofa, Fiqih Mu'amalah Konteporer ( Rajawali Pers, Jakarta, 2016 ) Hlm 95

pertukaran antara barang dengan barang yang dinilai dengan valuta asing (*counter trade*).<sup>6</sup>

Dari sisi cara menetapkan harga, jual beli dibagi empat, yaitu:

1. Jual beli musawamah (tawar menawar), yaitu jual beli biasa ketika penjual tidak memberitahukan harga pokok dan keuntungan yang didapatnya.
2. Jual beli amanah, yaitu jual beli dimana penjual memberitahukan modal jualnya (harga perolehan barang).

Jual beli amanah ada tiga, yaitu :

- a. Jual beli murabahah, yaitu jual beli ketika penjual menyebutkan harga pembelian barang (termasuk biaya perolehan) dan keuntungan yang diinginkan.
- b. Jual beli muawadha'ah (discount), yaitu jual beli dengan harga dibawah modal dengan jumlah kerugian yang diketahui, untuk penjualan barang atau aktiva yang di nilai bukunya sudah sangat rendah.
- c. Jual beli tauliyah, yaitu jual beli dengan harga modal tanpa keuntungan dan kerugian.

---

<sup>6</sup> Ascarya, Akad & Produk Bank Syariah( Jakarta; PT Raja Grafindo Persada, 2012) Hlm 76

3. Jual beli dengan harga tangguh, bai bitsman ajil, yaitu jual beli dengan penetapan harga yang akan dibayar kemudian. Harga tangguh ini boleh lebih tinggi daripada harga tunai dan bisa di cicil (concern pada cara penetapan harga, bukan pada cara pembayaran).
4. Jual beli muzayadah (lelang), yaitu jual beli dengan penawaran dari penjual dan para pembeli berlomba menawar, lalu penawar tertinggi terlebih sebagai pembeli. Kebalikannya, disebut jual beli munaqadhah, yaitu jual beli dengan penawaran pembeli untuk membeli barang dengan spesifikasi tertentu dan para penjual berlomba menawarkan dagangannya, kemudian pembeli akan membeli dari penjual yang menawarkan harga termurah.<sup>7</sup>

Dengan kaitan judul diatas dapat dijelaskan dari Q.S An-Nisa:29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ  
 إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ  
 إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

---

<sup>7</sup> Ascarya, Akad Dan Produk Bank Syariah (Jakarta; PT Raja Grafindo Persada, 2012) Hlm 78

*Artinya: 'Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu''*

## **H. Metodologi Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah kualitatif dan di sajikan secara deskriptif yakni:

### **1. Penentuan Jenis Data**

Untuk mempermudah proses penelitian, penulis menggunakan metode penelitian kualitatif, yang mana data kualitatif tersebut dari hasil pengkajian buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Metode kualitatif adalah penelitian tentang riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis. Sifat dari jenis penelitian dan penjelajahan berakhir dilakukan dalam jumlah relatif kelompok kecil yang diwawancarai secara mendalam.

### **2. Teknik pengolahan data**

Langkah yang ditempuh dalam pengumpulan data ini adalah dengan mengumpulkan data-data yang akurat yang berhubungan dengan masalah ini, sehingga keabsahan data tersebut dapat diukur dapat dijadikan analisa sesuai dengan perumusan masalah dengan cara:

a. Observasi

Mendatangi lokasi penelitian yaitu di Taktakan untuk mencari tahu sejarah dan data-data dari pihak perumahan.

b. Wawancara

yaitu dengan menemui direktur operasional untuk mengetahui informasi yang mengenai tentang aplikasi akad istishna di perumahan.

c. Studi kepustakaan

yaitu mengumpulkan data dengan mengkaji sumber kepustakaan sebagai bahan yang berkaitan dengan teori maupun data-data yang berkaitan dengan obyek penelitian.

d. Tempat penelitian

perumahan Syariah Amirah City Taktakan Kota Serang.

3. Pengelolahan Data

Setelah data-data yang didapatkan sudah terkumpul, selanjutnya penulis klasifikasikan menurut masalahnya masing-masing kemudian dianalisis secara kualitatif yaitu data yang di peroleh disusun secara sistematis kemudian disimpulkan sehingga dapat diperoleh gambaran yang baik,

jelas dan dapat di berikan data seteliti mungkin mengenai obyek penelitian.

#### 4. Teknik Penulisan

- a. Buku pedoman skripsi fakultas syariah, Universitas Islam Negri “Sultan Maulana Hasanudin” Banten, Tahun 2018
- b. Untuk penulisan ayat ayat al quran berpedoman pada al quran dan terjemahnya, yang diterbitkan oleh departemen agama republik indonesia.
- c. Penulisan hadis hadis berpedoman pada buku aslinya, jika susah didapatkan pada sumber tersebut, maka penulis mengutip dari buku yang didalamnya terdapat hadis yang dimaksud.

### **I. Sistematika Pembahasan**

Dalam skripsi ini penulis akan membahas dengan sistematika pembahasan yang terdiri dari 5 bab yaitu:

Bab I, Pendahuluan yang membahasnya meliputi, latar belakang masalah, pembatasan penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu yang relevan,

kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

- Bab II, Kondisi Obyektif Lokasi Penelitian Meliputi, Sejarah perumahan amirah city, visi misi perumahan Amirah City, Stuktur organisasi Amirah City, tujuan perumahan Amirah City, letak geografis perumahan Amirah City, desain dan tipe perumahan Amirah City.
- Bab III, Tinjauan teoritis tentang jual beli akad istishna meliputi, pengertian akad, rukun dan syarat akad, pengertian jual beli, macam-macam jual beli, dasar hukum jual beli, pengertian jual beli istishna, dasar hukum jual beli istishna, rukun dan syarat jual beli istishna.
- Bab IV, Membahas tentang Penerapan Aplikasi Akad Istishna Terhadap Jual Beli Perumahan di Amirah City Taktakan kota Serang, tinjauan hukum islam terhadap aplikasi akad istishna dalam jual beli perumahan,.
- Bab V, Penutup, yang pembahasannya meliputi; Kesimpulan dan Saran.