

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Islam memeberikan warna pada setiap dimensi kehidupan manusia tak terkecuali pada dunia ekonomi, bisnis, dan masalah sosial. Sistem Islam ini mencoba mendialektikan nilai-nilai ekonomi dengan nilai-nilai akidah atau etika. Kegiatan ekonomi yang dilakukan dibangun dengan dialektika antara materialisme dan spiritualisme.¹

Dalam kehidupan sehari-hari memperhatikan jutaan orang melakukan kegiatan bisnis. Mereka ada yang berhasil mengembangkan usaha dan memperbesar nilai bisnisnya yang makin lama makin maju tetapi ada pula yang gagal. Bagi mereka yang berhasil, kegiatan bisnis makin meneraik dalam kehidupan mereka. Buat masa yang akan datang, lembaga pendidikan dengan buku teks yang digunakan.

¹ Ismail Nawawi, *Fiqih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), h.10

Kata perdagangan di negara ini mulai banyak dikenal dengan masuknya para pedagang Arab yang beragama Islam sambil menyebarkan ajaran Islam di kalangan penduduk. Bisnis adalah suatu kegiatan usaha individu yang terorganisasi untuk mengsalikan dan menjual barang dan jasa guna mendapatkan keuntungan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat, orang yang berusaha menggunakan uang dan waktunya dengan menanggung resiko, dalam menjalankan kegiatan bisnis disebut *entrepreneur*. Bisnis suatu lembaga yang menghasilkan barang dan jasa yang dibutuhkan oleh masyarakat. Apabila kebutuhan masyarakat meningkat, maka lembaga bisnis pun akan meningkat pula perkembangannya untuk memenuhi kebutuhan tersebut.²

Pemasaran syariah adalah sebuah disiplin bisnis strategis yang mengarahkan proses penciptaan, penawaran dan perubahan value dari suatu inisiator kepada stakeholdersnya, yang dalam keseluruhan prosesnya sesuai dengan akad dan prinsip-prinsip muamalah (bisnis) dalam

² Buchari Alma, *Pengantar Bisnis*, (Bandung: Alfabeta CV, 2013), h.

Islam. Merupakan salah satu bentuk muamalah yang dibenarkan dalam Islam sepanjang dalam segala proses transaksinya terpelihara dari hal-hal yang terlarang oleh ketentuan syariah.³

Ijab-qabul adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukan suatu keridhoan dalam berakad di antara dua orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara. Oleh karena itu, dalam Islam tidak semua bentuk kesepakatan atau perjanjian dapat dikategorikan sebagai akad, terutama kesepakatan yang tidak didasarkan pada keridaan dan syariat Islam.⁴

Akad yang berarti (ikatan, keputusan, atau penguatan) atau perjanjian atau kesepakatan atau transaksi dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai syariah. Secara umum akad berarti suatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu

³ Nurul Huda, *Pemasaran Syariah*, (Depok: Prenada Media Group, 2017), h. 47

⁴ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), h 45

pihak maupun yang muncul dari dua pihak.⁵ Hal tersebut dijelaskan Allah SWT dalam firman-Nya.

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ اٰحَلَّتْ لَكُمْ بِهِيْمَةٍ
 اِلَّا نَعْمَ اِلَّا مَا يُتٰى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَاَنْتُمْ حُرْمٌ
 اِنَّ اللّٰهَ تَحْكُمُ مَا يُرِيْدُ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”⁶

Secara etimologis, *Istishna* berasal dari kata صنع yang berarti membuat sesuatu dari bahan dasar. Kata صنع-يصنع mendapat imbuhan hamzah dan ta' sehingga menjadi استصنع-يستصنع, *istishna* berarti meminta atau memohon dibuatkan.⁷

Menurut Wahbah al-Zuhail, akad jual beli *istishna* adalah mememinta mengerjakan sesuatu kepada produsen

⁵ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Depok: PT. Raja Grafindo Persada), 2012, h. 35

⁶ Kementerian Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahaannya*, (Semarang: diponegoro, 2012), h.106

⁷ Panji adam, *Fiqih Muamalah Maliyah*, (Bandung: PT. Refika Aditama 2017), h. 74

pada sesuatu yang khusus atas hal yang khusus pula, atau *istishna* adalah akad dimana seorang produsen mengerjakan sesuatu yang dinyatakan dalam perjanjian, yakni akad untuk membeli sesuatu yang dibuat oleh seorang produsen dan barang serta pekerjaannya dari pihak produsen tersebut.

Berdasarkan definisi di atas akad *istishna* adalah akad antara dua orang di mana salah seorang *mustashni* (pemesan) meminta dibuatkan sesuatu dengan karakteristik tertentu kepada pembuatnya (*shani*).⁸

Bentuk Bisnis Islam salah satunya adalah properti syariah menunjukkan perkembangan yang signifikan. Hal ini ditandai dengan semakin banyaknya bisnis Islam. Demikian juga dengan Properti Syariah tenaga ahli di bidang syariah.⁹

Properti syariah lebih menekankan kepada skema kepemilikannya. Dua poin utama yang membedakan properti syariah dengan properti konvensional di antaranya adalah tentang aspek akad serta skema bisnis. Dalam skema properti syariah konsumen bisa langsung membeli rumah

⁸ Panji adam, *Fiqih Muamalah Maliyah*,....., h. 75

⁹ Ahmad Rajafi, *Masa Depan Hukum Bisnis Islam di Indonesia*, (Yogyakarta: PT. LKIS Printing Cemerlang, 2013), h. 15

pada pihak developer, tanpa ada pihak ketiga. Sedangkan skema konvensional adanya pihak ketiga. Ketika developer tidak ada keterbukaan dengan konsumen mengenai pembiayaan KPR syariah maka hal ini termasuk akad yang batal.¹⁰

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 Muntil Permai dalam menggunakan konsep syariah dalam transaksi jual beli, perjanjian dalam transaksinya baik secara tunai maupun kredit, harga kredit maupun tunai sama saja. Konsep Customer membayar langsung dengan developer dengan memberi dua opsi yaitu membayar langsung dengan developer.

¹⁰ Hasil wawancara dengan ibu firti sebagai pemilik perumahan Muntil Kota serang pada tanggal 21 November 2019 di Sekolah Al-Malika Taktakan.

Berdasarkan latar belakang yang di uraikan di atas, maka penulis bermaksud melaksanakan penelitian skripsi berjudul: **”Praktik Akad Istishna Bisnis Properti Syariah (Studi Kasus di Perumahan Muntil Permai Kota Serang)**

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis memfokuskan tentang pembiayaan KPR menggunakan akad *Istishna* terhadap Bisnis Properti Syariah objek penelitian ini adalah di perumahan Muntil Permai Kota Serang.

C. Perumusan Masalah

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

1. Bagaimana Skema Pembiayaan KPR dengan akad *Istishna* Terhadap Bisnis Properti Syariah di Perumahan Muntil Permai Kampung Muntil?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembiayaan KPR menggunakan akad *Istishna* dalam Bisnis Properti Syariah di Perumahan Muntil Permai Kota Serang?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah di atas bahwa penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui skema Pembiayaan KPR dengan akad *Istishna* Terhadap Bisnis Properti Syariah
2. Untuk mengetahui Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembiayaan KPR menggunakan akad *Istishna* dalam Bisnis Properti Syariah

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, dalam penelitian ini diharapkan bisa menambah wawasan dalam mengetahui ilmu pengetahuan dalam bidang ilmu fiqh dan khususnya dalam bidang mu'amalah

2. Manfaat Praktis

Dalam penelitian ini diharapkan bisa bermanfaat bagi masyarakat umum dan sebagai dan sebagai bahan informasi ilmiah bagi yang ingin melakukan penelitian

yang selanjutnya akan tetapi dari sudut pandang yang berbeda.

F. Penelitian Terdahulu yang Relevan

NO	Nama	Penelitian Terdahulu yang relevan
1.	<p>Jordy Rachmad syah NIM : 1000150041 Judul Skripsi “ Jual Beli Istishna Dalam Bisnis Kredit Pemilikan Rumah Syariah Griya Safa Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional” (Skripsi pada Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2019)</p>	<p>Dalam skripsi ini perumusan masalahnya yaitu: Ketentuan yang menyatakan bahwa, selama dalam kurun waktu masa pembangunan, pihak kedua tidak dapat melakukan pembatalan pemesanan rumah. Penyelesaian yang diperlukan adalah ketika benar-benar terjadi pembatalan pemseanaan rumah pada saat kurun waktu masa pembangunan. Hal ini</p>

		menunjukkan bahwa dalam setiap akad, perlu adanya evaluasi dan perbaikan, agar perlindungan hak dan kewajiban masing-masing pihak tidak berlanjut adanya kedzaliman. Hasil penelitian menunjukkan adanya multiakad.
2.	Putri Setianti Huzaimah NIM : 1113053000021 Judul Skripsi “Studi Komparasi Penggunaan Akad Istishna dan Murabahah pada Pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara KCP Syariah Ciputat” (Skripsi Pada Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta,	Dalam pelaksanaan pembiayaan KPR dengan akad istishna dan murabahah tentunya memiliki berbagai risiko, risiko pembiayaan KPR menggunakan akad istishna yaitu bersumber dari nasabah, developer, bank dan resiko yang bersumber dari luar. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa perbandingan akad

	2017.	<p>istishna dan murabahah pada pembiayaan KPR di bank BTN Syariah Ciputau banyak ditemukan perbedaan dan persamaannya salah satu bentuk persamaannya adalah pembiayaan KPR menggunakan akad istishna rumah yang dibiayai belum ada sedangkan murabahah perumahannya sudah ada</p>
--	-------	---

Berdasarkan kajian-kajian di atas dan sejauh pengetahuan penulis, yang belum ada penulis yang melakukan penelitian di Perumahan Muntil Permai Kota Serang tentang praktik akad *Istishna* terhadap Bisnis Properti Syariah.

G. Kerangka Pemikiran

Syariat Islam mengajarkan manusia agar menjalankan segala aktivitasnya berdasarkan aturan yang telah ditentukan oleh Allah Swt dan Rasulnya. Begitu pun dengan menjalankan kegiatan muamalah hendaknya berdasarkan tata cara yang baik dan diridhai oleh Allah Swt.

Secara etimologi (bahasa) aqad mempunyai beberapa arti, antara lain mengikat, sambungan, janji istilah ahdu (janji) dalam Alquran mengacu kepada pernyataan seseorang mengerjakan sesuatu dan tidak ada yang ada sangkut-pautnya dengan orang lain. Perjanjian yang dibuat seseorang tidak memerlukan persetujuan pihak lain, baik yang setuju maupun tidak setuju, tidak berpengaruh kepada janji yang dibuat oleh orang tersebut, seperti orang yang dijelaskan dalam surah Ali-Imran 76, bahwa janji tetap mengikat orang yang membuatnya.

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ ۖ وَاتَّقَىٰ ۖ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ﴿٧٦﴾

“ *sebenarnya siapa yang menepati janji dan bertakwa, Maka Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.*”

Akad berkumpulnya serah terima di antara dua belah pihak atau perkataan seseorang yang berpengaruh kepada dua belah pihak. Atau bisa disebut juga berkumpulnya persyaratan serah terima atau sesuatu yang menunjukkan adanya serah terima yang disertai dengan kekuatan hukum.¹¹

Menurut Zuhaily *bai' istishna* adalah akad bersama produsen untuk suatu pekerjaan tertentu dalam tanggungan atau jual beli suatu barang yang akan dibuat oleh prodesen yang juga menyediakan barang bakunya, sedangkan jika barang bakunya dari pemesan maka transaksi itu akan menjadi akad *ijarah* (sewa).¹²

Kemudian diatur selanjutnya dalam fatwa DSN-MUI No:6/DSN-MULTV/2000 tentang jual beli *Istishna* “aplikasi pembuatan barang sesuai dengan permintaan dan keperluan apa saja untuk pemesanan pembeli dan penjual.¹³

¹¹ Ru'fah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, (Serang: Media Madani, 2018), h. 53

¹² Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), h.130

¹³ Juhaya S. Pradja, *Ekonomi Syariah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2012), h. 211

Rukun *istishna* menurut Hanafiyah adalah *ijab dan kabul*. Akan tetapi, menurut jumhur ulama rukun *istishna* terdiri atas, pemesanan (*mustashni*), penjual (*shani*), barang atau objek akad (*mashnu*) dan sighat (*ijab dan kabul*). Ketentuan syarat – syarat yang terkait dengan para pihak yang berakad sama dengan ketentuan yang berlaku dalam jual beli. Barang yang menjadi objek *istishna* harus jelas, baik jenis, macar, kadar, maupun sifatnya. Apabila salah satu unsur ini tidak jelas, maka akad *istishna* rusak karena barang tersebut pada dasarnya adalah objek jual beli yang harus diketahui.

Apabila seseorang memesan suatu barang harus jelas spesifikasinya: bahan, jenis, model, ukuran, bentuk, sifat, kualitas, serta hal-hal yang terkait dengan barang tersebut. Jangan sampai ada hal yang tidak jelas karena hal tersebut dapat menimbulkan perselisihan di antara para pihak yang bertransaksi.¹⁴

KPR syariah adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit Menurut Kamus besar Bahasa

¹⁴ Panji adam, *Fiqih Muamalah* Maliyah, (Bandung: PT. Refika Aditama 2017), h. 78

Indonesia (KBBI), developer atau pengembang merupakan sebuah perusahaan yang melakukan kegiatan pengadaan dan pengelolaan tanah, lahan, bangunan serta sarana dan prasarana yang bertujuan untuk dijual atau juga disewakan.

Sedangkan pengertian properti menurut KBBI adalah suatu harta yang berupa tanah dan lahan bangunan serta sarana prasarana yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari tanah, lahan atau bangunan yang dimaksudkan.¹⁵ Dapat ditarik kesimpulan bahwa KPR adalah pembiayaan kepemilikan rumah yang berada pada sebuah perusahaan yang melakukan kegiatan pengadaan dan pengelolaan tanah dan bangunan dengan menggunakan prinsip syariaah tanpa melibatkan prantara bank didalamnya.¹⁶

KPR Syariah yang menggunakan skim *istishna* pada prinsipnya *istishna* merupakan transaksi jual beli dengan cara pembayaran mengansur yang hampir sama dengan transaksi murahabah. Perbedaan terletak pada penyerahan barang yang

¹⁵ Hasan Alwi dkk, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Departemen Pendidikan Nasional & Balai Pustaka, 1990), cet. 3 h. 898

¹⁶ Feri Irawan, *Determinan Konsumen dalam Pembelian Rumah (KPR) Developer Syariah*, (NTB: Sekolah Tinggi Agama Islam Nahdatul Warhan Samawa Sumbawa Besar, 5 Desember 2019), h. 7

menjadi objek transaksi dalam murabahah, barang diserahkan dimuka, sedangkan dalam *istishna* barang diserahkan di belakang yakni pada akhir periode pembiayaan. Hal ini terjadi karena biasanya barang belum dibuat atau belum wujud.¹⁷

H. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, dalam pelaksanaannya melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini termasuk dalam penelitian kualitatif. Metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan) analisis data bersifat

¹⁷ Helmi Haris, *Ekonomi Islam*, (Pasca Sarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2007), h. 120

induktif/kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan *makna* dari pada *generalisasi*.¹⁸

2. Pendekatan penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kasus (pendekatan genetik). Studi kasus (pendekatan genetik) merupakan metode penelitian yang berupaya mencari kebenaran ilmiah dengan cara mempelajari secara mendalam dan jangka waktu yang lama. Studi ini merupakan kajian mendalam tentang peristiwa, lingkungan, dan situasi tertentu yang memungkinkan mengungkapkan atau memahami satu hal.¹⁹ penelitian menggunakan pendekatan studi kasus (pendekatan genetik) untuk mempelajari Praktik Akad Istishna terhadap Bisnis Properti Syariah studi kasus di perumahan Muntil Permai Kota Serang

¹⁸ Sugiyono, *Metodologi Penelitian kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Afabeta, 2014), Cet ke-14, h. 9

¹⁹ Andi prastowo, *Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian*, (Jogjakarta : Ar-Ruzz Media, 2012), h. 186

3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian adalah subjek dari mana data diperoleh. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan dua sumber data yaitu:

- a. Sumber data primer, adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data. Adapun yang menjadi sumber data primer dalam penelitian ini adalah pemilik Perumahan Muntil Permai Kota Serang.
- b. Sumber data sekunder, merupakan sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen. Dalam penelitian ini, sumber data sekunder yaitu data yang diperoleh dari sumber-sumber yang dapat dipercaya dan dipertanggung jawabkan secara ilmiah, meliputi data yang berasal dari Al-Qur'an, hadits, buku-buku, artikel, jurnal ilmiah yang berkaitan dengan pembahasan penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian, karena tujuan utama dari

penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui metode pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan. Sesuai dengan keperluan dalam penulisan ini, pengumpulan data akan dilakukan dengan cara observasi, wawancara, dan dokumentasi.

a. Observasi (pengamatan)

Observasi adalah dasar semua ilmu pengetahuan. Para ilmuwan hanya dapat bekerja berdasarkan data, yaitu fakta mengenai dunia kenyataan yang diperoleh melalui observasi. Data itu dikumpulkan dengan berbagai alat, diantaranya alat yang sangat canggih sehingga dapat diobservasi benda yang sekecil-kecilnya atau sejauh-jauhnya di jagad raya. Betapapun canggihnya alat tersebut namun tujuannya hanya satu, yaitu mengumpulkan data melalui observasi.²⁰

Teknik observasi digunakan untuk mengetahui kondisi umum di Perumahan Muntil Permai Kota

²⁰ Aji Damanuri, *Metodologi Penelitian Mu'amalah* (Ponorogo : STAIN Po PRESS, 2010), h. 77

Serang. Pemilihan penelitian observasi, karena peneliti ingin mendapatkan data yang akurat dalam kajian yang dialami langsung oleh seseorang yang terjalin di Perumahan Muntill Permai Kota Serang.

b. Wawancara

Wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.²¹ Dalam wawancara ini peneliti mengambil informasi yang sudah terlihat langsung dalam aktivitas tersebut. Sebagai informasi awal dipilih secara *purposive sampling*,

Purposive sampling adalah teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu. Pertimbangan tertentu ini, misalnya orang tersebut yang dianggap paling tahu tentang apa yang kita harapkan, atau mungkin dia sebagai penguasa sehingga akan memudahkan

²¹ Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*,....., h. 231

peneliti menjelajahi obyek/situasi sosial yang diteliti.²²

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah cara pengumpulan informasi yang didapatkan dari dokumen, yakni peninggalan tertulis, arsip-arsip, akta ijazah, rapor, peraturan-undangan, buku harian, surat-surat pribadi, catatan biografi, dan lain-lain yang memiliki keterkaitan dengan masalah yang diteliti.²³

Dokumentasi yang dimaksud adalah data yang didapat dengan cara mengumpulkan dokumen-dokumen yang ada seperti buku-buku atau tulisan-tulisan yang relevan dengan pokok penelitian serta monografi di Perumahan Muntil Permai menjadi lokasi penelitian.

²² Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*,....., h. 218-219

²³ Andi Prastowo, *Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian*,....., h. 226

5. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga data ditentukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.²⁴

Adapun teknik analisis data yang peneliti gunakan adalah analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif adalah bersifat induktif, yaitu suatu analisis berdasarkan data yang diperoleh, selanjutnya dikembangkan menjadi hipotesis. Berdasarkan hipotesis yang dirumuskan berdasarkan data tersebut, selanjutnya dicarikan data lagi secara berulang-ulang sehingga selamanya dapat disimpulkan apakah hipotesis tersebut diterima atau ditolak berdasarkan data yang terkumpul.²⁵

²⁴ Andi Prastowo, *Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian*,....., h. 238

²⁵ Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*,....., h. 245

6. Teknik penulisan

Adapun teknik penulisan dalam penelitian ini berpedoman pada:

- a. Buku pedoman penulisan skripsi Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Mulana Hasanuddi Banten 2018.
- b. Penulisan Bahasa Indonesia dengan Ejaan Yang Disempurnakan (EYD) dari Kamus Besar Bahasa Indonesia.
- c. Penulisan ayat –ayat Al-Qur’an berpedoman pada Al-Qur’an berpedoman pada Al-Qur’an dan terjemahannya.
- d. Penulisan Hadist di lakukan dengan mengutip dari buku-buku Hdist atau buku-buku yang mengutip Hadist tersebut.

I. Sistematika Penelitian

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

- BAB I** Pendahuluan yang membahasnya meliputi, latar belakang masalah, fokus penelitian, perumusan masalah, tujuan masalah, manfaat penelitian, penelitian terdahulu yang relevan, kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.
- BAB II** kondisi obyektif lokasi penelitian meliputi, Sejarah perumahan Muntil permai, visi misi perumahan Muntil Permai, Tujuan Perumahan Muntil Permai, letak geografis perumahan Muntil Permai, dan tipe perumahan Muntil Permai.
- BAB III** Tinjauan teoritis pengertian Istishna, dasar hukum jual beli istishna, rukun dan syarat jual beli istishna, pengertian properti syariah, pembiayaan KPR syariah, macam-macam pembiayaan KPR Syariah, dasar hukum pembiayaan KPR Syariah.
- BAB IV** Membahas tentang Bagaimana Pembiayaan KPR dalam akad Istishna Terhadap Bisnis Properti Syariah di perumahan Muntil Permai. Bagaimana

Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembiayaan KPR menggunakan akad Istishna dalam Bisnis Properti Syariah di perumahan Muntir Permai.

BAB V Penutup, yang pembahasannya meliputi: kesimpulan dan saran.