

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah merupakan kebutuhan pokok yang mutlak harus dipenuhi dan tidak dapat dipisahkan untuk menjaga keberlangsungan kehidupan manusia salah satu nya diatur dalam UUD 1945 pasal 28h ayat 1 setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.¹

Hal ini tentunya mengakibatkan bisnis property sangat banyak dan tumbuh secara pesat dalam masyarakat demi memenuhi kebutuhan masyarakat akan hunian. Biasanya para developer property bekerjasama dengan bank dalam pengadaan rumah yang selanjutnya dinamakan dengan KPR (Kredit Pemilikan Rumah).

¹ Indonesia, *Undang-Undang Dasar Tahun1945 (Amandemen Kedua Tahun 2000) Pasal 28h ayat (1)*

Bisnis produk halal kini menjadi trend sehingga diminati banyak orang, diantaranya dengan semakin maraknya label pangan, sandang, hingga tidak menutup peluang bisnis property dengan platform syariah.¹ Hal ini telah lama didambakan kehadiran sistem lembaga keuangan yang sesuai dengan tuntutan kebutuhan tidak sebatas finansial namun juga tuntutan moralitasnya.

Masalah lain yang muncul adalah sulitnya akses mendapatkan rumah hunian yang layak. Dimana nasabah mengajukan pembiayaan lebih terfokus kepada garansi apa yang menunjukkan bahwa nasabah mampu membayar, maka bank meminta jaminan tersebut, dalam angsuran pembayaran menetapkan jumlah *margin* tidak *Flat* karena rujukan adalah suku bunga pada saat itu, penentuan pada awal akad dan tidak berubah selama periode akad. Dengan kata lain, system kredit perumahan

¹ Radi Fitrah, “*Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank* (Studi Kasus: Developer Balad Residence Depok)”, (Skripsi Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Jakarta, 2019), h.1.

yang ditawarkan oleh perbankan konvensional jelas tidak sesuai dengan syariah karena mengandung unsur riba yang diharamkan.²

Prinsip inilah yang dijadikan sebagai pijakan atau landasan untuk mengembangkan produk-produk syariah, KPR syariah merupakan salah satu alternatif bagi masyarakat untuk mendapatkan segala kebutuhan yang berkaitan dengan perumahan dengan akad syariah. Hal ini sejalan dengan prinsip bank syariah yang dalam menjalankan akad dan transaksinya menggunakan prinsip syariah atau hukum Islam. Dimana dalam kegiatan perbankan, penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Lembaga Dewan Syariah Nasional (DSN) yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang Syariah.³

Dalam KPR syariah, melakukan cicilan dengan harga tetap setiap bulannya, berbeda dengan angsuran konvensional dimana angsuran akan berubah karena mengikuti tingkat bunga. Keberadaan harta syariah ternyata juga dimanfaatkan oleh

² Solihin Ifham A, *"Ini Lho, Bank Syariah!"* (Jakarta: PT Grafindo Media Pratama, 2008), h . 100-103.

³ M. Daud Rhosyidy, "Implementasi Akad Istishna' Dalam Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Syariah", *Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, Vol. 1, No. 1, (November 2019), h. 4.

segelintir orang-orang yang tidak bertanggung jawab untuk melakukan jual beli rumah berkedok syariah. Karena properti syariah memiliki banyak keuntungan ketika dibandingkan konvensional. Dengan tidak adanya denda, penyitaan, dapat memudahkan konsumen untuk bertransaksi. Ditambah dengan tidak adanya riba yang menjadi daya tarik bagi orang yang ingin hijrah. Menurut salah satu praktisi properti syariah Abiyu Faiq mengatakan, dengan kasus penipuan yang ada di luar sana mempengaruhi sisi penjualan yang berakibat drastis penurunan penjualan.⁴

Akad memiliki peranan yang sangat penting dalam kegiatan muamalah baik dalam bidang ekonomi, bisnis, dan keuangan.⁵ Karena segala sesuatu terletak pada akadnya. Akad memfasilitasi setiap orang dalam memenuhi kebutuhan dan kepentingannya yang tidak dapat dipenuhinya sendiri tanpa bantuan dan jasa orang lain. Karena dapat dibenarkan bila dikatakan bahwa akad

⁴ Galuh Finna Wais Al Qorni, dkk, "Sharia Property Purchase Decision Without Bank: Analysis Of The Influence Of Price Factors, Environment And Religiosity", *Jurnal Ekonomika dan Bisnis Islam*, Volume. 3 Nomor. 3, (2020), h. 235.

⁵ Miftahus Salam, "Asas-asas Perjanjian dalam Hukum Perjanjian Syariah, Asy-Syari'ah, *Jurnal Hukum Islam*", Volume III, Nomer II, (Juni 2017), h. 2.

merupakan sarana sosial yang ditemukan oleh peradaban umat manusia untuk mendukung kehidupannya sebagai makhluk sosial. 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.⁶

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

Salah satu Develover Properti Syariah yang merupakan skema jual-beli istishna' adalah Palima Grand City yang tanpa riba, tanpa jaminan, tanpa sita, dan tanpa akad bermasalah.

⁶ Nina Devi Ria, "*Praktek Akad Murabahah Dalam Kredit Pemilikan Rumah Syariah (Kprs)* (Studi Kasus di Bank Btn Syariah Kota Malang)," (Skripsi Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Malik Ibrahim Malang 2012), h. 6.

Perjanjian dalam transaksinya baik secara tunai maupun kredit, harga kredit maupun tunai sama saja. Konsep customer membayar langsung dengan developer dengan memberikan dua opsi yaitu membayar langsung atau transfer menggunakan bank BNI Syariah, Bank BCA Syariah, dan Bank BJB Syariah (ATM pribadi) akan tetapi hanya sekedar akad *wadiah* (titipan). Property ini sudah berdiri selama lima tahun dan telah menerapkan akad *istishna'* sejak awal berdiri hingga sekarang ini. Palima Grand City memiliki kantor pemasaran dekat dengan lokasi perumahan Palima Grand City di Jl. Palka Km. 01 Kp. Baruan Desa Sindang Sari Kec. Pabuaran Kab. Serang.

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, penulis terinspirasi untuk melakukan sebuah penelitian dengan fokus penelitian yang berjudul : “**Implementasi Akad Ba’i Istishna’ Pada Perumahan Syariah Palima Grand City**”.

B. Fokus Penelitian

Agar dalam pembahasan penelitian ini tidak meluas sesuai dengan judul skripsi, maka penulis perlu membatasi mengenai

masalah yang akan dibahas yaitu Implementasi Akad Ba'i Istishna' Pada Perumahan Syariah Palima Grand City.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah dan fokus penelitian yang sudah ada, maka penulis mengidentifikasi rumusan masalah yaitu Bagaimana Implementasi Akad Bai Istishna' Pada Perumahan Syariah Palima Grand City ?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui Implementasi Akad Ba'i Istishna' pada Perumahan Berbasis Syariah di Perumahan Palima Grand City.

E. Manfaat Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang ada, maka penulis dapat menguraikan beberapa manfaat dalam penelitian ini diantaranya:

1. Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas pemikiran dan dapat dijadikan sumber informasi yang berkaitan dengan akad ba'i istishna' ataupun referensi dan

pengetahuan bagi peneliti yang melakukan pengembangan penelitian selanjutnya dan memberi masukan bagi para pegiat bisnis peroperti yang menerapkan kaidah syariah khususnya pengembangan perumahan agar sesuai dengan aturan-aturan dalam penerapan akad ba'i istishna' dalam syariat Islam.

2. Praktis

Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan sumbangan yang berarti bagi lembaga KPR, khususnya perumahan berbasis syariah dan skaligus dapat memberikan penjelasan tentang penerapan akad ba'i istishna' pada jual beli perumahan. Bagi akademisi, penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan serta menjadi bahan referensi terutama yang berkaitan dengan penerapan akad ba'i istishna' pada jual beli perumahan syariah. Dan bagi peneliti, penelitian ini merupakan salah satu karya tulis ilmiah yang diharapkan dapat menambah pengetahuan, wawasan dalam mengkaji bidang keahlian yang dipelajari serta bisa dapat diimplementasikan.

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 dilaksanakan. Menjelaskan penelitian terdahulu juga upaya untuk tidak menjiplak atau plagiat hasil penelitian terdahulu, atau meneliti dengan tema dan kajian yang sama. Uraian dalam penelitian terdahulu yang relevan diharapkan untuk menyusun kerangka atau konsep yang akan digunakan dalam sebuah penelitian. Dalam penulisan ini dijelaskan dan dikemukakan bab-bab terdahulu dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

Yang pertama yaitu sebuah penelitian yang dilakukan oleh Sudari, telah melakukan penelitian yang berjudul “*Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Perumahan Alam Desa Ketidur Mojokerto)*”. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan pemaparan yang berkaitan dengan pemecahan masalah yang ada. Yang mana

penelitian ini menunjukkan akad yang digunakan adalah akad istishna dengan terbebas dari riba/bunga, Juga, menganut konsep syariah yang tidak menerapkan suku bunga atau riba, tidak ada denda, tidak menjamin barang yang bukan milik pembeli, dan harga kredit yang ditentukan berlaku tetap hingga lunas, jaminan yang digunakan berupa jaminan barang (rahn).⁷

Persamaan dengan yang akan penulis teliti adalah sama-sama meneliti mengenai implimentasi akad istishna' dalam jual-beli rumah syariah tanpa bank pada developer property syariah, dan penggunaan metode kualitatif sebagai pendekatan penelitian. Perbedaannya terletak pada lokasi penelitian, lokasi penelitian yang dilakukan oleh peneliti yang terdahulu adalah di Mojokerto Jawa Timur sedangkan lokasi yang diteliti oleh penulis adalah di Serang-Banten.

Yang selanjutnya yaitu sebuah penelitian yang dilakukan oleh Arie Indra Gunawan dan Fitry Cahyanti, dengan judul "*Pengaruh Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Proses*

⁷ Sudari, dkk, "Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Perumahan Alam Desa Ketidur Mojokerto)", *Journal of Sharia Economics*, Vol. 1. No. 1, (Juli 2018), h. 49.

Keputusan Pembelian Rumah di Kota Cirebon". Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui pengaruh pembiayaan KPR syariah terhadap proses keputusan pembelian rumah di kota Cirebon. Hasil dari penelitian tersebut adalah pembiayaan KPR syariah yang telah dilakukan oleh BNI Syariah telah dilakukan dengan baik dan sesuai dengan prosedur sehingga banyak nasabah yang tertarik untuk mengajukan pembiayaan rumah di BNI Syariah. Adapun metode penelitian menggunakan metode kuantitatif yaitu penelitian yang sistematis terhadap bagian-bagian dan fenomena serta kualitas hubungan-hubungannya.⁸

Persamaan dengan yang penulis teliti adalah meneliti KPR Syariah dan transaksi jual-belinya. Perbedaannya terletak pada obyek penelitian dimana pada penelitian sebelumnya yang diteliti adalah pembiayaan pada KPR Syariah melalui bank sementara yang penulis teliti adalah pembiayaan rumah tanpa bank. Metode penelitian yang digunakan yaitu kuantitatif sedangkan penulis menggunakan metode kualitatif, dan objek

⁸ Arie Indra Gunawan, dan Fitry Cahyanti, "Pengaruh Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Proses Keputusan Pembelian Rumah di Kota Cirebon", *Edunomic*, Volume. 2 No. 2 (September 2014), h. 95.

penelitiannya di Kota Cirebon sedangkan penulis di Kota Serang-Banten.

Selanjutnya yaitu sebuah penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Rizki Hidayat, dkk. telah melakukan penelitian yang berjudul “*Analisis Implementasi Akad Istishna’ Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor)*” penelitian ini menggunakan metode kualitatif yaitu penelitian untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian, dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata dan Bahasa. Yang mana penelitian ini menunjukkan akad yang digunakan adalah akad istishna’ dengan terbebas riba/bunga, Juga, menganut konsep tidak menerapkan suku bunga atau riba, tidak ada denda, tidak menjamin barang yang bukan milik pembeli, dan harga kredit yang ditentukan berlaku tetap hingga lunas, jaminan yang diterapkan berupa jaminan barang (rahn).⁹

Persamaan dengan yang akan penulis teliti adalah sama-sama meneliti mengenai implentasi akad istishna’ dalam jual-beli

⁹ Muhammad Rizki Hidayah, dkk, “Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor)”, *Jurnal Ekonomi Islam*, Volume. 9, Nomor. 1, (Mei 2018), h. 1.

rumah syariah tanpa bank pada developer property syariah, dan penggunaan metode kualitatif sebagai pendekatan penelitian. Perbedaannya terletak pada lokasi penelitian, lokasi penelitian yang dilakukan oleh peneliti yang terdahulu adalah di Bogor Jawa Barat sedangkan lokasi yang diteliti oleh penulis adalah di Serang-Banten.

Selanjutnya yaitu sebuah penelitian yang dilakukan oleh Izul Abdillah. telah melakukan penelitian dengan judul *“Implementasi Akad Ba’i Istishna dan Ba’i Taqsith Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Non Bank) di Perumahan Islami Indonesia”*. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan akad istishna dan ba’i taqsith pembiayaan kepemilikan rumah tanpa bank serta keunggulan dari masing-masing akad tersebut. Hasil dari penelitian bahwa akad istishna dalam penerapannya yaitu mustashni/pemesan memesan terlebih dahulu rumah yang akan dipesannya kepada shani/pembuat dengan menyebutkan spesifikasinya bahan baku, ukuran, dan sistem pembayaran diawal perjanjian, serah terima bangunan akan

diserahkan secara tangguh. Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif dengan metode deskriptif analisis.¹⁰

Persamaan dengan yang penulis teliti adalah menganalisis penggunaan akad istishna' dalam pembiayaan rumah berbasis syariah, dan obyek penelitian dimana pada penelitian ini sama-sama tidak menggunakan bank. Perbedaanya terletak pada obyek penelitian yang dilakukan oleh peneliti yang terdahulu adalah di Indonesia/secara menyeluruh, sedangkan yang diteliti oleh penulis adalah di Serang-Banten.

Selanjutnya yaitu sebuah penelitian yang dilakukan oleh Martavevi Azwar, Ikval Moris Maulana, yang berjudul *Implementasi Akad Istishna' Pada Produk Kpr Inden IB Di Bank BTN Syariah Kc.Tangerang Ditinjau Berdasarkan Fatwa Dsn No. 06/Dsnmui/Iv/2000 Tentang Akad Istishna'* Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan akad istishna' pada Produk Inden KPR di Kantor Cabang Bank BTN Syariah di Kota Tangerang dan mengetahui kesesuaian penerapan

¹⁰ Izul Abdillah, "Implementasi Akad Ba'i Istishna dan Ba'i Taqsith Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Non Bank) di Perumahan Islami Indonesia", *Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah*, Vol. 3 No. 1 (Februari 2021), h. 73.

kontrak istishna 'pada produk KPR Inden di Bank BTN Kantor Cabang Syariah Syariah di Kota Tangerang dengan Fatwa DSN MUI No. 06 / DSNMUI / IV / 2000 tentang akad istishna'. Hasil penelitian ini bahwa “Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan diatas berlaku pula pada jual beli istishna” dalam Bank BTN Syariah Malang “semua ketentuan yang terdapat di jual beli salam kami terapkan juga di dalam jual beli istishna’, di Bank BTN Syariah Malang sudah sesuai Fatwa ketentuan lainnya. Metodologi penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif, yaitu penelitian akan mendeskripsikan objek yang diteliti berdasarkan fakta, perbedaan dan makna yang dalam.¹¹

Persamaan dengan yang penulis teliti adalah menganalisis penggunaan akad dalam pembiayaan rumah berbasis syariah, dan metode penelitiannya sama-sama menggunakan metode penelitian kualitatif. Perbedaannya terletak pada: Pertama, obyek penelitian dimana pada penelitian sebelumnya yang diteliti adalah

¹¹ Martavevi Azwar, Ikval Moris Maulana, “Implementasi Akad Istishna’ Pada Produk Kpr Inden Ib Di Bank Btn Syariah Kc Tangerang Ditinjau Berdasarkan Fatwa Dsn No. 06/Dsnmui/Iv/2000 Tentang Akad Istishna”, *Journal of Islamic Economics*, Vol. 01 No. 01 (2020), h. 45.

pembiayaan pada PPR Syariah melalui bank sementara yang penulis teliti adalah pembiayaan rumah tanpa bank. kedua, lokasi penelitian yang dilakukan oleh peneliti yang terdahulu adalah di Tangerang sedangkan lokasi yang diteliti oleh penulis adalah di Serang-Banten.

G. Kerangkepemikiran

1. Penerapan Akad *Istishna'*

a. Pengertian *Istishna'*

Dalam kamus Bahasa Arab *Istishna'* berarti minta membuat (sesuatu). Dalam Ensiklopedi Hukum Islam *Istishna'* adalah akad yang mengandung tuntunan agar *Shani'* membuat sesuatu pesanan dengan ciri-ciri khusus dan harga tertentu. *Istishna'* ialah kontrak/transaksi yang ditandatangani bersama Antara pemesan dengan produsen untuk membuat sesuatu jenis barang tertentu atau suatu perjanjian jual beli dimana barang yang akan diperjualbelikan belum ada.

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, *mustashni'*). Akad *istishna'* merupakan akad yang hampir menyamai akad salam, karena *istishna'* juga menjual barang yang tidak ada, dan barang yang dibuat itu menjadi tanggungan atas pembuat yang menjual sejak akad disempurnakan¹²

Transaksi *Ba'i istishna'* merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini, pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Pembuat barang lalu berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada pembeli akhir. Kedua belah pihak dimuka, melalui cicilan atau ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang.¹³

Oleh karena itu, dalam praktik *ba'i istishna* ini ketika pembeli telah melakukan pesanan pada penghasil barang

¹² Ramadhani, Dadan, Dkk, “*Ekonomi Islam Akuntansi dan Perbankan Syariah*” (Jawa Tengah : CV. MARKUMI, 2019), h. 45-46.

¹³ Yusmad, Arafat, Muammar, *Aspek Hukum Perbankan Syariah dari Teori Ke Peraktek*, (Yogyakarta : CV. Budi Utama, 2018), h. 57.

maka penghasil barang harus melakukan upaya untuk menghasilkan barang menurut keinginan dan kriteria untuk memuaskan pembeli akhir. Hal ini untuk meminimalisir risiko pembatalan pada barang yang dipesan oleh pembeli akhir. Kesepakatan pembayaran uang pada barang pesanan sesuai kesepakatan yang dibangun diantara keduanya bisa dibayar dimuka, dicil, melakukan penangguhan sehingga pembayarannya bisa dilakukan pada waktu mendatang.¹⁴

b. Jual Beli Perumahan Berbasis Syariah

Dilihat dari sudut pandang antara alat pembayaran dan barang yang di perjual-belikan, jual beli itu dapat dibagi menjadi empat macam.

Keetiganya adalah jual beli mutlak, jual beli salam, jual beli sharaf dan jual beli muqayadah.

1. Jual-beli Mutlaq

Jual-beli *mutlaq* yaitu pertukaran barang dengan hutang.

¹⁴ Suaidi Suaidi, Lukmanul Hakim, "Pembiayaan Istishna' dan Implementasinya di Perbankan Syariah", *Journal of Indonesia Islamic Economic Law*, Vol 2, No 1. (Agustus 2020), h. 51-52.

Jual beli model ini adalah jual-beli yang paling populer, Karena memang umumnya adalah jual-beli terjadi pertukaran antara barang dengan hutang, uang atau apapun yang bisa menjadi alat pembayaran. Dalam hal ini yang menjadi objek yang diperjual-belikan adalah barangnya.

2. Jual-beli Sharaf

Jual-beli *sharaf* adalah tukar menukar uang.

Jual-beli sharaf berbeda dengan dua jenis jual-beli di atas. Karena yang dijadikan obyek jual-beli bukan barang, tetapi alat pembayaran alias uang.

3. Jual-beli Muqayadah

Jual-beli *muqoyadhah* adalah kebalikan dari jual-beli sharaf yaitu tukar menukar barang dengan barang.

Dalam Bahasa yang lebih populer jual beli seperti ini disebut dengan barter. Pada hakikatnya, yang dijadikan objek yang diperjual belikan berbentuk barang, dan alat tukar atau pembayarannya juga berbentuk barang.

4. Jual-beli Salam

Jual-beli *salam* adalah kebalikan dari jual beli mutlak, yaitu hakikatnya adalah menukar antara hutang dengan barang.

Jual beli salam biasanya yang terjadi dalam jual beli pada umumnya adalah menukar barang dengan uang, maka dalam jual beli salam yang terjadi adalah sebaliknya, yaitu menukar hutang (uang) dengan barang.

Ditinjau dari sisi benda yang dijadikan obyek jual beli ada tiga macam, yaitu :

1. Jual beli benda yang kelihatan, yaitu pada waktu mengerjakan akad jual beli benda atau barang yang diperjualbelikan ada di depan penjual dan pembeli. Hal ini lazim dilaksanakan oleh masyarakat umum.
2. Jual beli yang disebutkan sifat-fisiknya dalam perjanjian, yakni jual beli salam (pesanan). Salam merupakan jual beli yang tidak tunai (kontan), pada

awalnya meminjamkan barang atau sesuatu yang seimbang dengan harga tertentu, maksudnya ialah perjanjian sesuatu yang penyerahan barang-barangnya ditangguhkan hingga masing-masing tertentu, sebagai imbalan harga yang telah diputuskan ketika akad.

3. Jual beli yang benda yang tidak ada serta bisa dilihat, yakni jual beli yang dilarang oleh agama Islam, sebab barangnya tidak pasti atau masih gelap, sehingga dikhawatirkan barang tersebut diperoleh dari curian atau barang titipan yang akibatnya dapat memunculkan keruguan diantara pihak.

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

1. Jual beli musawamah (tawar menawar), maksudnya adalah pihak penjual tidak menetapkan harga tanpa menyebutkan nilai nominalnya. Penetapan harga seperti ini paling sering dilakukan dalam kehidupan sehari-hari.

2. Jual beli amanah, maksud nya adalah dimana pihak penjual membuka harga modalnya kepada pihak pembeli. Sehingga pembeli tahu berapa harga modal dan keuntungan pihak penjualnya. 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
3. Jual beli muzayadah (lelang), yaitu jual-beli dengan penawaran dari penjual dan para pembeli berloba menawar, lalu penawar tertinggi terlebih sebagai pembeli. Kebalikanya, 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.¹⁵

Dengan kaitan jual beli diatas dapat dijelaskan dari QS.

An-nisa : 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ
إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا.

“Hari orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka-suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu”. (An-nisa : 29)¹⁶

H. Metodologi Penelitian

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

¹⁵ Ahmad, Farroh, Hasan, *“FIQIH Muamalah dari Klasik Hingga Kontemporer”*, (Malang : UIN-Maliki Malang Press, 2018), h. 36-37.

¹⁶ Mardani, *“Ayat-Ayat dan Hadis Ekonomi Syariah”*, (Depok : PT. Raja Grafindo Indonesia, 2019), h. 12.

1. Tanggal dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Perumahan Palima Grand City yang bertempat di Jl. Palka KM. 01, Kelurahan Kemanisan Kecamatan Curug Kota Serang Banten, dan yang difokuskan sebagai objek penelitian di sini ialah Implementasi Akad Ba'i Istishna' Pada Perumahan Syariah Palima Grand City. Waktu dalam melakukan penelitian ini kurang lebih memakan waktu 4 bulan, mulai dari tanggal 26 Januari sampai dengan tanggal 9 Mei 2021.

2. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian yang akan diteliti ialah jenis penelitian lapangan, yang mana peneliti akan tertuju langsung ke tempat yang akan diteliti. Penelitian lapangan yaitu penelitian yang mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan sekarang, dan interaksi suatu sosial, individu, kelompok, lembaga dan masyarakat. Penelitian lapangan ini guna mengungkapkan, menggambarkan dan

menguraikan secara jelas dan konkrit tentang hal-hal yang berhubungan dengan permasalahan yang di teliti.¹⁷

Sifat dari penelitian yang peneliti gunakan ialah kualitatif deskriptif. Penelitian kualitatif deskriptif adalah penelitian untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian, dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa.¹⁸

Dalam penelitian lapangan diharapkan mendapatkan data-data dan informasi yang tepat dan benar, informasi yang dibutuhkan mengenai Implementasi Akad Ba'i Istishna' Pada Perumahan Syariah Palima Grand City.

3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian kualitatif berupa: (1) kata-kata dan (2) tindakan, selebihnya adalah data tambahan seperti dokumentasi atau sumber data tertulis, foto, dan statistik. Kata-kata dan tindakan orang-orang yang diamati

¹⁷ Muhammad Rizki Hidayah, dkk, “Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor)”,..., h. 7.

¹⁸ M mujtaba, Mitra Zuana, “Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Perumahan Alam Desa Ketidur Mojokerto)”, *Indonesian Interdisciplinary Journal of Sharia Economics*, Vol. 1. No. 1. (Juli 2018), h. 54.

atau diwawancara merupakan sumber data utama.¹⁹ Adapun sumber data dalam penelitian ini ialah sebagai berikut:

a. Sumber Data Primer

Sumber Data Primer adalah data yang dikumpulkan sendiri oleh peneliti langsung dari sumber pertama atau tempat objek penelitian dilakukan.²⁰ Sumber data primer diperoleh melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi mengenai Implementasi Akad Ba'i Istishna' Pada Perumahan Syariah Palima Grand City :

1. Pihak Manajemen Palima Grand City
2. Pembeli Rumah Palima Grand City

b. Sumber Data Sekunder

Sumber Data Sekunder merupakan data pendukung yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara seperti buku, jurnal, dan artikel.²¹

¹⁹ Ahmad Rijali, "Jurnal Analisis Data Kualitatif", *Jurnal Alhadharah*, Vol. 17, No. 33, (Januari-Juni 2018), h. 6.

²⁰ Fauziah, Sappeami, Indry Nur Ikasari, "Penerapan Akad Wadiah pada Tabungan IB Hasanah di Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah", *Journal of Islamic Economics*, Volume. 3 Nomor. 1, (Januari 2021), h. 50.

²¹ Yuni Citra Andini, "Analisis Perlakuan Akuntansi Istishna Pada Hunian Islami Di De Prima Bondowoso", (Skripsi Program studi Akuntansi Universitas Jember 2019), h. 39.

Artinya masih ada kaitanya antara data primer dan data sekunder, karena data sekunder merupakan bahan pelengkap dan pendukung dari data primer. Dan sekunder biasanya berbentuk dokumen-dokumen yang berwujud laporan, buku-buku, jurnal, majalah, internet, dan segala sesuatu yang berhubungan dengan penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data Dan Dengan 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 dan dapat dijadikan analisis sesuai dengan perumusan masalah dengan cara :

a. Observasi

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

b. Wawancara

Yaitu dengan menemui direktur oprasional dan konsumen untuk mengetahui informasi yang mengenai implementasi akad ba'i 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.

5. Teknik Analisis Data/Pengolahan Data

Setelah data-data yang didapatkan sudah terkumpul, selanjutnya penulis klasifikasikan menurut masalahnya masing-masing kemudian dianalisis secara sistematis kemudian disimpulkan sehingga dapat diperoleh gambaran yang baik, jelas dan dapat di berikan data seteliti mungkin mengenai obyek penelitian.

6. Teknis Penulisan

- a. Buku Pedoman Skripsi Fakultas Febi, Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, Tahun 2020.

- b. Penulisan Ayat Al-Qur'an berpedoman pada Al-Qur'an dan terjemahannya, yang diterbitkan oleh Departemen Agama Republik Indonesia.
- c. Penulisan Hadis-hadis berpedoman pada buku aslinya yang dijadikan referensi, jika sulit ditemukan pada sumber tersebut, maka penulis mengutip dari buku yang didalamnya terdapat hadis-hadis yang dimaksud.

I. Sistematika Pembahasan

Dalam penyusunan proposal skripsi ini penulis menggunakan sistematika pembahasan sebagai berikut :

Bab ke-satu Pendahuluan, pada bagian ini menjelaskan terkait dengan latar belakang masalah, fokus penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran, metode penelitian, sistematika pembahasan.

Bab ke-dua Landasan Teori, dalam bab ini terdiri dari kajian teoritis yang mengemukakan secara umum tentang definisi jual-beli akad istishna meliputi, pengertian akad, rukun dan syarat akad, pembagian akad, pengertian jual-beli, dasar hukum jual-

beli, rukun dan syarat jual-beli, macam-macam jual-beli, pengertian jual-beli istishna, rukun dan syarat jual-beli istishna.

Bab ke-tiga, Kondisi Obyektif Lapangan Penelitian, dalam bab ini penulis akan menjelaskan mengenai gambaran umum obyek lapangan penelitian meliputi, sejarah perumahan palima grand city, visi misi perumahan palima grand city, struktur organisasi palima grand city, tujuan perumahan palima grand city, landasan oprasional, letak geografis palima grand city, daftar harga dan angsuran, desain dan type perumahan palima grand city, perjanjian jual-beli perumahan palima grand city.

Bab ke-empat Pembahasan Hasil Penelitian, Pada bab ini menjelaskan uraian mengenai hasil penelitian berupa temuan-temuan dari penelitian yang telah dilakukan dengan disertai pembahasannya yang mencakup implementasi akad ba'i istishna' pada perumahan syariah palima grand city kota-serang.

Bab ke-lima Kesimpulan dan Saran, dalam bab ini berisi tentang kesimpulan-kesimpulan dari hasil penelitian dan saran-saran yang disampaikan berkaitan dengan kesimpulan yang telah dibuat.