

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap manusia pastinya menginginkan hidup yang layak, kebutuhan dapat terpenuhi, tidak hanya pangan dan pakaian yang dibutuhkan tetapi rumah juga. Rumah sebagai tempat berlindung manusia, tempat berteduh dari matahari ataupun hujan, tempat berkumpul dengan keluarga dan juga tempat beristirahat setelah aktivitas diluar rumah.

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapatkan kepercayaan dari pemberi pembiayaan sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah

diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.¹

Sebagai agama yang sempurna, Islam mengharuskan setiap muslim menunaikan kewajibannya sambil berusaha sebaik mungkin menjauhi larangan-Nya, semata-mata dalam rangka ketaatan kepada-Nya. Seorang muslim harus sadar terhadap keharaman riba dan gagalkan aktivitas riba, salah satunya dengan tidak mengambil bank konvensional untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan rumah. Bank syariah yang dikenal sebagai lembaga keuangan non-ribawi dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah telah mencoba menjawab melalui produk pembiayaan rumah hunian atau dikenal dengan KPR syariah (KPRS).

Perbedaan antara KPR konvensional dan KPR Syariah adalah dari sisi akad yang ditawarkan. Jika KPR konvensional menggunakan sistem bunga, maka KPR syariah tidak boleh menggunakan instrumen bunga dalam perhitungan angsuran. Di dalam transaksi bank syariah tidak dikenal istilah bunga atau

¹ M. Rizki Hidayah, "Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor)," *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 9, No. 1, (Mei ,2018) Universitas Ibn Khaldun Bogor, h. 2. <https://journal.uhamka.ac.id/index.php/jei/article/view/1288>. Diakses pada 15 Agustus 2021 Pukul 15.35.

interest fee, akan tetapi menggunakan sistem bagi hasil, karena dalam syariah bunga dianggap riba. Untuk produk KPR syariah, nasabah juga diuntungkan. Ketika nasabah ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir maka bank syariah tidak akan mengenakan pinalti pada pembiayaan rumah. Karena harga KPR sudah ditetapkan sejak awal (*fixed rate*)². Hal ini berbeda dengan KPR konvensional yang menggunakan sistem bunga yang menyebabkan cicilan terus berubah. 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

² M. Rizki Hidayah, “Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor),” *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 9, No. 1, (Mei ,2018) Universitas Ibn Khaldun Bogor, h. 2, <https://journal.uhamka.ac.id/index.php/jei/article/view/1288>. Diakses pada 15 Agustus 2021 Pukul 15.35.

oleh Lembaga Dewan Syariah Nasional (DSN) yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang Syariah.

Perikatan atau perjanjian dalam konteks fikih muamalah sering kali disebut juga dengan akad. Kata akad berasal dari bahasa Arab *al-‘aqd* bentuk jamaknya *al-‘uqud* yang mempunyai arti mengikat, sambungan, dan janji³.

Perjanjian (akad) mempunyai arti penting dalam kehidupan masyarakat. Akad merupakan dasar dari sekian banyak aktivitas keseharian kita. Melalui akad seorang lelaki disatukan dengan seorang wanita dalam suatu kehidupan bersama, dan melalui akad juga berbagai kegiatan perdagangan dan usaha kita dapat dijalankan. Jual beli merupakan aktivitas muslim yang diperkenankan Allah SWT. Dan merupakan *sunnatullah* yang telah berjalan turun-temurun. Jual beli memiliki bentuk yang bermacam-macam biasanya dilihat dari cara pembayaran, akad,

³ Moh. Mukhsinin Syu’aibi, Ifdlolul Maghfur, “Implementasi Jual Beli Akad Istishna’ Dikonveksi Duta Collection’s Yayasan Darut Taqwa Sengonagung,” *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 11, No. 1, (Desember 2019) Universitas Yudharta Pasuruan, h. 140, <https://jurnal.yudharta.ac.id/v2/index.php/malia/article/view/1794>. Diakses pada 17 Agustus 2021 Pukul 17.00 WIB.

penyerahan barang dan barang yang diperjualbelikan. Islam sangat memperhatikan unsur ini dalam transaksi jual beli.⁴

Bentuk-bentuk pokok dalam akad jual beli yang telah dibahas oleh para ulama fiqh muamalah terbilang cukup banyak. Jumlahnya bisa mencapai belasan bahkan sampai puluhan. Sungguh pun demikian, dari sekian banyak itu, ada tiga jenis jual beli yang telah dikembangkan sebagai sandaran pokok dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam perbankan syariah yaitu murabahah, al-salam, dan al-istishna. Dengan semakin berkembangnya pembahasan tentang ekonomi Islam tuntutan untuk menggunakan transaksi yang praktis dan sesuai dengan syariah Islam pun terus meningkat. Bay' al-salam dan Bay' al-istishna' merupakan akad jual beli yang terjadi ketika seseorang menginginkan suatu barang dengan karakteristik tertentu untuk membelinya, sedangkan barang tersebut belum ada saat terjadi akad. Walaupun demikian kedua akad ini banyak diminati dengan

⁴ Moh. Mukhsinin Syu'aibi, Ifdlolul Maghfur, "Implementasi Jual Beli Akad Istishna' Dikonveksi Duta Collection's Yayasan Darut Taqwa Sengonagung," *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 11, No. 1, (Desember 2019) Universitas Yudharta Pasuruan, h. 140, <https://jurnal.yudharta.ac.id/v2/index.php/malia/article/view/1794>. Diakses pada 17 Agustus 2021 Pukul 17.00 WIB.

pertimbangan akad dan barangnya jelas, walaupun dengan cara pemesanan baik pada bay 'al-salam maupun bay' al-istishna' melalui pola pembayaran secara tunai ataupun dengan cicilan dengan kriteria dan persyaratan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.⁵

Dalam literatur fikih klasik, masalah istishna' mulai mencuat setelah menjadi pokok bahasan madzhab Hanafi, seperti yang dikemukakan dalam Majalah Al-Arqam Al-Adhiya. Akademi fikih Islam pun menjadikan masalah ini sebagai salah satu bahasan khusus. Karena itu, kajian akad istishna' ini didasarkan pada ketentuan yang dikembangkan oleh fikih Hanafi, dan perkembangan fikih selanjutnya dilakukan fukaha kontemporer.⁶

Menurut Fatwa DSN MUI Nomor 6 Tahun 2000 Tentang Akad Istishna' adalah pembuatan akad jual beli dalam bentuk

⁵ Uswah Hasanah, "Bay' Al-Salam dan Bay' Al-Istisna'(Kajian Terhadap Produk Perekonomian Islam)" Jurnal Agama dan Pendidikan Islam, Vol. 10, No. 10, (Juni 2018) Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, h. 162, <https://www.neliti.com/id/publications/268746/bay-al-salam-dan-bay-al-istisna-kajian-terhadap-produk-perekonomian-islam>. Diakses pada 19 Agustus 2021 pukul 21.00 WIB.

⁶ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2017), h. 130.

pemesanan barang yang ditentukan dengan kriteria tertentu dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (*mustashni'*) dan penjual (*shani*). Transaksi *istishna'* merupakan kontrak penjualan antara pembeli akhir (*mustashni'*) dan supplier (*shani'*). Dalam kontrak ini, *shani'* menerima pesanan dari *mustashni'*, *shani'* selalu berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli pokok kontrak menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada *mustashni'*. Kedua belah pihak bersepakat atas harga dan sistem pembayaran. Apakah pembayaran dilakukan dimuka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai suatu waktu dimasa yang akan datang.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي
 يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ
 الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ
 رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ
 أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

“Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan

mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu(sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.” (Q.S. AL-Baqarah : 275)

Dilihat secara umum anggota KOPSYAH BMI (Benteng Mikro Indonesia) tersebut tidak terlalu memahami akad yang mereka gunakan. Ketidapahaman menurut mereka masih tidak terlalu penting sehingga menimbulkan keacuhan. Karena yang mereka butuhkan adalah transaksinya atau pembiayaan yang dilakukan antara kedua belah pihak

Salah satu pembiayaan yang sering dilakukan adalah akad *istishna'* mengenai pembiayaan rumah tersebut. Adanya sifat keacuhan tersebut menimbulkan permasalahan diakhir, yaitu ketika serah terima barang antara pemesan (*mustashni*) dengan penjual (*shani*). Rumah yang telah dihuni ternyata mengalami permasalahan seperti atap bocor, tembok belah dan sebagainya. Hal seperti ini yang mereka rasakan adalah merasa dirugikan.

Dengan ini perlu adanya penelitian lebih lanjut mengenai penggunaan akad Istishna'. Mengenai latar belakang masalah yang telah dikemukakan tersebut maka menarik untuk dianalisis tentang bagaimana penggunaan akad istishna' serta metode pembayaran, sehingga penulis membahasnya dalam bentuk proposal skripsi yang berjudul **“Implementasi Akad Istishna’ Dalam Pembiayaan Rumah Tanpa DP (Studi Kasus KOPSYAH BMI (Benteng Mikro Indonesia) Cabang Pasarkemis).”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, maka penulis melihat adanya problematika dan dapat dirumuskan dalam penelitian ini :

1. Bagaimana Implementasi Pembangunan Rumah Tanpa DP Pada KOPSYAH BMI (Benteng Mikro Indonesia) Cabang Pasarkemis?
2. Bagaimana Mekanisme Pembayaran Rumah Tanpa DP Pada KOPSYAH BMI (Benteng Mikro Indonesia) Cabang Pasarkemis?

3. Bagaimana penerapan akad Istishna' terhadap Pembangunan Rumah Tanpa DP pada KOPSYAH BMI (Benteng Mikro Indonesia) Cabang Pasarkemis?

C. Tujuan Penelitian

Dari perumusan masalah maka penulis dapat menuliskan dari tujuan penelitian tersebut :

1. Untuk mengetahui implementasi pembangunan rumah tanpa DP pada KOPSYAH BMI (BENTENG MIKRO INDONESIA) cabang Pasarkemis.
2. Untuk mengetahui mekanisme pembayaran rumah tanpa DP pada KOPSYAH BMI (Benteng Mikro Indonesia) cabang Pasarkemis.
3. Untuk mengetahui seperti apa penerapan akad istishna' terhadap pembiayaan rumah tanpa DP pada KOPSYAH BMI (Benteng Mikro Indonesia) cabang Pasarkemis.

D. Fokus Penelitian

Penelitian ini akan membatasi permasalahan yang akan diteliti. Maka dalam proposal yang akan saya buat ini mengenai implementasi terhadap pembiayaan rumah tanpa DP, pelaksanaan

angsuran yang diterapkan di KOPSYAH BMI (Benteng Mikro Indonesia), dan bagaimana kesesuaian antara praktek dengan teori akad istishna' secara umum. Serta tambahan pendapat dari beberapa anggota KOPSYAH BMI (Benteng Mikro Indonesia) mengenai akad istishna' yang digunakan.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan bermanfaat secara teoritis dan praktis.

1. Secara Teoritis

- a. Hasil penelitian ini dapat menambah khazanah dan sumbangsih mengenai Hukum Islam sebagai ilmu pengetahuan dilembaga pendidikan maupun lembaga keuangan non-bank yang sedang berkembang mengikuti kebutuhan umat namun tetap harus konsisten terhadap syariat Islam.
- b. Melalui penelitian yang diperoleh penulis berharap dapat mempersembahkannya sebagai bentuk kontribusi pemikiran ilmiah bagi jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan umumnya Fakultas Syariah.

2. Secara Praktis

- a. Bagi masyarakat, untuk memberikan informasi sehingga dapat mengetahui bagaimana sistem akad Istishna' mengenai metode pembayaran dengan kesesuaian yang digunakan pada KOPSYAH BMI (Benteng Mikro Indonesia) Cabang Pasarkemis.
- b. Bagi penulis, untuk menambah wawasan terkait bagaimana sistem akad Istishna' mengenai metode pembayaran dengan kesesuaian yang digunakan pada KOPSYAH BMI (Benteng Mikro Indonesia) Cabang Pasarkemis.

F. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Adanya penelitian terdahulu dalam suatu penelitian dilakukan dengan tujuan untuk memberikan informasi kepada peneliti sebagai suatu bahan perbandingan untuk peneliti setelahnya dan supaya menghindari adanya sikap plagiarism. Adapaun penelitian terdahulu yang telah dilakukan oleh orang lain yang diambil dari skripsi yaitu:

1. **Siti Asinah, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, tahun 2019 yang berjudul “Aplikasi Akad Istishna’ Terhadap Jual Beli Perumahan (Studi di Perumahan Syariah Amirah City Taktakan Kota Serang”.** Skripsi⁷ ini membahas tentang pengaplikasian terhadap akad istishna’ yang digunakan harus sesuai dengan perjanjian diawal, apabila dalam perjanjian tersebut antara sepakat membayar uang muka (DP) maka sah-sah saja. Mengenai tinjauan hukum Islam mengenai hal tersebut sesuai dengan pendapat Imam Malik dan Imam Ahmad bahwa Istishna’ diperbolehkan berdasarkan diperbolehkannya akad salam. **Persamaan** penelitian dengan penulis yaitu sama-sama ingin mengetahui implementasi yang digunakan instansi dalam akad jual belinya. **Perbedaannya** terletak pada studi kasus yang digunakan, penelitian disini

⁷ Siti Asinah, “Aplikasi Akad Istishna’ Terhadap Jual Beli Perumahan (Studi di Perumahan Syariah Amirah City Taktakan Kota Serang”, (Skripsi Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2019), h. 12, <http://repository.uinbanten.ac.id/4039/>. Diakses pada 20 Agustus 2021 pukul 05.00 WIB.

terhadap jual beli perumahan di Amirah City Taktakan Kota Serang.

2. **Muhammad Ilham, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, tahun 2018 yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Transaksi Jual Beli Secara Al-Istishna’ (Studi di CV. Antasari Cilegon Banten)”⁸.** Skripsi ini membahas tentang praktik jual beli Al-Istishna’ yang dilakukan oleh CV. Antasari kota Cilegon yaitu dengan cara si penjual menawarkan langsung barang dagangannya kepada pelanggan dengan kisaran harga yang tidak melebihi batas harga pokok, serta sebelum melakukan transaksi kedua belah pihak melakukan kesepakatan mengenai besarnya patokan harga, waktu pembayaran, batas penyerahan barang, dan batas waktu pembayaran tanggungannya. **Persamaan** penelitian dengan penulis adalah sama-sama ingin mengetahui implementasi

⁸ Muhammad Ilham, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Transaksi Jual Beli Secara Al-Istishna’ (Studi di CV. Antasari Cilegon Banten)*”, (Skripsi Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2018), h. 13, <http://repository.uinbanten.ac.id/4039/>. Diakses pada 20 Agustus 2021 pada 05.20 WIB.

yang digunakan instansi dalam akad jual belinya. **Perbedaannya** terletak pada studi kasus yang digunakan, penelitian disini terhadap transaksi di CV. Antasari Cilegon Banten.

3. **Syafi' Hidayat, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, tahun 2016 yang berjudul "*Implementasi Akad Istishna' dalam Jual Beli Mebel Tinjauan Madzhab Syafi'I dan Madzhab Hanafi (Studi Kasus di UD Cipta Indah Desa Bendo Kecamatan Pongkok Kabupaten Blitar).*"**⁹ Skripsi ini membahas tentang transaksi jual beli antara penjual dan pemesan serta implementasi terhadap landasan syariah menurut madzhab Syafi'I dan madzhab Hanafi. Jenis penelitian yang dilakukan adalah empiris, adapun pendekatan dalam penelitian ini menggunakan yuridis sosiologis dengan penelitian study kasus pada UD Cipta Indah Desa Bondo Kec. Pongkok Kab. Blitar. Adapun sumber data yang digunakan adlah sumber data

⁹ Syafi' Hidayat, "Implementasi Akad Istishna' dalam Jual Beli Mebel Tinjauan Madzhab Syafi'I dan Madzhab Hanafi (Studi Kasus di UD Cipta Indah Desa Bendo Kecamatan Pongkok Kabupaten Blitar)," (Skripsi Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2016), h. 30, <http://etheses.uin-malang.ac.id/5301/>. Diakses pada 20 Agustus 2021 pukul 06.00 WIB.

primer yang diperoleh secara langsung dari pihak yang terkait langsung dengan permasalahan yang diteliti. **Persamaan** penelitian dengan penulis adalah sama-sama ingin mengetahui implementasi yang digunakan instansi dalam akad jual belinya. **Perbedaannya** terletak pada studi kasus yang digunakan, penelitian disini terhadap transaksi jual beli mebel di UD Cipta Indah Desa Bendo Kecamatan Penggok Kabupaten Blitar.

G. Kerangka Pemikiran

Jual beli menurut bahasa adalah mempertukarkan sesuatu dengan sesuatu yang lain. Mempertukarkan sesuatu maksudnya harta mempertukarkan benda dengan harta benda, termasuk mempertukarkan harta benda dengan mata uang, yang dapat disebut jual beli. Salah satu dari benda yang dipertukarkan disebut dagangan (mabi'), sedangkan pertukaran yang lain disebut dengan harga (saman).

Sedangkan jual beli dalam pengertian umum adalah perikatan (transaksi tukar menukar) suatu yang bukan kemanfaatan dan kenikmatan. Ikatan tukar menukar itu maksudnya ikatan yang mengandung pertukaran dari kedua belah

pihak (penjual dan pembeli), yakni salah satu pihak menyerahkan ganti penukaran atas sesuatu yang ditukarkan oleh pihak lain. Maksud bukan kemanfaatan adalah objek yang ditukarkan harus berupa zat atau benda, baik berfungsi sebagai yang dijual maupun sebagai harganya. Adapun yang dimaksud dengan sesuatu yang bukan kenikmatan adalah objeknya bukan suatu barang yang memberikan kelezatan.¹⁰

Menurut Fatwa DSN MUI Nomor 6 Tahun 2000 Tentang Akad Istishna' adalah pembuatan akad jual beli dalam bentuk pemesanan barang yang ditentukan dengan kriteria tertentu dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (*mustashni'*) dan penjual (*shani*). Transaksi istishna' merupakan kontrak penjualan antara pembeli akhir (*mustashni'*) dan supplier (*shani'*). Dalam kontrak ini, *shani'* menerima pesanan dari *mustashni'*, *shani'* selalu berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli pokok kontrak menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada *mustashni'*. Kedua belah

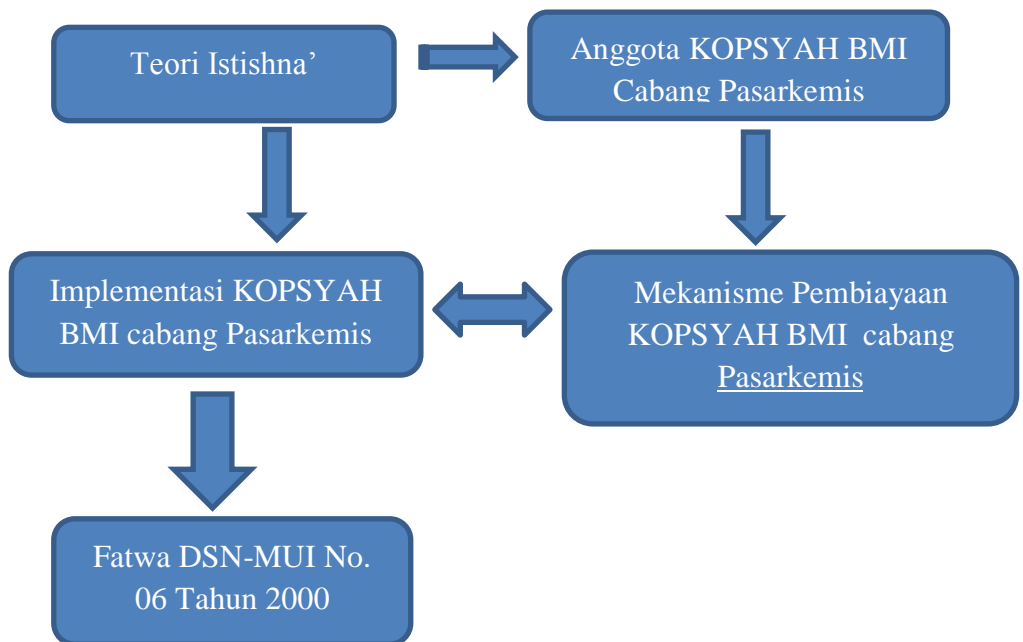
¹⁰ Muhammad Ilham, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Transaksi Jual Beli Secara Al-Istishna' (Studi di CV. Antasari Kota Cilegon)," (Skripsi Fakultas Syariah UIN SMH Banten, 2018), h. 11-12, <http://repository.uinbanten.ac.id/4039/>. Diakses pada 20 Agustus 2021 pada 05.20 WIB.

pihak bersepakat atas harga dan sistem pembayaran. Apakah pembayaran dilakukan dimuka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai suatu waktu dimasa yang akan datang.

Jual beli *Istishna'* menurut para ulama merupakan suatu jenis khusus dari akad *bay' as-salam* (jual beli salam). Jenis jual beli ini dipergunakan dalam bidang manufaktur. Pengertian *bay' Istishna'* adalah akad jual barang pesanan di antara dua belah pihak dengan spesifikasi dan pembayaran tertentu. Barang yang dipesan belum diproduksi atau tidak tersedia di pasaran. Pembayaran dapat secara kontan atau dengan cicilan tergantung kesepakatan kedua belah pihak.¹¹

Melalui penelitian tersebut diharapkan dapat meningkatkan pemahaman mengenai pembiayaan rumah tanpa DP yang digunakan. Secara ringkas gambaran kerangka berfikir sebagai berikut:

¹¹ Siti Mujiatun, "Jual Beli Dalam Perspektif Islam: Salam dan *Istishna'*," *Jurnal Riset Akuntansi dan Bisnis*, Vol. 13, No. 2 (September, 2013) Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, h. 202, <http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/akuntan/article/view/149>. Diakses pada 21 Agustus 2021 pukul 06.00 WIB.



H. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Dalam melakukan penelitian tersebut, penulis menggunakan jenis penelitian Kualitatif. Metode kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana

penelitian adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif atau kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi.¹² Pendekatan kualitatif dapat digunakan apabila ingin melihat dan mengungkapkan suatu keadaan maupun suatu objek dalam konteksnya, menemukan makna (*meaning*) atau pemahaman yang mendalam tentang suatu masalah yang dihadapi, yang tampak dalam data kualitatif, baik berupa gambar, kata, maupun kejadian serta dalam “*natural setting*”.¹³

2. Penentuan Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Koperasi Syariah Benteng Mikro Indonesia (BMI (Benteng Mikro Indonesia)) Kecamatan Pasarkemis Kabupaten Tangerang Provinsi Banten. Dipilihnya lokasi ini dengan pertimbangan :

¹² Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, (Bandung: Alfabeta, 2014), h. 9.

¹³ Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, & Penelitian Gabungan*, (Jakarta: Kencana, 2014), h. 43.

1. Letaknya dapat ditempuh oleh peneliti sehingga penelitian dapat dilakukan dengan efektif dan efisien.
2. Menghemat biaya dan waktu penelitian
3. Teknik Pengumpulan Data

Ada beberapa metode yang digunakan dalam pengumpulan data untuk menunjang penelitian ini, yaitu:

1. Data Primer

- a. Observasi

Yaitu pengumpulan data dengan mengadakan pengamatan langsung ke lokasi penelitian, yaitu kumpulan Rembug Pusat yang diadakan satu minggu sekali tentang pelaksanaan pembiayaan akad istishna'.

- b. Wawancara

Yaitu teknik pengumpulan data melalui wawancara langsung dengan pihak-pihak yang berkaitan dengan penelitian ini, baik itu dari pihak KOPSYAH BMI (Benteng Mikro Indonesia) maupun dari anggota KOPSYAH BMI (Benteng Mikro Indonesia).

2. Data Sekunder

Data sekunder disini penulis menggunakan dokumentasi sebagai alat untuk mengumpulkan data dalam bentuk media berupa rekaman audio, surat yang berisi data anggota yang menggunakan akad Istishna', buku Koperasi syariah BMI (Benteng Mikro Indonesia), jurnal mengenai akad istishna', buku fiqih muamalah maupun buku atau kitab yang berkaitan dengan pembahasan penelitian.

3. Teknik Analisis Data

Analisis adalah mengelompokkan, membuat suatu urutan, serta menyingkat data sehingga mudah untuk dibaca. Ketika penelitian ini telah terpenuhi kelengkapan data secara keseluruhan, maka perlu dilakukan analisis data guna menghasilkan suatu kesimpulan atau jawaban. Metode tersebut dengan mengolah data dengan menganalisa data primer dan data sekunder yang diperoleh penulis. Kemudian secara deskriptif menguraikan permasalahan serta penyelesaiannya untuk dapat ditarik sebuah kesimpulan dengan menggunakan metode induktif.

Induktif yaitu pengolahan data yang bersifat khusus lalu dikembangkan menjadi suatu kesimpulan yang bersifat umum.

4. Pedoman Penulisan

Adapun teknik penulisan dalam penelitian ini berpedoman pada :

1. Buku Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten 2020.
2. Dalam penulisan ayat-ayat Al-Qur'an berpedoman pada Al-Qur'an dan terjemahan, Departemen Agama Republik Indonesia.
3. Dalam penulisan Hadist dikutip dari kitab aslinya, apabila penulis mengalami kesulitan maka penulis akan mengambil dari buku yang mengutip dari hadist tersebut.

I. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah penyusunan skripsi, maka sistematika pembahasan sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan

Pada bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu yang relevan, kerangka pemikiran, metode penelitian, sistematika pembahasan, daftar pustaka.

BAB II : Biografi dan Kondisi Obyektif Penelitian

Membahas tentang gambaran umum seperti sejarah, visi misi, tujuan, sasaran, dasar hukum, prinsip dasar, dan jenis pembiayaan Koperasi Syariah BMI (Benteng Mikro Indonesia).

BAB III : Landasan Teoritis Akad Istishna' Terhadap Pembiayaan

Menerangkan kajian teori akad istishna' menurut pendapat para ahli, rukun dan syarat-syarat istishna', serta landasan hukum istishna'.

BAB IV : Analisis Tentang Penerapan Pembiayaan yang Ada Pada Koperasi Syariah Cabang Pasarkemis

Bab ini membahas tentang implementasi pembangunan rumah, mekanisme pembayaran, serta penerapan akad sitishna' pada Koperasi Syariah BMI (Benteng Mikro Indonesia) Cabang Pasarkemis

BAB V : Penutup

Dalam bab ini berisikan tentang kesimpulan yang diperoleh berdasarkan penelitian serta saran-saran yang berpijak pada hasil penelitian.