

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Islam sebagai agama Allah yang telah disempurnakan, memberi pedoman bagi kehidupan manusia baik spiritual, material, individu dan social, jasmani dan rohani, duniawi dan ukhrawi, muaranya hidup dalam keseimbangan dan kesebandingan (Wajdi, 2014). Kehadiran agama islam yang dibawa Nabi Muhammad SAW diyakini dapat menjamin terwujudnya kehidupan manusia yang sejahtera lahir dan batin. Terdapat berbagai petunjuk tentang bagaimana seharusnya manusia itu menyikapi hidup dan kehidupan ini secara lebih bermakna dalam arti seluas-luasnya(Nata, 2013).

Banyak orang yang menganggap bahwa islam tidak memperhatikan aspek-aspek ekonomi. Islam dan ekonomi dianggap sebagai dua hal yang bertentangan dan tidak akan pernah bertemu. Mereka menganggap bahwa ekonomi berhubungan dengan aspek materi dalam kehidupan, sementara agama mengurus aspek rohani. Ajaran islam bukan hanya ibadah, melainkan system kehidupan yang seharusnya dijalankan oleh manusia selaku khilafah di muka bumi (Heykal, 2013). Islam membentuk aturan ekonomi dan mengakui kepemilikan pribadi, karena hal itu merupakan naluri manusia (Al-Qardhawi, 2004). Manusia sebagai makhluk individu yang memiliki berbagai keperluan hidup, telah disediakan Allah SWT beragam benda yang dapat memenuhi kebutuhannya. Dalam rangka pemenuhan kebutuhan yang beragam tersebut

tidak mungkin dapat di produksi sendiri oleh individu yang bersangkutan, melainkan membutuhkan bantuan dari individu lainnya (Wajdi, 2014).

Sejalan dengan jumlah penduduk yang semakin pesat, tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Hal tersebut mendorong pihak pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan, terutama di bidang perumahan (Heykal, 2014).

Studi awal diketahui proses kepemilikan rumah selalu berhubungan dengan dunia perbankan sebagai mitra pengembang. Sebab bank juga melayani kebutuhan pembiayaan dan memperlancar system pembayaran bagi semua sector perekonomian (Rosadi, 2016).

Perusahaan pengembang perumahan yang menawarkan perumahan syariah tidak menggunakan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) bank konvensional maupun bank syariah dengan tujuan untuk menghindari riba dan akad ganda (Baituni, 2016).

Menurut Qardhawi, hikmah eksplisit yang tampak jelas dibalik pelarangan riba adalah perwujudan persamaan yang adil diantara pemilik harta (modal) dengan usaha, serta pemukulan resiko dan akibatnya secara berani dan penuh rasa tanggung jawab. Prinsip keadilan dalam islam ini tidak memihak kepada salah satu pihak, melainkan keduanya berada pada posisi yang seimbang(Ascarya, 2011).

Permasalahan pemukiman dan perumahan merupakan sebuah isu utama yang selalu mendapat perhatian lebih dari pemerintah. Permasalahan

perumahan dan pemukiman merupakan sebuah permasalahan yang berlanjut dan bahkan akan terus meningkat, seiring dengan pertumbuhan penduduk, dinamika kependudukan, dan tuntutan-tuntutan social ekonomi yang semakin berkembang (Heykal, 2014).

Rumah merupakan kebutuhan pokok bagi manusia. Di dalam kamus hukum rumah diartikan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga (Jimmy, 2012). Rumah adalah salah satu bangunan yang dijadikan tempat tinggal selama jangka waktu tertentu. Dalam arti khusus, rumah mengacu pada konsep-konsep sosial kemasyarakatan yang terjalin di dalam tempat tinggal seperti keluarga, hidup, makan, tidur, beraktivitas, dan lain sebagainya. Rumah juga berfungsi sebagai tempat untuk menikmati kehidupan yang nyaman, tempat untuk beristirahat, serta tempat untuk berkumpulnya keluarga. Sebagaimana dalam firman Allah dalam surat An-Nahl/16:80 berikut:

Artinya: *“Dan Allah menjadikan bagimu rumah-rumahmu sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagi kamu rumah-rumah (kemah-kemah) dari kulit binatang ternak yang kamu merasa ringan (membawanya) di waktu kamu berjalan dan waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu unta dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan perhiasan (yang kamu pakai) sampai waktu (tertentu)”*.

Pada hakikatnya fungsi tempat tinggal bagi kehidupan manusia memang sangat vital. Tanpa tempat tinggal, manusia tidak akan dapat hidup dengan layak. Terpenuhinya kebutuhan akan pangan dan sandang saja tidaklah cukup. Ada peringkat dalam pemenuhan atas kebutuhan itu, dari kebutuhan yang minimum hingga yang tidak terbatas (Marlina, 2006).

Abraham Maslow menyebutkan bahwa sesudah manusia terpenuhi kebutuhan jasmaninya, yaitu sandang, pangan, kesehatan, kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu motivasi untuk pengembangan kehidupan yang lebih tinggi lagi. Tempat tinggal pada dasarnya merupakan wadah bagi manusia atau keluarga dalam melangsungkan kehidupannya. Peran tempat tinggal bagi kelangsungan kehidupan yang dinamis sangatlah mutlak karena tempat tinggal bukan lagi sekedar tempat bernaung, tetapi juga merupakan tempat untuk melindungi diri dari kondisi alam yang tidak selamanya menguntungkan (Marlina, 2006).

Setiap orang sangat membutuhkan rumah, untuk memilikinya mereka dapat membeli atau membuat sendiri rumah yang mereka inginkan. Namun harga rumah dan biaya untuk membangunnya sendiri sangat mahal pada saat ini, sehingga kebanyakan orang lebih memilih untuk memanfaatkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Hampir setiap keluarga memerlukan pembiayaan rumah, dan sebagian besar keluarga di Indonesia muslim yang tentunya ingin tetap istiqomah dalam memiliki rumah yang sesuai dengan syariah (Marduwira, 2010).

Saat ini banyak sekali rumah yang ditawarkan penjual, baik yang berada di dalam perumahan maupun yang berada di luar perumahan. Melihat fungsi rumah sebagai tempat berlindung dan untuk tinggal dalam jangka panjang atau bahkan selamanya, manusia dalam memilih rumah juga memiliki banyak persoalan dan pertimbangan. Factor utama yang dijadikan pertimbangan oleh calon pembeli rumah adalah lokasi. Setelah mendapatkan

lokasinya, calon pembeli juga memiliki criteria yang berbeda dalam memilih rumah yang akan mereka beli, seperti harga rumah, luas bangunannya, luas tanahnya, dan sebagainya.

Produk pembiayaan ini diantaranya adalah pembiayaan jual-beli *istishna'* yaitu transaksi jual-beli dengan pesanan, dimana pihak pembeli memesan suatu barang kepada pihak penjual untuk dibuatkan baginya, dan mengenai pembayarannya dapat dilakukan dimuka sekaligus, bertahap sesuai dengan progress pengerjaan, atau malah dicicil dalam jangka panjang, semua dapat diatur sesuai dengan perjanjian(Marduwira, 2010).

Dalam ajaran Islam, Allah Swt selalu mengingatkan kepada semua hambanya untuk menghindari daripada riba. Sebagaimana disebutkan dalam Al-Qur'an QS. Ali Imron (3: 130)

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan.”*

Riba termasuk satu dari tujuh perbuatan yang membinasakan. Orang-orang yang memakan riba hanya akan berdiri sebagaimana orang-orang yang kesurupan setan. Al-Qur'an telah memaklumkan perang antara para pemakan riba dengan Allah dan Rasul-Nya. Itu merupakan ancaman keras yang tidak ada duanya dibandingkan dengan maksiat lainnya. Karena siapa saja yang mencermati problematika di dunia yang klasik maupun yang modern, pasti akan mendapatkan kenyataan bahwa semua problematika tersebut ujungnya akan kembali kepada bentuk kemungkaran ini(Abdullah Al-Muslih, 2004).

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya*’. (Q.S Al-Baqarah:282)

Artinya: “*Dan Dia mewariskan kepada kamu tanah-tanah, rumah-rumah dan harta benda mereka, dan (begitu pula) tanah yang belum kamu injak. Dan adalah Allah Maha Kuasa terhadap segala sesuatu*”.(Q.S Al-Ahzab:27)

Ayat diatas menjelaskan keterkaitan ayat tersebut dengan jual beli salaf, dalam hal ini menjadi acuan pada jual beli *istishna*'.

Seiring dengan perkembangan zaman, saat ini symbol-simbol yang berbasis “syariah” diterapkan dalam berbagai hal untuk menjalankan berbagai usaha seperti Perbankan Syariah, Asuransi Syariah, Hotel Syariah, kavling Syariah, hingga dalam dunia bisnis perumahan juga menerpakan sistem yang berbasis syariah. Dalam hal ini Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati sebagai perusahaan pengembang perumahan telah menghadirkan perumahan islami bernuansa bali di Kota Pati.

Skema pembiayaan atau kredit rumah di bank syariah pada umumnya melibatkan pihak ketiga, dimana developer sebagai pembuat rumah, nasabah sebagai pihak yang memesan rumah dan bank sebagai perantara. Namun saat ini terdapat pula skema pembiayaan atau kredit rumah syariah tanpa melibatkan bank. Skema ini hanya melibatkan pihak developer dan konsumen saja. Salah satu yang menawarkan skema ini adalah Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati. Transaksi dan akad yang digunakan yaitu akad *istishna*'. Karena akad ini adalah akad yang paling relevan pada saat ini untuk digunakan dalam pembiayaan rumah.

Dalam melaksanakan transaksi dan akad dalam pembiayaan rumah, Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati tidak menggunakan jasa perbankan, akan tetapi menerapkan akad dan transaksi seperti halnya di bank yang tidak menerapkan denda, sita, dan tidak melibatkan pihak asuransi. Skema ini bisa menjadi solusi alternative bagi masyarakat muslim yang ingin memenuhi kebutuhan kepemilikan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah.

Perumahan berbasis syariah ini berbeda dengan perumahan konvensional. Perumahan syariah ini dalam transaksi jual belinya tanpa melalui perantara bank. Perbedaan mendasar lainnya antara perumahan syariah dengan perumahan konvensional yaitu terletak pada akad transaksinya. Dalam perumahan syariah akad yang digunakan untuk transaksi jual beli perumahan adalah akad *istishna'* yang dimana pengertian dari akad *istishna'* sendiri yaitu kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu (Arfan, 2013). akad *istishna'* hampir sama dengan akad *salam*. Akad *istishna'* adalah akad jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan criteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dengan pihak penjual (Arfan, 2013). sedangkan akad *salam* adalah jasa pembiayaan yang berkaitan dengan jual beli yang pembayarannya dilakukan bersamaan dengan pemesanan barang (Arfan, 2013).

Dengan akad tersebut jual beli dapat dilaksanakan walaupun objeknya belum ada. Memang belum banyak yang mengetahuinya, namun sudah banyak Developer Property Syariah yang gencar memasarkan produk

tersebut, tetapi masih banyak masyarakat yang belum mengetahui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang menggunakan akad *istishna'* (Marduwira, 2010).

Namun pada masa mendatang, produk tersebut bukan tidak akan mungkin menjadi produk unggulan. Di samping masalah tidak mengetahui mitra akan produk menggunakan akad *istishna'*.

Review literature sebelumnya mengindikasikan masih jarang nya penelitian yang terkait dengan produk *istishna'* pembiayaan rumah dibandingkan dengan produk pembiayaan yang lain seperti Murabahah, Ijarah, dan Salam. Namun beberapa penelitian yang berhasil diakses antara lain:

Jordy Rachmad Syah (2019) yang meneliti tentang Jual Beli Istishna' Dalam Bisnis Kredit Pemilikan Rumah Syariah Griya Safa Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional. Hasil penelitian menunjukkan bahwa bahwa Praktek akad jual beli Istishna' di perumahan Syariah Griya Safa Karanganyar telah sesuai Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna'. Penyelesaian permasalahan konsumen yang melakukan penunggakan pembayaran dalam akad perjanjian jual beli istishna' Griya Safa sudah sesuai dengan fatwa DSN, karena penyelesaian masalah dilakukan dengan kekeluargaan atau musyawarah.

Ainun Nadhifatul Machfudzoh, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, tahun 2017 yang berjudul Jual Beli Rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang



Perspektif Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/. Dalam skripsi ini pembahasannya mengenai mekanisme jual beli rumah perspektif Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Istishna’.

Muhammad Rizky Hidayah, Kholil Nawawi dan Suyud Arif (2018) dengan judul “*Analisis Implementasi Akad Istishna’ Pembiayaan Rumah : Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor*”. Tujuan dari penelitian ini adalah analisis mengenai pembiayaan rumah melalui akad istishna’. Hasil dari penelitian ini adalah Developer Property Syariah Abbi Garden menerapkan akad *istishna’* pada sistem pembiayaan rumahnya. Di dalam implementasinya tidak menerapkan suku bunga atau riba, tidak ada denda, tidak ada sita, dan tidak menjamin barang yang bukan milik pembeli.

Safira Khoirun Nisa’, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, tahun 2015 yang berjudul “*Implementasi Akad Istishna’ Pada Produk Pembiayaan Di PT. Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Malang Menurut Fatwa DSN-MUI*”. Skripsi ini membahas tentang bagaimana implementasi akad istishna’ dalam produk pembiayaan di PT BTN Syariah Kantor Cabang Malang dan implementasi Fatwa DSN-MUI tentang istishna’ pada produk pembiayaan di PT BTN Syariah Kantor Cabang Malang.

Putri Setianti Huzaimah (2017) dalam penelitiannya yang berjudul Studi Komperasi Penggunaan Akad Istishna’ Dan Murabahah Pada Pembiayaan KPR Di Bank Tabungan Negara KCP Syariah Ciputat. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa perbandingan akad istishna’ dan

murabahah pada pembiayaan KPR di bank BTN syariah Ciputat banyak ditemukan perbedaan dan persamaannya. Pada pembiayaan KPR menggunakan akad istishna' rumah yang di biyai belum ada, sementara pada akad murabahah rumah yang di biyai sudah ada. Persamaannya adalah pada jangka waktu pembiayaan yang sama-sama berjangka waktu 15 tahun.

Egi Arvian Firmansyah dan Deru R Indika (2017) dengan judul "*Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank : Studi Kasus di Jawa Barat*". Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis mengenai kredit pemilikan rumah syariah tanpa bank yang ada di Jawa Barat. Hasil dari penelitian ini adalah praktik Kredit Pemilikan Rumah Syariah tanpa bank merupakan alternatif yang dapat dipilih oleh konsumen yang ingin membeli rumah dengan cara yang sesuai dengan syariat. Karena nasabah beranggapan bahwa praktik KPR di bank syariah masih tergolong riba. Di dalam akadnya mereka melibatkan notaris sebagai pihak ketiga. Berdasarkan penelitian ini, mayoritas konsumen adalah para keluarga muda berpenghasilan menengah ke atas dan memiliki latar pendidikan yang baik. Sedangkan, aspek yang paling mempengaruhi konsumen untuk memutuskan untuk memiliki rumah adalah akad/perjanjian yang jelas, faktor keamanan, dan lokasi.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti dan mengkaji lebih jauh permasalahan tersebut dalam skripsi ini dengan judul: Implementasi Akad Istishna' Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Pada Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati).

## 1.2. Ruang Lingkup (Batasan Masalah)

Dalam penulisan skripsi ini agar tidak meluas dan fokus pada permasalahan yang akan dibahas dan mencapai hasil yang diharapkan, maka penulis membatasi objek yang dikaji. Masalah akan dibatasi adalah implementasi akad *istishna'* dalam pembiayaan rumah dan bagaimana cara penyelesaian pembiayaan bermasalah dalam pembiayaan *istishna'* yang diberikan oleh Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati.

Kemudian layanan pembiayaan rumah yang dibatasi adalah mengenai informasi pemberian pembiayaan pembeli, seperti informasi peminjaman, informasi prosedur, persyaratan, informasi pembayaran tagihan, dan lain-lain.

## 1.3. Rumusan Masalah

Adapun maksud dari perumusan masalah adalah untuk memperjelas masalah yang hendak diteliti sehingga menjadi pedoman bagi penulis dalam mencegah terjadinya kemungkinan timbul ketimpangan dalam penelitian. Dari latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah yang dilakukan dalam penelitian ini sebagaimana berikut:

1. Bagaimana implementasi akad *istishna'* pada pembiayaan rumah pada Perumahan indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?
2. Faktor apa saja yang menjadi penyebab pembiayaan bermasalah pada akad *istishna'* pembiayaan rumah?
3. Bagaimana penyelesaian pembiayaan bermasalah dalam pembiayaan rumah yang dilakukan oleh Perumahan indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?

#### 1.4. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian yang akan dicapai adalah :

1. Menganalisis implementasi akad *istishna'* pada pembiayaan rumah.
2. Menganalisis faktor penyebab pembiayaan bermasalah pada akad *istishna'* pembiayaan rumah.
3. Menganalisis penyelesaian pembiayaan bermasalah dalam pembiayaan rumah di Perumahan indie Graha Cluster 2 Syariah Pati.

#### 1.5. Manfaat Penelitian

Adapun hasil dari penelitian dan penulisan skripsi ini di harapkan dapat memberikan manfaat bagi developer property syari'ah, pembaca maupun pribadi, selain itu juga diharapkan dapat bermanfaat:

- a. Secara akademis adalah untuk mencoba mengenali dan menambah wawasan dan dapat memahami mengenai mekanisme pembiayaan dengan akad *istishna'* dalam pembiayaan rumah pada Perumahan indie Graha Cluster 2 Pati.
- b. Secara praktisi adalah sebagai saran, informasi dan referensi bagi developer property syariah yang melakukan pembiayaan dengan akad *istishna'*.
- c. Secara umum adalah agar masyarakat mengetahui mekanisme akad *istishna'* dalam pembiayaan rumah pada Perumahan indie Graha Cluster 2 Pati.