

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia tidak dapat lepas dari pergaulan bermuamalah. Oleh karena itu, Islam yang diturunkan untuk manusia, membawa suatu tuntunan dalam sistem muamalah yang mengatur dengan rapih berhubungan dalam segala kebutuhan mereka. Ternyata, titik berat dari ajaran Islam diletakkan dalam soal Muamalah. Di samping ajarannya yang pokok tentang keimanan dan beribadah kepada Tuhan, ajaran muamalah untuk mengatur hubungan sesama manusia, tidak pula kurang pentingnya.

Ukuran Iman seorang muslim tidaklah cukup dengan ibadahnya belaka, tetapi soal muamalah, sosial dan ekonomi dijadikan pula oleh Nabi sebagai ukuran yang setepat – tepatnya bagi keimanan seorang Muslim. Islam mengatur secara jelas dan detail terkait dalam hal berekonomi untuk memenuhi semua kebutuhan manusia untuk mencapai tujuan semua muslim yaitu *falah* atau bahagia di dunia dan di akhirat. Karena hakikat semua muslim menginginkan bahagia di dunia dan juga di akhirat, karena umat islam tau akan ada kehidupan yang abadi setelah hidup di dunia ini. Kebutuhan pokok manusia (kebutuhan primer) di bagi menjadi tiga kebutuhan, yaitu kebutuhan sandang (pakaian), kebutuhan pangan (makanan), dan kebutuhan papan (tempat tinggal).

Dalam pemenuhan kebutuhan primer di atas pemenuhan kebutuhan papan masih banyak penduduk di Indonesia yang mengalami kesulitan untuk memiliki tempat tinggal atau rumah, dikarenakan untuk mendirikan atau membeli

sebuah rumah membutuhkan dana yang lumayan besar. Dan rata – rata penghasilan kebanyakan penduduk hanya cukup untuk memenuhi kebutuhan pakaian dan makanan. Sejalan dengan pertumbuhan penduduk yang makin pesat, tuntutan penyediaan fasilitas pendukung keberlangsungan hidup masyarakat juga mengalami peningkatan. Hal tersebut yang mendorong pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan terutama di bidang perumahan.¹

Rumah adalah sesuatu yang idam-idamkan setiap orang untuk dimiliki, karena rumah adalah salah satu kebutuhan primer (pokok) yang sangat penting kegunaannya dalam kehidupan sehari-hari diamping kebutuhan sandang (pakaian) dan pangan (makanan). Definisi rumah menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah sebuah bangunan untuk tempat tinggal. Di Indonesia saat ini masih relatif banyak warga Negeranya yang belum memiliki rumah. Kondisi ini tidak terlepas dari makro perekonomian Indonesia yang mengalami krisis moneter dan ekonomi.

Kondisi tersebut secara langsung mengakibatkan daya beli rumah secara tunai menjadi rendah, sehingga timbulnya berbagai penawaran kredit pemilikan rumah Dengan kondisi masyarakat atau penduduk yang tidak mampu memenuhi untuk mendirikan atau membeli rumah secara tunai atau langsung maka kondisi ini di manfaatkan oleh banyak pengembang yang menyediakan rumah dalam lingkungan perumahan yang bisa di bayar secara angsuran. Telah banyak pengembang atau developer di Indonesia yang menyediakan perumahan untuk di tawarkan kepada masyarakat yang membutuhkan dan yang belum mempunyai

¹ Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud dengan Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

rumah milik sendiri yang dijual secara tunai maupun kredit. Dalam praktiknya pihak-pihak yang terkait dalam transaksi jual-beli perumahan adalah tiga pihak, yaitu pihak pengembang, pihak bank sebagai penyedia dana dan pihak konsumen, sistem ini yang dianut dalam perumahan dengan sistem konvensional.

Belakangan ini lembaga-lembaga bisnis yang berdasarkan prinsip syariah telah banyak berkembang di Indonesia, baik itu lembaga bisnis bank maupun lembaga bisnis bukan bank. Dalam rangka memanfaatkan kondisi penduduk Indonesia yang kian meningkat dan tidak mampu untuk membeli atau mendirikan rumah secara langsung sudah banyak juga para pengembang yang menyediakan rumah dalam lingkungan perumahan yang sistemnya berdasarkan prinsip syariah. Hal ini merupakan solusi dari banyaknya masyarakat muslim di Indonesia yang menginginkan perumahannya juga sesuai prinsip syariah. Jual beli dalam arti umum adalah suatu perikatan tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan kenikmatan, sedangkan jual-beli dalam arti khusus ialah tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan yang mempunyai daya tarik, penukarannya bukan emas dan bukan pula perak, bendanya dapat di realisir dan ada seketika (tidak di tangguhkan), tidak merupakan utang baik barang itu ada di hadapan si pemilik maupun tidak, barang yang sudah diketahui sifat-sifatnya atau sudah diketahui terlebih dahulu.²

Dalam bertransaksi jual beli perumahan yang berprinsip syariah para pihak yang terlibat hanya dua pihak saja, yaitu pihak pengembang/penjual dan pihak pembeli. Tidak memasukan pihak bank dalam proses transaksinya, karena dengan

² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013), hlm 69-70

pembiayaan dari bank sistem bunga yang digunakan oleh bank akan masuk juga dalam transaksi jual beli tersebut, dan seperti yang kita ketahui keputusan Ulama sepakat bahwa bunga bank itu riba dan riba itu haram Allah SWT menjelaskan keharaman riba yang di antaranya tertuang dalam QS Al – Baqarah (2) ayat 275 :

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

Artinya: “*dan Allah halalkan jual beli dan di haramkan Riba*”³.

Dalam praktiknya, karena pengembang dalam menyediakan perumahan syariah tidak menggunakan jasa bank sebagai penyedia dana, dan di karenakan pengembang tidak mempunyai banyak modal untuk mengimbangi besarnya permintaan masyarakat dalam penyediaan perumahan syariah maka pembeli diharuskan untuk menyetorkan uang muka terlebih dahulu untuk membeli rumah yang belum ada (belum didirikan/belum dibangun). Dalam transaksi rumah dengan sistem indent melalui kredit pemilikan rumah, para pihak yang terlibat adalah konsumen (pembeli), pengembang, dimana masing-masing antara satu dengan yang lain terikat di dalam hubungan perjanjian.

Dalam praktiknya bentuk perjanjian dan hubungan hukum yang mengikat masing-masing pihak tersebut biasanya adalah sebagai berikut :

Pertama, antara konsumen dengan pengembangan terikat jual beli rumah berbentuk surat perjanjian pengikatan jual beli, dibawah tangan atau akta notaris.

Kedua, antara pengembang dengan pembeli terikat perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah dengan jaminan.

³ Syaamil Quran, *Al-Quran Tajwid Dan Terjemahnya Dilengkapi Dengan Asbabun Nuzul Dan Hadits Sahih* (Bandung: PT. Sygma Examedia Arkanleema, 2010), hlm 47.

Kemudian dilihat dari segi pembayaran, pembeli menentukan atau memilih tipe, lokasi, harga rumah, serta cara pembayaran melalui kredit pemilikan rumah. Pada tahap ini antara konsumen dengan pengembang sepakat bahwa rumah yang di beli secara fisik belum di bangun (belum ada). Pada tahap ini pembeli membayar uang tanda jadi (*booking fee*) atau DP kepada pengembang uang sejumlah Rp. 111.000.000 selanjutnya pembeli akan membayar uang angsurannya Rp. 18.500.000 perbulannya selama 6 tahun. Besarnya cicilan dan lamanya jangka waktu pembayaran di tentukan atas kesepakatan antara pengembang dengan pembeli.

Salah satu pengembang perumahan syariah yang berada di Kota Bandung adalah PT. Depro Property Syariah yang melabelkan 100 % murni syariah. Perumahan ini pusatnya Jl. Ciporeat Ruko No. 1, Pasanggrahan, Ujung Berung, Kota Bandung, perumahan syariah Depro Property juga telah mempunyai cabang – cabangnya di kota Bandung.

B. Rumusan Masalah

Bahwa terjadi pembelian rumah yang belum dibangun atau secara cicilan mengartikan memesan terlebih dahulu dengan memberikan uang tanda jadi atau uang muka dimana pembelian rumah yang belum dibangun merupakan suatu fenomena yang terjadi dimasyarakat oleh karena itu perlu diteliti untuk mendapatkan gambaran yang jelas. Adapun yang akan menjadi objek penelitian adalah PT. Depro Syariah Ujungberung Bandung.

Berdasarkan rumusan masalah tersebut diatas, maka dapat dibuat pertanyaan sebagai berikut.

1. Bagaimana pelaksanaan Akad *Istishna* pada kepemilikan rumah yang belum dibangun di PT. Depro Syariah Ujungberung Bandung ?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah terhadap pelaksanaan Akad *Istishna* pada kepemilikan rumah yang belum dibangun di PT. Depro Syariah Ujungberung Bandung?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, dapat diidentifikasi tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan Akad *Istishna* pada kepemilikan rumah yang belum dibangun di PT. Depro Syariah Ujungberung Bandung.
2. Untuk mengetahui Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah terhadap kepemilikan rumah yang belum dibangun Di PT. Depro Syariah Ujungberung Bandung.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Akademis

Bagi kalangan akademis sebagai salah satu sumbangan pemikiran yang diharapkan dapat menganalisis kembali fenomena dalam pembiayaan pemilikan rumah yang belum dibangun yang sedikit banyaknya dipraktekkan di kalangan masyarakat.

2. Kegunaan Praktis

Bagi masyarakat umum terutama untuk pemilik rumah yang belum dibangun atau pengembang diharapkan dapat mengetahui apa saja yang seharusnya dilakukan sebelum melakukan pengkreditan rumah yang belum dibangun dan dapat memahami pandangan islam mengenai kepemilikan rumah agar tidak terjadi penyimpangan penyimpangan yang dapat merugikan beberapa pihak terkait.

E. Studi Terdahulu

Pertama, Devi Verawati, Skripsi tentang⁴ Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah Di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang. Isi pokok dari skripsi ini adalah Permasalahan dan pemukiman merupakan sebuah isu utama yang selalu mendapat perhatian dari pemerintah. Permasalahan perumahan dan pemukiman merupakan sebuah permasalahan yang berlanjut dan bahkan akan terus meningkat, seiring dengan pertumbuhan penduduk, dinamika kependudukan, dan tuntutan-tuntunan sosial ekonomi yang makin berkembang pada jual beli perumahan biasanya terdapat perjanjian yang digunakan antara pengembang (*developer*, bank dan pembeli. Suatu perjanjian pada umumnya pada pihak yang memiliki posisi lebih dominan, ada yang lebih lemah. Hal inilah yang kemudian mengakibatkan seperti dalam praktik perjanjian jual beli perumahan yang klausula-klausulanya cenderung merugikan konsumen. Penelitian ini merupakan penelitian *field research* yaitu

⁴ Dewi Verawati, skripsi: “*Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang*” (Palembang:UIN Raden Fatah, 2017), hlm. 7

penelitian dengan data yang diperoleh dari kegiatan lapangan. Teknik pengumpulan data penelitian ini adalah studi lapangan dan studi kepustakaan. Studi lapangan meliputi observasi secara langsung dan wawancara dalam bentuk tertulis dan lisan kepada pihak PT Medina Realty Indonesia Cabang Palembang. Studi kepustakaan digunakan untuk membaca, mengutip untuk menganalisa berbagai *literatur* yang berhubungan dengan penelitian. Sifat penelitian ini adalah deskriptif analisis yaitu penelitian yang menjelaskan permasalahan dan menganalisis suatu masalah tersebut dalam isi dan pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan apakah sesuai dengan hukum islam atau tidak.

Kedua, Ayu Anggraini, Skripsi tentang⁵ Pembelian Kavling Bisnis Properti Syariah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Isi pokok dari skripsi ini adalah Pembelian Tanah Kavling adalah cara atau metode yang digunakan oleh penjual dan pembeli, dimana penjual atau pemilik modal dengan motif ekonomi untuk mendapatkan keuntungan dan pembeli difasilitasi untuk mencari lahan yang diinginkan. Dengan adanya Perseroan Terbatas Bisnis Prperti Syariah Indonesia sangat membantu pembeli untuk menggunakan jasa dari PT. tersebut. Sehingga untuk mendapatkan tanah tidak sesulit jaman 1990-an, dimana masyarakat jika ingin membeli sebidang tanah harus mencari tanah setelah itu masih beberapa tahap lagi. Dengan adanya PT. diatas memudahkan masyarakat untuk mencari dengan yang diinginkan oleh pihak PT yang bertanggung jawab dengan keinginan pembeli. Oleh karenanya penulis mengkaji mengenai beberapa

⁵ Ayu Anggraini, skripsi: “*Pembelian Tanah Kavling Bisnis Properti Syariah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*” (Malang: Universitas Maulana Malik Ibrahim, 2016), hlm. xviii.

masalah untuk dijadikan pokok pembahasan dalam penelitian ini, *pertama*, bagaimana proses pembelian tanah kavling bisnis property syariah indonesia ?. *kedua*, bagaimana proses pembelian tanah kavling bisnis property syariah indonesia perspetif kompilasi hukum ekonomi syariah ? Penulis ini menggunakan penelitian empiris yuridis (lapangan), dengan menggunakan pendekatan kasus yang terjadi di Perseroan Terbatas Bisnis Property Syariah Indonesia. Pengumpulan data diperoleh dari wawancara langsung dan observasi lapangan, serta menguraikan beberapa materi yang terkait sebagai analisis terhadap proses pembelian tanah kavling PT. bisnis property syariah Indonesia. Sedangkan dalam analisis data peneliti menggunakan *Editing, Classifying, Verifying, Analysing, Concluding*.

Ketiga, Diah Kurnia, Skripsi ini membahas tentang⁶ Jual Beli Rumah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Bai' Istishna (Studi di De Prima Tunggulwulung Hunia Islami Malang). Isi poko dari skripsi ini adalah berbicara mengenai transaksi jual beli, maka harus mengetahui hukum-hukum jual beli dengan benar dan sesuai. Oleh karenanya seseorang yang terjun langsung dalam dunia usaha harus benar-benar mengetahui hal-hal yang mengakibatkan jual beli itu sah atau tidak . Dalam masalah muamalat, Allah telah menetapkan undang-undang yang berlaku umum dan dasar-dasar yang bersifat umum pula. Dengan perkembangan zaman saat ini bermunculan usaha-usaha dalam dunia bisnis yang berprinsip syariah salah satunya bisnis perumahan menerapkan sitem yang berbasis syariah di dalam transaksinya mereka menggunakan akad *istishna*

⁶ Diah Kurnia, skripsi: "*Jual Beli Rumah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Bai Istishna (Studi Di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang*" (Malang: UIN Malik Ibrahim, 2018), hlm. xvi.

	2017	Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah Di PT. Medina Realti Indonesia Cabang Palembang	yaitu dalam penelitian ini sama-sama meneliti dalam sektor jual beli rumah yang sifatnya sesuai dengan prinsip syariah atau tidak.	perbedaannya dalam hal ini yaitu bebrbeda dalam peninjauan, skripsi ini meninjau dari perspektif Hukum Islam sedangkan dalam penelitian saya tentang perspektif Hukum Ekonomi Syariah
3	Diah Kurnia	Jual Beli Rumah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Bai' Istitisna' (Studi di De Prima Tunggulwulung Hunia Islami Malang)	Persamaan dalam skripsi ini yairu sama-sama membahas tentang konsep jual beli	Perbedaannya yaitu terletak dalam dalam penelitian dian ini membahas tentang hak <i>khiyar</i> dalam melakukan akad, sedangkan penelitian saya membahas tentang prosedur dalam pelaksanaan jual beli rumah di

	2018			Depro Property Syariah.
--	------	--	--	-------------------------

F. Kerangka Pemikiran

Dalam ibadah, kaidah hukum yang berlaku adalah bahwa semua hal dilarang, kecuali yang ada ketentuannya berdasarkan Al-Qur'an dan Al-Hadis. Sedangkan dalam urusan muamalah, semuanya diperbolehkan kecuali ada dalil yang melarangnya.⁷ Hal ini sesuai dengan kaidah yang dikutip oleh A. Djazuli yang menyatakan bahwa :

الأصل في المعاملة إلا باحالة إلا ان يدل دليل على تحريمها

*“Hukum asal dalam semua bentuk muamalah adalah boleh dilakukan, kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”*⁸

Sedangkan Ekonomi Syariah merupakan ilmu pengetahuan sosial yang mempelajari masalah-masalah ekonomi masyarakat, yang diilhami oleh nilai-nilai islam.⁹ Dalam menjalankan aktifitas ekonomi, Islam membawa misi sosial karena yang menjadi dimensi keberhasilan dalam ekonomi syariah bukan hanya di dunia akan tetapi di akhirat juga.

Manusia sebagai makhluk sosial dalam memenuhi kebutuhannya selalu berhubungan dan bertransaksi satu sama lain. Dalam berhubungan dengan orang lain inilah antara satu dan yang lain sering terjadi interaksi dan terjadinya

⁷Adiwarman A. Karim, *Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 29.

⁸ A. Djazuli, *Kaidah-kaidah Fikih: Kaidah-kaidah Hukum Islam Dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah Yang Praktis*, (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2011), hlm 10.

⁹Khaerul Umam, *Pasar Modal Syariah dan Praktik Pasar Modal Syariah* (Bandung: Pustaka Setia, 2013), hlm. 12 .

suatu perjanjian (akad). Dalam Fikih Muamalah akad dibagi menjadi dua bagian yakni akad *tabarru* dan akad *tijari/muawadah*.¹⁰

1. Akad *tabarru*

Akad Tabarru adalah segala macam perjanjian yang menyangkut *non-profit transaction* (transaksi nirlaba). Transaksi ini pada hakikatnya bukan bertransaksi bisnis untuk mencari keuntungan komersil. *Akad Tabarru* dilakukan dengan tujuan tolong menolong dalam rangka berbuat kebaikan. Dalam *akad tabarru* pihak yang berbuat kebaikan tersebut tidak berhak mensyaratkan imbalan apapun kepada pihak lainnya.

Namun demikian pihak yang berbuat kebaikan tersebut boleh meminta kepada *counter-part*-nya untuk sekedar menutupi biaya (*cover the cost*) yang dikelarkannya untuk dapat melakukan *akad tabarru*' tersebut. Namun ia tidak boleh sedikitpun mengambil laba dari *akad tabarru*'. *Akad Tabarru*' ini adalah memberikan sesuatu (*giving something*) atau meminjamkan sesuatu (*lending something*). Bila akadnya adalah meminjamkan sesuatu, maka objek pinjamannya dapat berupa uang (*lending*) atau jasa (*lending yourself*). Dengan demikian kita mempunyai 3 (tiga) bentuk umum *akad tabaru*' yakni :

a. Meminjamkan uang (*lending*)

Akad meminjamkan uang ini ada beberapa macam lagi jenisnya, setidaknya ada 3 jenis yakni sebagai berikut :

¹⁰Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*, , hlm. 66.

- 1) Bila pinjaman ini diberikan tanpa mensyaratkan apapun, selain mengembalikan pinjaman tersebut setelah jangka waktu tertentu maka bentuk meminjamkan uang seperti ini disebut dengan *qard*;
- 2) Selanjutnya, jika meminjamkannya uang ini, si pemberi pinjaman mensyaratkan suatu jaminan dalam bentuk atau jumlah tertentu, maka bentuk pemberian pinjaman seperti ini disebut dengan *rahn*;
- 3) Ada lagi suatu bentuk pemberian pinjaman uang dimana tujuannya adalah untuk mengambil alih piutang dari pihak lain. Bentuk pemberian pinjaman uang dengan maksud seperti *hiwalah*.

b. Meminjamkan jasa (*lending*)

Akad meminjamkan jasa terbagi menjadi 3 jenis yakni sebagai berikut :

- 1) Jasa keahlian untuk melakukan sesuatu atas nama akad ini dinamakan akad *wakalah*;
- 2) Menyediakan jasa *cutody* (penitipan, pemeliharaan) bentuk peminjaman ini disebut akad *wadi'ah*;
- 3) Memberikan jasa untuk melakukan sesuatu atas nama orang lain, jika terpenuhi kondisinya atau jika sesuatu terjadi. Misalkan seorang dosen menyatakan kepada asistennya. "Tugas anda adalah menggantikan saya mengajar bila saya berhalangan". Dalam kasus ini, yang terjadi adalah *wakalah* bersyarat. Asisten handaya bertugas mengajar (yakni melakukan sesuatu atas nama dosen), bila dosen yang berhalangan (yakni bila terpenuhi kondisinya, jika sesuatu terjadi). Jadi asisten ini tidak otomatis

menjadi wakil dosen. *Wakalah* bersyarat dalam terminologi fikih disebut sebagai akad *kafalah*.

c. Memberikan sesuatu (*giving something*)

Yang termasuk dalam golongan ini adalah akad-akad sebagai berikut : hibah, waqaf, sedekah, hadiah, dan lain-lain. Dalam semua akad-akad tersebut, yakni mmberikan sesuatu kepada orang lain. Bila penggunaannya untuk kepentingan umum dan agama maka akadnya dinamakan waqaf. Objek waqaf tidak boleh diperjual belikan begitu dinyatakan sebagai aset waqaf. Sedangkan hibah dan hadiah adalah pemberian sesuatu secara sukarela kepada orang lain.

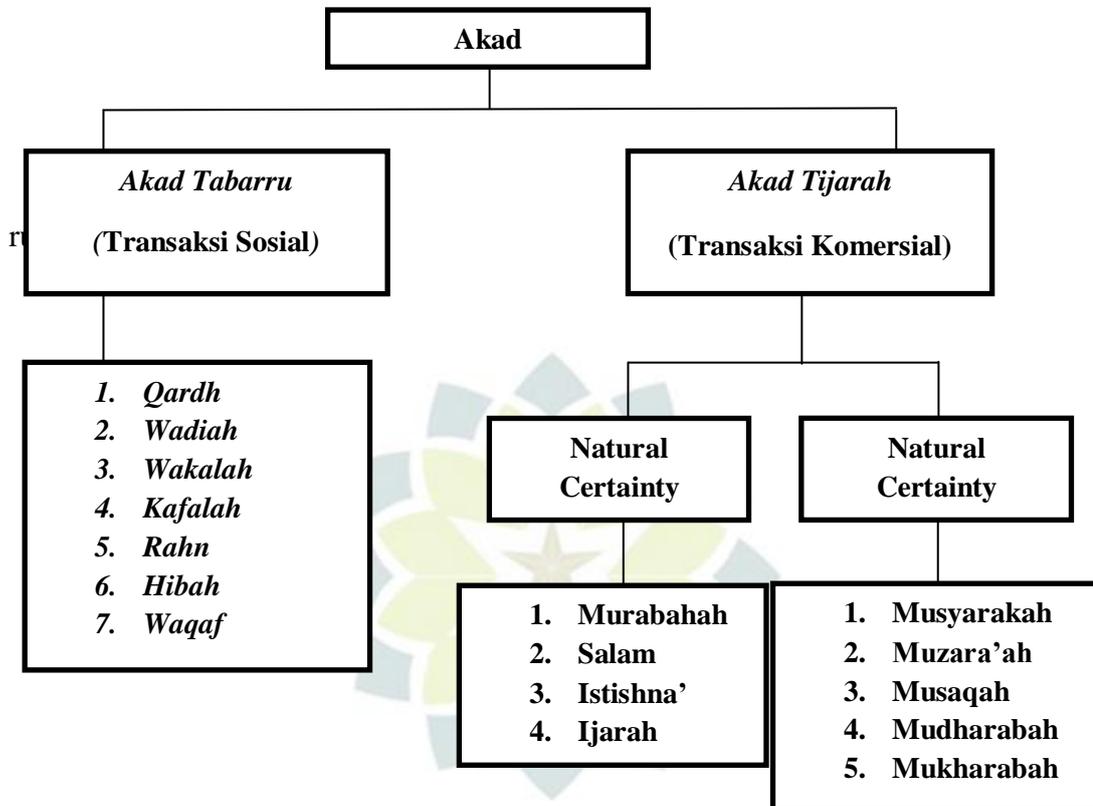
2. Akad Tijarah

Akad tijarah adalah segala macam perjanjian yang menyangkut *for profit transacion*. Akad akad ini dilakukan dengan tujuan mencari keuntungan *transation*. Akad-akad ini dilakukan dengan tujuan mencari keuntungan, oleh karena itu akad ini bersifat komersil.

Berdasarkan tingkat kepastian dari hasil yang diperolehnya akad *tijarah* ini dapat dibagi menjadi dua kelompok besar yakni :

- 1) *Natural certainty contract*. Kontrak-kontrak yang termasuk disini menawarkan *return* yang tetap dan pasti. Dalam kategori ini termasuk kontrak-kontrak yang berbasis jual beli, upah mengupah, dan sewa menyewa;
- 2) *Natural uncertainty contrat*. Kontrak-kontrak ini tidak mmberikan kepastian pendapatan (*return*), baik dari segi jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*)-nya. Dalam kontrak ini termasuk kontrak investasi.

Tabel 1.2
Pembagian Akad¹¹



Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 1 ayat (7) Rumah adalah bangunan yang gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya. Rumah adalah kebutuhan pokok bagi setiap manusia. Didalam kamus hukum rumah diartikan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Rumah adalah salah satu bangunan yang dijadikan tempat tinggal selama jangka waktu tertentu. Dalam arti umum, rumah adalah salah satu bangunan yang dijadikan tempat tinggal selama jangka

¹¹ Adiwarmarman A. Karim, *Analisis Fiqih dan Keuangan*, hlm. 67.

waktu tertentu. Rumah bisa menjadi tempat tinggal manusia maupun hewan namun untuk istilah tempat tinggal yang khusus bagi hewan adalah sangkar, sarang, atau kandang. Dalam arti khusus, rumah mengacu pada konsep-konsep sosial-kemasyarakatan yang terjalin di dalam bangunan tempat tinggal, seperti keluarga hidup, makan, tidur, beraktivitas, dan lain-lain.¹²

Istishna' merupakan salah satu pengembangan jual beli as-salam waktu penyerahan barang dilakukan dikemudian hari sementara pembayarannya dapat dilakukan melalui cicilan atau ditangguhkan. Karena jual beli *istishna'* merupakan khusus dari jual beli *istishna'* mengikuti ketentuan jual beli as-salam. Dalil yang memperbolehkan *istishna'* adalah sebagai berikut:

Landasan al-Qur'an dalam masalah-masalah yang berhubungan dengan persoalan ibadah, al-Qur'an mengatur dan memberikan secara rinci. Sementara dalam masalah-masalah muamalah, Al-Qur'an memberikan gambaran secara global (umum), termasuk juga dalam masalah jual beli dengan *istishna'*. Allah SWT berfirman dalam surat Al-Baqarah (2) ayat 282:

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUNAN GUNUNG DJATI
BANDUNG

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”¹³

Dari ayat diatas telah jelas dikemukakan dalam Islam pelaksanaan jual beli *istishna'* bahwa pembeli membayar pada masa penangguhan yang terlebih dahulu

¹²UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman

¹³ Syaamil Quran, *Al-Quran Tajwid Dan Terjemahnya*, hlm. 48

disepakati kapan pembayaran dilakukan. Maka diharuskan menuliskannya dan adanya kesaksian dari kesepakatan yang dilakukan kedua belah pihak, maka jika memungkinkan harus disaksikan oleh dua orang saksi

Hal ini dikarenakan jika kedua belah pihak dapat dipercaya atau terkadang salah satunya meninggal dunia, sehingga tidak dapat diketahui lagi pihak penjual atas pembeli dan sebaliknya. Kemudian dalam Al-Qur'an juga dijelaskan bahwa dalam jual beli harus bebas memilih jika ada unsur pemaksaan maka jual beli tidak sah berdasarkan firman Allah SWT surat an-Nisa (04) ayat 29 :

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

Artinya : *“Hai orang-rang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu”*.¹⁴

Ayat ini dengan tegas melarang orang memakan harta orang lain atau hartanya sendiri atau hartanya sendiri dengan jalan bathil. Memakan harta sendiri dengan jalan bathil adalah membelanjakan hartanya pada jalan maksiat. Memakan harta orang lain dengan cara bathil ada berbagai caranya, seperti pendapat Suddi, memakannya dengan jalan riba, judi, penipuan, menganiaya. Termasuk juga dalam jalan yang batal ini segala jual beli yang dilarang syara’.

¹⁴ Syaamil Quran, *Al-Quran Tajwid Dan Terjemahnya Dilengkapi Dengan* , hlm 83.

G. Langkah-langkah Penelitian

Lokasi yang dipilih sebagai lokasi penelitian adalah PT. Depro Syariah di Ujungberung yang beralamat di Jl. Ciporeat Ruko No.1, Pasanggrahan, Ujungberung, Kota Bandung. Adapun langkah-langkah yang harus ditempuh oleh penulis guna untuk memperlancar dan mempermudah penelitian ini sebagai berikut.

1. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif – analitik. Metode Penelitian Deskriptif adalah suatu metode dalam pencarian fakta status kelompok manusia, suatu objek, suatu kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu peristiwa pada masa sekarang dengan interpretasi yang tepat. Sedangkan Analitik, yaitu menganalisis masalah dan diolah dengan menggunakan sudut pandang hukum ekonomi syariah.¹⁵ Dalam penelitian ini penulis mencoba menganalisis masalah Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap kepemilikan rumah yang belum dibangun di PT. Depro Syariah Ujungberung Bandung.

2. Sumber Data

Sumber data adalah subjek dari mana dapat diperoleh. Sumber data dalam penelitian ini terbagi kedalam dua bagian, yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.¹⁶

a. Data Primer

Data primer adalah yang diperoleh langsung dari responden atau objek yang diteliti. Dalam hal ini data primer yang diperoleh peneliti bersumber dari

¹⁵Kartini Kartono, *Metode Pengantar Riset* (Bandung: Alumni Bandung: 1986), hlm. 34

¹⁶ Hasan Basri Cik, *Penuntun Penyusunan Rencana Penelitian dan Penulisan Skripsi Bidang Ilmu Agama Islam* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001), hlm. 64.

pelaku berupa Klausul Akad dan Perjanjian Jual Beli, yaitu pembeli (konsumen) dan pengembang (developer) diperumahan PT. Depro Syariah Ujungberung Bandung, Bapak Depid sebagai Developer. Data yang diperoleh langsung dari penelitian di PT. Depro Syariah Ujung Berung Bandung dengan cara observasi maupun wawancara dengan pihak terkait untuk mendapatkan data dokumentasi dan informasi yang terkait untuk mendapatkan data dokumentasi dan informasi yang terkait dengan tujuan penelitian. Wawancara yang digunakan adalah wawancara terstruktur artinya wawancara yang pewawancaranya merapkan sendiri masalah dan pertanyaan-pertanyaan yang akan diajukan. Dengan metode ini penelitian bertujuan mencari jawaban terhadap hipotesis kerja.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data-data yang menunjang data primer. Adapun data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari *literature* atau buku-buku, artikel, website, klausul akad *Istishna'*, Fatwa DSN, serta skripsi yang berkaitan dengan masalah penelitian tersebut.

3. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data kualitatif yang merupakan jawaban atas pertanyaan penelitian yang diajukan terhadap masalah yang dirumuskan pada tujuan yang telah ditetapkan.¹⁷ Data kualitatif dalam penelitian ini diperoleh dari hasil observasi, wawancara dan buku-buku yang berkaitan dengan masalah yang dibahas yaitu Tinjauan Hukum Ekonomi

¹⁷ Hasan Basri Cik, *Penuntun Penyusunan Rencana Penelitian dan Penulisan Skripsi Bidang Ilmu Agama Islam*,....., hlm 63.

Syariah Terhadap Kepemilikan Rumah Yang Belum Dibangun Di PT. Depro Syariah di Ujung Berung Bandung.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini ada beberapa metode yang penulis gunakan dalam pengumpulan data yang diperlukan, yaitu :

a. Interview

Interview adalah metode pengumpulan data dengan cara tanya jawab yang dikerjakan secara sistematis dan berlandaskan pada masalah, tujuan dan hipotesis penelitian.¹⁸ Pada praktiknya penulis menyiapkan daftar pertanyaan untuk diajukan secara langsung kepada Bapak Depid Ismail yaitu selaku pengembang/penyedia pemilik rumah yang belum di bangun serta beberapa responden yang dapat memberikan informasi terkait pembiayaan rumah yang belum di bangun serta beberapa responden yang dapat memberikan informasi terkait pembiayaan rumah yang belum dibangun dengan berpedoman pada pertanyaan – pertanyaan yang telah disiapkan hal itu bertujuan untuk menggali informasi secara lebih dalam sehingga dapat memperoleh data yang valid. Dalam penelitian ini interview dilakukan dengan pengembang dan pembeli.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data apabila observasi yang dikumpulkan bersumber dari dokumen seperti buku-buku Hukum Islam (*Fiqh*) yang berkaitan dengan Muamalah, buku dan sebagainya. Metode ini merupakan

¹⁸ Kartini Kartono, *Pengantar Metode Riset*,....., hlm. 18

suatu cara untuk mendapatkan data – data dengan mendata arsip dokumentasi yang ada ditempat atau objek yang sedang diteliti.

c. Observasi

Observasi adalah cara dan tehnik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan dan pencatatan terhadap gejala atau fenomena yang ada pada objek penelitian.¹⁹ Observasi yang dilakukan dalam penelitian ini adalah mengamati kepemilikan rumah yang belum dibangun di PT. Depro Syariah Perumahan Ujungberung Bandung.

5. Analisis Data

Adapun langkah terakhir yang dilakukan penulis adalah menganalisis data. Data yang terkumpul, oleh penulis akan dianalisis menggunakan pendekatan kualitatif. Analisis dalam penelitian kualitatif dilakukan sejak peneliti menyusun proposal, melaksanakan pengumpulan data di lapangan sampai penulis mendapatkan seluruh data. Dalam pelaksanaanya penganalisisan dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut.

- a. Menelaah semua data yang terkumpul dari berbagai sumber, baik sumber data primer maupun data sekunder;
- b. Mengklasifikasikan data yaitu mengelompokkan seluruh data kedalam satuan-satuan permasalahan sesuai dengan masalah yang diteliti;
- c. Menghubungkan data lapangan dengan teori yang sudah dikemukakan dalam kerangka pemikiran; dan

¹⁹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: Rineka Cipta, 1997), hlm.120

- d. Menarik kesimpulan dari data-data yang dianalisis dan teori-teori dengan memperhatikan rumusan masalah yang telah ditentukan.²⁰



²⁰ Muhtar, *Bimbingan Skripsi, Tesis Dan Artikel Ilmiah: Panduan Berbasis Penelitian Kualitatif Lapangan Dan Perpustakaan* (Jakarta: Gaung Persada Press, 2010). Hlm 113.