

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sejak sistem syariah di adakan di indonesia para ahli syariah maupun dari kalangan peminat sitem syariah mulai gencar membentuk sitem syariah yang mengakibatkan tren syariah dalam sektor jasa dan produksi. Dari sektor produksi jasa yang timbul akibat trend ini yaitu lembaga keuangan syariah berupa perbankan syariah, asuransi sisyarlah, pengadaian, pasar modal syariah, reksadana syariah, baitul mall dan tamwil koperasi dan lembaga ziswaf. Di sektor perusahaan timbul berbagai macam jasa dengan trend syariah seperti Hotel syariah, pariwisata syariah dan khususnya sektor properti syariah.

Sejalan dengan pertumbuhan masyarakat dan kebutuhan akan produk syariah, maka tuntutan suplai yang berupa fasilitas pendukung keberlangsungan hidup masyarakat juga mengalami peningkatan. Dalam hal ini timbul sistem transaksi berupa jual beli properti tanpa adanya perantara bank. Tujuannya adalah fleksibel transaksi masyarkat khususnya golongan muslim dalam membeli kebutuhan berupa hunian¹. Yang bisa dimaknai bahwa mekanisme jual beli properti hanya melibatkan dua pihak yaitu produsen dan pengembang. Dalam pengadaan, penjualan, serta pemasaran pengembang syariah menggunakan konsep syariah. Sehingga dapat menjadi solusi dari terbatasnya kepemilikan hunian maupun sebagai investasi dengan administrasi yang mudah kepada masyarakat

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 hunian

umum khususnya muslim yang membutuhkan produk berlabel syariah.

Kebutuhan primer berupa hunian merupakan salah satu kebutuhan mendasar selain sandang dan pangan. Hal ini merupakan upaya dasar manusia untuk bertahan hidup dari panas dan dingin cuaca. Kebutuhan masyarakat akan hunian tetap yang berlabel syariah dan jumlah populasi masyarakat yang semakin meningkat mengakibatkan bertambahnya masalah terkait keabsahan praktek syariah. Selaras dengan kejadian tersebut, maka dalam sosial terjadilah akad jual-beli. Secara geografis, kebutuhan akan hunian tetap pada masyarakat membutuhkan wilayah yang berlokasi strategis dengan tempat kerja atau dipertanian maupun wilayah untuk melepas penat. Hal ini di manfaatkan oleh salah satu developer yaitu Firdausy Land Indonesia².

Developer PT Firdaus Bumi Madani merupakan developer berbasis syariah yang tujuannya adalah mengembangkan konsep hunian islami yang berlandaskan hukum syariah. Kendan Islamic Village merupakan produk dari developer Firdausy Land Indonesia yang berbasis 100 % syariah yang dalam semua akad menggunakan akad syariah, tanpa bank, tanpa riba, tanpa denda, tanpa suta, tanpa akad bathil, tanpa kredit bunga.³ Dalam akadnya, Kendan Islamic Village menggunakan akad *Istishna*”.

Akad *Istishna*” merupakan akad khusus dari akad salam bahkan sebagian ulama mengatakan akad *istishna*” merupakan akad salam karena sama-sama jual beli barang yang belum ada fisiknya. Perbedaanya akad salam dilakukan dengan penjual yang tidak bertindak sebagai pembuat barang sedangkan akad

² desa ciherang kec. nagreg kab. bandung timur

³ Brosur pamaran cluster madani properti syariah.

ishtisna' penjual dapat menjual dan bisa merangkap menjadi pembuat. Ibnu abidin menjelaskan bahwa akad ishtisna' merupakan akad di mana diminta dibuatkan sesuatu barang kepada pengrajin dengan kriteria dan waktu yang disepakati.⁴

Dalam pengaplikasiannya yang dikemukakan oleh jumbuh ulama akad *istishna'* bersifat *lam'* atau mengikat. Oleh karena itu apabila syarat-syarat telah dipenuhi maka akad tidak bisa dibatalkan oleh salah satu pihak. Maka dari itu harga beserta keriterianya harus sudah dipaparkan di awal sebelum ijab kabul terjadi.⁵

Pengaplikasian Mekanisme akad *Istishna'* Developer PT Firdaus Bumi Madani pada jual-beli istisha' bersifat mengikat. Yang dimaksud mengikat adalah tidak dapat dibatal secara sepihak setelah penerima pesanan (Shani') memulai mengerjakan apa yang di pesan oleh konsumen (*mustasni'*).⁶ Hal ini sama dengan yang dikatakan jumbuh ulama yang berpendapat bahwa akad *istishna'* tidak dapat dibatalkan secara sepihak meskipun penerima (Shani') belum melakukan apa-apa terkait barang yang dipesan. Dengan kata lain apabila barang yang dipesan sudah jatuh tempo pembelian barang terhadap konsumen (*Mustasni'*) tidak bisa mengundurkan diri Atas pesanan. Sehingga ketika pembeli (*mustasni'*) *failed* dalam pencicilan baran pesananan (*Masnu'*) maka tidak dapat merubah akad. Jika ingin merubah akad maka dibuat kembali akad di awal.

Pengaplikasian akad jual-beli Developer PT Firdaus Bumi Madani dengan akad *Istishna'* digunakan pada properti *on procces* (dalam pembuatan) dan akad

⁴Panji Adam, *Fiqih Muamalah Maliyah Konsep, Regulasi, Dan Implementasi* (Refika, 2018). Hlm. 73

⁵Ibid.

⁶ Prof.Dr. H. Jaih Mubarak, S.E., M.H., M.Ag. dan Dr. Hasanudin, M.Ag. *fiqih mu'amalah maliyah akad jual-beli*. Bandung. 2018. Hlm. 271

salam untuk penjualan kavling. Terdapat dua kendala yaitu wanprestasi berupa pembatalan yang dilakukan pembeli (*mustasni*) kepada Developer (*shani*) akibat dari gagal cicil sehingga mengakibatkan tersendatnya dan akad menjadi cacat akibat dari ketidaksesuaian waktu yang disepakati kedua belah pihak. Hal ini teridentifikasi ketika penyerahan rumah dalam proses pembangunan yang belum selesai dan perubahan harga.

Menurut fatwa No. 06 DSN/MUI/VI/2000 tentang akad *Istishna'* dalam ketentuan tentang barang nomor 4 yang menyatakan waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan. Dalam pengaplikasiannya terjadi ketidakselarasan berupa ketidaktepatan waktu penyerahan barang akibat dari gagal cicilan.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk meneliti dengan judul: *pelaksanaan akad Istishna' pada praktek jual beli rumah di Kendaan Islamic Village dalam fatwa DSN No.06/DSN-MUI/IV/2000 (studi kasus desa ciherang kec. nagreg kab. bandung timur)*.

B. Rumusan Masalah

Developer PT Firdaus Bumi Madani mengaplikasikan akad jual beli dengan dua cara yaitu akad salam untuk akad penjual kavling dan akad *Istishna'* untuk penjualan rumah. Dalam pengaplikasian jual-beli rumah ini, jadi developer menggunakan akad *istishna'* pembeli (*mushani*) mengalami gagal cicil yang mengakibatkan ketidaksesuaian waktu pada awal akad.

Dari latar belakang diatas praktek jual-beli yang menggunakan sistem akad

istishna’ dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaplikasian akad *Istishna*’ di Kendan Islamic Village?
2. Bagaimana tinjaun fatwa No 06/DSN/MUI/IV/2000 pada sistem akad *istishna*’ di Kendan Islamic Village?
3. Bagaimana relevansi akad *istishna*’ dengan fatwa DSN-MUI di Kendan Islamic Village?

C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang ingin dicapai oleh penulis dalam skripsi kali ini yaitu antara lain:

1. Mengetahui pengaplikasian akad *Istishna*’ dalam proses *booking fee* di Kendan Islamic Village.
2. Mengetahui tinjaun fatwa No 06/DSN/MUI/IV/2000 pada sistem akad *istishna* di Kendan Islamic Village.
3. Mengetahui relevansi akad *istishna*’ dengan fatwa DSN-MUI di Kendan Islamic Village.

D. Studi Terdahulu

Untuk mendukung penelitian yang lebih akurat sebagaimana yang telah dikemukakan pada latar belakang masalah, maka diperlukan karya-karya pendukung yang memiliki relevansi terhadap tema yang dikaji dan untuk memastikan tidak adanya kesamaan dengan penelitian-penelitian yang telah ada,

maka di bawah ini penulis paparkan beberapa tinjauan pustaka yang terkait dengan permasalahan dalam penelitian penulis.

1. Juanda farhat akad **Jual Beli *Istishna***” Dengan Sistem Pembayaran Cicilan (Studi Perbandingan Hanafiyah Dan Dewan Syariah Nasional). Dalam penelitian ini penulis menganalisa akad istisna dari sudut pandang ulama hanafiah.
2. Arman Prabowo **Implementasi Fatwa Dsn-Mui Nomor 06/Dsn/Mui/Vi/2000 Tentang Jual Beli *Istishna***” (Studi Kasus Konveksi Arda Jaya). Dalam penelitian ini penulis menganalisa dari sudut pandang yang berbeda, yakni dari segi objek yaitu pabrik pembuatan pakainaan.
3. Tri rahmawati **Tinjauan Pelaksanaan Akad Bai Al *Istishna***’ Dalam Produk KPR Syariah Di BTN Syariah Cabang Bandung Menurut Konsep Jual Beli Ibnu Khaldun. Hasil dari penelitian penulis menganalisa mekanisme ba’i al istisna pada bank BTN syariah. Mekanisme ba’i al *Istishna*’ pada produk KPR syariah di BTN syariah cabang bandung merupakan skim akad jual beli yang termasuk salah satu produk pembiayaan. Tujuan akad *istishna*” di Btn syariah diterapkan pada pembiayaan untuk pembangunan proyek seperti pembangunan proyek perumahan, komunikasi, listrik, gedung sekolah, pertambangan, dan sarana jalan. Secara umum, pelaksanaan akad istisna paralel yang dipraktikkan dalam ketiga produk KPR di BTN syariah cabang bandung tidak bertentangan dengan nilai-nilai syariah dan telah sejalan dengan konsep jual beli menurut Ibnu Khaldun.

4. Sundari, dan M. Mujtaba Mitra Zuana dalam jurnal *Interdisciplinary Journal of Sharia Economics (IJSE)* yang berjudul **Analisis Implementasi Akad *Istishna'* Pembiayaan Rumah. (Studi Kasus Perumahan Alam Desa Ketidur Mojokerto)**. Hasil penelitian ini menulis menganalisa akan akad bahwa akad yang digunakan adalah akad *istihna* dengan terbebas dari 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*).
5. Muhammad rizki hidayah, Kholil nawawi, Suyud arif **Analisis Implementasi Akad *Istishna'* Pembiayaan Rumah**. Hasil penelitian ini bahwa akad yang digunakan adalah akad *istihna* dengan terbebas dari 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*).

Tabel 1.1
Penelitian Terdahulu

No	Nama	Judul srkripsi	Persamaan	perbedaan
1	Juanda farhat	Akad jual beli <i>istishna'</i> dengan sistem Pembayaran cicilan (studi perbandingan hanafiyah dan dewan syariah nasional) Universitas Islam Negeri	Penulis membahas terkait pengaplikasian akad <i>Istishna'</i>	Penulis mengenalsi dengan pendekatan pandangan ulama klasik yaitu hanafiah.

		Ar-Raniry Darussalam-Banda Aceh 2016m / 1438 H		
3	Tri rahmawati	Tinjauan pelaksanaan akad bai al <i>Istishna'</i> dalam produk KPR syariah di btn syariah cabang bandung menurut konsep jual beli Ibnu Khaldun Universitas Islam Bandung 2015 M/ 1436 H	Penulis Menganalisa mekanisme pembiayaan akad istisna	Penelitian akad <i>istishna'</i> di bank syariah dan pandangan ulama klasik yaitu Ibnu Khaldun.
4	sundari, dan m. Mujtaba mitra zuana	Analisis implementasi akad <i>istishna'</i> pembiayaan rumah. (studi kasus perumahan alam desa ketidurmojokerto) Indonesian Interdisciplinary Journal of Sharia Economics (IJSE) Vol. 1. No. 1. Juli 2018 Hal: 49-59	Penulis Menganalisa mekanisme pembiayaan akad istisna	Objek penelitian berada di Mojokerto
5	muhammad rizki hidayah, kholil nawawi, suyud arif	Analisis Implementasi Akad <i>Istishna'</i> Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor) Jurnal Ekonomi Islam Volume 9, Nomor 1, Mei	Penulis Menganalisa mekanisme pembiayaan akad istisna	Objek penelitian berada di Bogor

		2018		
--	--	------	--	--

E. Kerangka Pemikiran

Jual-Beli merupakan kegiatan primer yang dilakukan seluruh manusia dalam memenuhi kebutuhannya. Allah SWT melalui telah menetapkan Al-quran dan Hadist sebagai pedoman seluruh umat islam telah menetapkan aturan- aturan akan Jual-beli.

Secara umum, Allah SWT menghalalkan Jual-Beli sebagai cara manusia untuk mencari rezeki melalui firmanNya :

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya : Padahal, Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba. (Qs : Al-Baqoroh; 275).⁷

Dan terdapat hadist yang diriwayatkan Dari Rif'a Ibnu Rafi :

فأنة ابن رافع أنبي صلي الله عليه وسلم سئل أي كسب أطيب ؟ قال عمل
الرجل بيده وكل بيع مبرور

Artinya: maka datang lah Ibnu Rafi' kepada Rasullah SAW dan menanyakan usaha apa paling baik? Rosullah SAW menjawab: usaha seseorang dengan tanganya sendiri dan setiap jual-beli mabrur.

Dari Ibnu Umar⁸ :

⁷ Aplikasi Al quran Indonesia di aplikasikan pada 28 october 2021

عن ابن عمر قال : قال رسول الله عليه وسلم : أتاجير الصدوق الأمن المسلم مع الشهداء يعم القيامة (رواه ابن مجاه).

Artinya : Pedagang yang benar, dapat dipercaya dan muslim, beserta para syuhada pada hari kiamat. (HR. Ibnu Majah).⁹

Menurut Wahbah al- Zuhaili jual-beli berasal dari kata Jual (*Al-bai'*) dan beli (*Al-Syira*) yang secara bahasa bisa di artikan saling menerima (*muqobalah*) dan saling mengganti (*mubadil*). Ulama Hanafiah menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan jual-beli secara istilah pertukan dengan harta secara khusus, atau pertukaran sesuatu yang diingankan yang berguna (*mufid*)¹⁰

Akad *istishna'* secara bahasa yaitu *shanaa* yang artinya membuat, akad istisna merupakan akad yang prinsipnya sama dengan akad salam, yang membedakanya ialah wujud objek akad pada saat akad jual-beli dilakukan.

Wahab zulaili mendefinisikan akad *istishna'* sebagai berikut:

طلب العمل من الاصانع في شيء مخصوص علي وجه مخصوص أو هو أقدم مع صانع علي شيعء معين في الذمة

Artinya: Akad yang meminta seseorang untuk membuat sebuah barang tertentu dalam bentuk tertentu atau akad yang dilakukan dengan seseorang untuk membuat barang tertentu dengan tanggungan.¹¹

⁸ Al- Hafid Ibnu Hajar Al-Asqolani, Terjemah lengkap Bulughul Maram, Ter. Abdul Rosyid Siddiq , Jakarta: Akbar, 2007, Hlm.345.

⁹ Hafizh Abi Abdullah Muhham Ibnu Yazid al-Qazwini, Sunan Ibnu Majah Jili 2, Darul Fikri, 207-275, hlm. 724

¹⁰ Sesuatu yang berfaedah, diantaranya adalah jual-beli dirham dengan dirham yang sejenis.

¹¹ Wahbah Az-Zuhaili, "Fiqh Islam Wa Adillatuhu / Wahbah Az-Zuhaili," lengkap (Jakarta: Gema Insani, 2011).Hlm.3642.

Dewan Syariah nasional NO: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Istishna'*.

Dalam fatwa ini menjelaskan bahwa:

Pertama: Ketentuan tentang Pembayaran.

1. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat
2. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
3. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.

Kedua: Ketentuan tentang Barang.

1. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.
2. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
3. Penyerahannya dilakukan kemudian.
4. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
5. Pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
6. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
7. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

Ketiga: Ketentuan Lain.

1. Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.

2. Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli *istishna*”.
3. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari’ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.¹²

Pandangan ulama akan akad *istihna* meliputi¹³ :

1. Al-hakim Al-syahid al-marwazi, al-Shafa, Muhammad Ibn Salamah berpendapat bahwa *istihna* adalah *al wa’ad* (janji) pembelian barang. Janji berubah menjadi akad jual-beli apabila terjadi serah terima. Penjual menyerahkan barang dan pembeli menyerahkan barang dan pembeli menyerahkan harga. Menurut Ibnu Salamah pembuat barang tidak dibatasi waktu pembuatannya dan pesananan tidak dipaksa.
2. Pandangan Hanafi yang paling kuat adalah akad *istihna* meliputi akad jual-beli yang dapat diartikan ketika ada ijab-kabul maka hak dan kewajiban terikat serta waktu telah di tentukan.

Akad *isthna* memiliki rukun meliputi¹⁴

1. Mustashni’: prmbeli
2. Shani’ : penjual
3. Shighat akad: Ijab dan Qabul

¹² Dewan Syari, “Fatwa DSN No. 6/DSN-MUI/IV/2000,” 2000, 1–3.

¹³ Jaih Mubarak, *Fiqih Mua’alah Maliyah Akad Jual-Beli* (simbiosis rikatama media, 2018).hlm266

¹⁴ Ibi.hlm.270.

4. Masnu', amal, tsaman: Barang Yang di buat.

Akibat hukum istisna¹⁵

1. Hak dan kewajiban pemesan serta pembuat timbul pada saat akad dilakukan. Barang yang dibuat menjadi milik pemesan dan harga menjadi hak penerima pesanan.
2. Sifat atau bentuk akad *istishna'* adalah mengikat (*lazim*). Yaitu tidak dapat dibatalkan secara sepihak setelah penerima pesanan (*shani'*) memulai mengerjakan apa yang dipesan. Sementara Abu Yusuf berpendapat bahwa akad *istishna'* tidak boleh dibatalkan secara sepihak meskipun penerima belum melakukan apa-apa terkait barang yang dipesan.
3. *Ru'yah*, apabila barang yang dipesan sudah diperlihatkan kepada pemesan, penerima pesanan tidak boleh menjual barang tersebut kepada pihak lain.
4. *Khiyar*. Pemesan tidak memiliki hak khiyar menolak saat barang yang dipesan saat akad telah jadi. Akad istisna selesai jika barang sudah jadi kecuali pembayaran dicicil secara tangguh.

F. Langkah – Langkah Penelitian

Untuk memperoleh data yang akurat, sebagai uraian tentang tatacara penelitian yang harus dilakukan penulis menggunakan langkah-langkah penelitian sebagai berikut:

¹⁵ Ibib.hlm.271.

1. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, metode kualitatif digunakan sebagai penelitian objek yang alamiah, dan hasil penelitiannya lebih menekankan makna dari pada generalisasi¹⁶. Penelitian ini akan mendeskripsikan atau memaparkan data-data yang didapat di lapangan kemudin menganalisa secara utuh sebagai suatu kesatuan yang terintegritas lewat kajian kepustakaan untuk membuat kesimpulan dari hasil penelitian, pemanfaatan landasan teori, pengumpulan dan pemaparan data yang diperoleh dengan melakukan penelitian lapangan (*Field Research*) dapat menjadi fokus penelitian sesuai fakta yang ada dilapangan tentang akad *istishna'* kenda Islamic village Nagreg– Bandung Timur.

2. Jenis Data

Menurut Sugiyono jenis data dibedakan menjadi 2, yaitu kualitatif dan kuantitatif¹⁷. Dalam penelitian ini jenis data yang digunakan adalah data kualitatif, yaitu data yang dihasilkan dari wawancara dan kutipan dari studi kepustakaan yang sesuai dengan penelitian ini. Adapun data yang dibutuhkan adalah:

- a. Data tentang latar permasalahan pemggunaam akad *istishna'* pada transaksi jual beli hunian.
- b. Data tentang urgensi dari pemggunaam akad *istishna'* pada transaksi jual beli hunian.
- c. Data tentang prosedur pengaplikasian pemggunaam akad *istishna'* pada transaksi jual beli hunian.

¹⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Manajemen*, (Bandung: Alfabeta, 2014), 347.

¹⁷ Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, R & D*. (Bandung: CV Alfabeta2017), hlm.89

- d. Data tentang akad-akad terkait dari pemggunaam akad *istishna'* pada transaksi jual beli hunian.

3. Sumber Data

Dalam penelitian ini yang dibutuhkan adalah data pengaplikasian akad *Istishna'* pada transaksi jual beli hunian di Kendan Islmic Village. Adapun sumber data yang dibutuhkan meliputi:

- a. Sumber data primer, yaitu sumber utama yang dijadikan sebagai bahan penelitian penulisan ini, karena penelitian ini merupakan penelitian lapangan maka penulis melakukan observasi partisipatif dan wawancara dengan Kepala Developer Firdausy Land Indonesia yang terlibat langsung dan bertanggung jawab akan produk
- b. Sumber data sekunder, yaitu data-data lain yang menjadi bahan penunjang data primer untuk melengkapi suatu analisa. Dalam penelitian ini, yang dijadikan sebagai sumber data sekunder adalah *literature* atau buku-buku yang relevan, jurnal, artikel, surat kabar, media internet, serta majalah yang berkaitan dengan masalah penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data

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

- a. Observasi, adalah tahap pengumpulan data dimana peneliti melakukan pengamatan secara intensif terhadap objek yang diteliti dan melakukan

pencatatan secara sistematis terhadap hal-hal yang berkaitan dengan penelitian tersebut;

- b. Wawancara, merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan mengadakan tanya jawab secara langsung dengan kepala kantor Developer Kendan Islmic Village sebagai upaya penggalan data untuk mendapatkan informasi secara langsung dan lebih akurat¹⁸;
- c. Studi Kepustakaan, metode pengumpulan data yang dilakukan penulis dengan membaca, mendalami dan mengkaji berbagai *literature* tertulis terutama berupa buku-buku dan sumber lain yang dapat digunakan untuk mendukung dan melengkapi pendapat, teori, dalil, konsep atau hukum dan lain sebagainya yang memiliki hubungan dengan penelitian ini¹⁹

5. Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data hasil wawancara, observasi dan dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data dan memilih mana yang paling penting serta mana yang perlu dipelajari sehingga mudah dipahami.²⁰ Teknik yang digunakan pada penelitian ini menggunakan teknik kualitatif yang digunakan oleh Miles dan Hbberman yaitu pengumpulan data, reduksi data, penyajian data dan langkah penarikan kesimpulan.²¹ Analisis kualitatif ini sesuai digunakan untuk menguji tingkat kesesuaian penerapan fatwa

¹⁸ Emzir, *Metodologi Penelitian Pendidikan Kualitatif Dan Kuantitatif* (depok: PT. RajaGrafindo Persada, 2015).78-82.

¹⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan : Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D* (bandung: Alfabeta, 2018).hlm.333-345.

²⁰Ibid.

²¹Ibid.

DSN-MUI tentang jual-beli *Istishna'* pada Diverloper Firdausy Land Indonesia.

Langkah yang dipergunakan meliputi:

1. Reduksi data.

Reduksi data merupakan penyerderhanaan yang dilakukan melalui seleksi, pemfokusan dan keabsahan data mentah menjadi informasi yang bermakna, sehingga memudahkan penarikan kesimpulan

2. Penyajian data.

Penyajian data yang sering digunakan pada data kualitatif adalah bentuk naratif. Penyajian-penyajian data berupa sekumpulan informasi yang tersusun secara sistematis dan mudah dipahami.

3. Penarikan kesimpulan.

Penarikan kesimpulan merupakan tahap akhir dalam analisis data yang dilakukan melihat hasil reduksi data tetap mengaju pada rumusan masalah secara tujuan yang hendak dicapai. Data yang telah disusun dibandingkan antara satu dengan yang lain untuk ditarik kesimpulan sebagai jawaban dari permasalahan yang ada.