

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Ada banyak cara memiliki rumah. Tentu kita akan sepakat bahwa jika memang dananya cukup, memiliki rumah dengan pembayaran secara kontan adalah cara paling bijak. Bisa saja kita mengontrak rumah terlebih dahulu sambil menabung, jika uang sudah terkumpul cukup, selanjutnya membeli rumah. Permasalahan rumah dan tanah selalu mendapat perhatian lebih dari pemerintah. Karna semakin banyaknya pemukiman yang ada yang membuat harga suatu bangunan menjadi tinggi. Sehingga permasalahan rumah sudah menjadi hal yang wajar dan juga mendapat perhatian ekstra bagi pemerintah. Seiring dengan pertumbuhan penduduk dan juga tuntutan hidup maka setiap orang mempunyai keinginan untuk memiliki rumah baik untuk sendiri maupun untuk keluarga.

Akan tetapi keinginan untuk memiliki rumah tersebut tidak sebanding dengan kenyataan yang ada. Mengingat tidak semua dari kalangan masyarakat mampu untuk membeli rumah atau bangunan secara kontan. Salah satu faktornya adalah penghasilan dari tiap individu yang berbeda-beda, ada yang berpenghasilan dibatas rata-rata, adapula yang penghasilannya dibawah rata-rata.

Karena itu usaha untuk memiliki rumah saat ini tidak hanya dilakukan dengan cara tunai, akan tetapi bisa juga dilakukan dengan cara pembiayaan. Maka dari itu munculah program KPR (Kredit Pemilikan

Rumah) yang dilakukan oleh banyak lembaga keuangan khususnya dunia perbankan dan juga non perbankan.

KPR merupakan salah satu program yang diluncurkan lembaga keuangan di Indonesia untuk memudahkan para nasabah memiliki rumah dengan sistem kredit sehingga nasabah bisa mendapatkan rumah yang sesuai dengan keinginannya dalam jangka pendek.

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

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُّضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ .

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

Ribā termasuk satu dari tujuh perbuatan yang membinasakan. Orang-orang yang memakan *ribā* hanya akan berdiri sebagaimana orang-orang yang kesurupan setan. Al-Qur'an telah memaklumkan perang antara para pemakan *ribā* dengan Allah dan RasulNya. 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.¹

Pada prinsipnya KPR konvensional dalam menjalankan programnya menggunakan sistem kredit berbunga dimana para nasabah diwajibkan membayar sejumlah uang beserta bunga sesuai dengan kesepakatan transaksi. Inilah yang akhirnya memicu keinginan para masyarakat muslim di Indonesia untuk membuat program KPR dengan sistem transaksi akad syariah seiring dengan berkembangnya ekonomi syariah di Indonesia. Konsep yang digunakan oleh perbankan syariah pada program KPR syariah ini biasa disebut konsep bagi hasil dan jual beli. Kedua produk KPR ini masing-masing memiliki ciri karakteristik berbeda pada pelaksanaannya. Di bank konvensional hanya menggunakan satu transaksi yang biasa disebut kredit berbunga, sedangkan dalam perbankan syariah menggunakan beberapa akad transaksi yang diberikan oleh perbankan syariah kepada nasabah seperti akad *murābahah*, *ijārah*, *wādi'ah*, *salām*, *Istisnā*, dan lain-lain

Seiring dengan berjalannya waktu munculah perusahaan-perusahaan yang menyediakan pelayanan KPR syariah tanpa melalui lembaga keuangan atau perbankan, karena tidak semua dari kalangan masyarakat yang ingin memiliki rumah tanpa ada ikatan dengan bank. Kemudian munculah program KPR syariah dengan beberapa fasilitas yang ada yang membuat para konsumen merasa lebih nyaman karena terhindar dari ketentuan-

¹ Abdullah Al-Muslih, Shalah Ash-Shawi, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam (edisi Indonesia)*, (Jakarta: Darul Haq, 2004), hlm. 11.

ketentuan bank. Dalam menjalankan program ini biasanya perusahaan penyedia program KPR syariah menggunakan satu akad saja yaitu akad jual beli *Istiṣnā*. Hal ini juga didasari oleh fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 06/DSN-MUI/IV/2000 yang berkaitan tentang akad *Istiṣnā*. Dalam fatwa ini dinyatakan bahwa masyarakat saat ini membutuhkan fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli *Istiṣnā*, yaitu jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria, persyaratan dan harga tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustaṣni*’) dan penjual (pembuat, *ṣāni*’).² Oleh karena itu Dewan Syariah Nasional memandang bahwa perlunya penggunaan akad *Istiṣnā* dalam jual beli baik didalam perbankan maupun non perbankan.

Memiliki rumah merupakan mimpi bagi setiap manusia sebagai tempat tinggal dan tempat berkumpulnya keluarga, karena rumah merupakan tempat untuk beristirahat, tempat mencurahkan kasih sayang dan juga tempat melepas lelah setelah lama beraktifitas diluar rumah. Karena itu jumlah permintaan rumah semakin meningkat. Seiring berjalannya waktu lahan kosongpun mulai menipis dikarenakan pertambahan jumlah penduduk dan bertambahnya permintaan kepemilikan rumah sehingga hal ini menjadi permasalahan khusus bagi pemerintah. Program KPR menjadi salah satu alternatif untuk menanggulangi

² Ichwan Sam (Penyunting), *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI*, (Jakarta: Erlangga, 2014), hlm. 73.

permintaan kepemilikan rumah yang juga bisa dinikmati oleh semua kalangan.

Karena tidak semua dari masyarakat ingin melakukan program KPR di bank konvensional terlebih sistem yang digunakan adalah sistem kredit bunga, akhirnya munculah program KPR syariah yang diberikan oleh bank syariah. Tidak sedikit pula dari kalangan masyarakat yang tidak ingin memiliki ikatan dengan bank manapun dalam program KPR ini. Akhirnya munculah perusahaan-perusahaan yang memberikan pelayanan program KPR syariah yang memberikan fasilitas kepemilikan rumah tanpa ada ikatan dengan bank manapun. Salah satunya adalah perusahaan KPR syariah Al Madani Village. Al Madani Village beralamat di Jalan Ringroad Palur KM 12 Kp Karangasem RT 02/03 Sroyo Jaten Karanganyar 57771.³

Al Madani Village merupakan satu dari beberapa perumahan berkonsep KPR Syariah dibawah naungan MADANI PROPERTY. Mulai beroperasi pada pertengahan 2015 program KPR Syariah ini sukses menarik perhatian masyarakat untuk memiliki hunian dengan konsep pembiayaan syariah. Dikoordinir oleh Bapak Kisno sebagai pimpinan developer dan Ibu Sularni sebagai admin, program KPR Syariah ini berjalan dengan baik dan berkembang dengan cepat. Program KPR Syariah yang dijalani ini tidak hanya terdapat di satu daerah saja, akan tetapi beberapa daerah di Jawa Tengah dan sudah laku terjual.

³ Informasi yang didapatkan dari pihak Al Madani Village Karanganyar dalam sebuah wawancara pada tanggal 20 Juli 2018 pukul 10.00 WIB.

Kemudian menjadi hal yang menarik untuk melihat dan dilakukan analisa penelitian, bagaimanakah program KPR syariah khususnya KPR syariah Al Madani Village menerapkan konsep akad *Istiṣnā* dalam pembiayaan KPR syariah. Sebab menurut peneliti akad *Istiṣnā* sering digunakan dalam akad jual beli guna memudahkan para konsumen khususnya kalangan bawah untuk mendapatkan rumah idaman sesuai dengan keinginan konsumen tanpa melalui bank.

Berdasarkan uraian diatas maka peneliti tertarik untuk membahas masalah tersebut dalam skripsi yang berjudul “Analisa Penerapan Akad *Istiṣnā* pada KPR Syariah Al Madani Village Karanganyar.”

B. Rumusan Masalah

Adapun yang menjadi masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah penerapan konsep akad *Istiṣnā* pada KPR Syariah Al Madani Village Karanganyar?
2. Apakah penerapan konsep akad *Istiṣnā* telah sesuai berdasarkan fatwa DSN-MUI?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan pada analisa penelitian kali ini adalah:

Untuk mengetahui bagaimana penerapan konsep akad *Istiṣnā* pada KPR syariah Al Madani Village Karanganyar.

Untuk mengetahui kesesuaian konsep akad *Istiṣnā* pada KPR Syariah Al Madani Village dan kesesuaian akad *Istiṣnā* berdasarkan Fatwa DSN-MUI.

D. Manfaat Penelitian

Dari segi akademis, penelitian ini bermanfaat untuk:

1. Bagi peneliti: dapat mengetahui bagaimana penerapan konsep akad *Istiṣnā* pada program KPR khususnya KPR syariah Al Madani Village sebagai sebagai penerapan ilmu yang telah dipelajari.
2. Bagi akademisi: sebagai bahan informasi dan rujukan untuk berbagai kalangan yang hendak melakukan penelitian selanjutnya serta mengetahui penerapan konsep akad *Istiṣnā* lebih dalam pada program KPR syariah.

Dari segi kepentingan praktis, penelitian ini mampu memberi manfaat bagi:

1. KPR syariah Al Madani Village: memberikan sumbang asih pemikiran perkembangan dan kemajuan program KPR syariah yang ada di Indonesia terutama mengenai penerapan konsep akad *Istiṣnā* pada program KPR syariah.
2. Masyarakat luas: penelitian ini diharapkan sebagai gambaran bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah menggunakan program KPR syariah yang bersih dan jauh dari *ribā*.

E. Kajian Pustaka

Agar terhindar dari penelitian objek yang sama atau pengulangan terhadap penelitian yang sama, serta menghindari dari plagiasi terhadap karya tertentu, maka diperlukan review terhadap kajian yang telah ada. Tema yang penulis angkat pada skripsi ini adalah tentang penerapan akad *Istiṣnā*.

Saftahul Khoirot (2017), skripsi yang berjudul “*Strategi Pemasaran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di BTN Syariah Kantor Cabang Surabaya periode 2013-2016*” pada penelitian ini penulis menjelaskan tentang bagaimana strategi pemasaran yang dilakukan BTN Syariah KC Surabaya terhadap pembiayaan KPR Syariah bersubsidi bagi Masyarakat berpenghasilan rendah dan bagaimana perkembangan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi di BTN Syariah KC Surabaya pada periode 2013-2016 dan apa saja kendala-kendala yang dihadapi BTN Syariah KC Surabaya dalam proses pemasaran KPR Syariah bersubsidi.⁴ Berdasarkan pernyataan diatas, terdapat perbedaan penelitian, fokus penelitian diatas terletak pada strategi pemasaran yang dilakukan BTN Syariah KC Surabaya terhadap pembiayaan KPR Syariah bersubsidi dan apa saja kendala-kendala yang dihadapi BTN Syariah KC Surabaya dalam proses pemasaran KPR Syariah bersubsidi, sedangkan

⁴ Saftahul Khoirot, *Strategi Pemasaran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di BTN Syariah Kantor Cabang Surabaya periode 2013-2016*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya Program Studi Ekonomi Syariah, 2017)

fokus penelitian penulis terdapat pada penerapan akad *Istiṣnā* pada pembiayaan KPR Syariah.

Wasilatul Aliah (2011), skripsi yang berjudul “*Preferensi nasabah terhadap kredit kepemilikan rumah (KPR) syariah ; studi pada Bank BTN Syariah cabang Bogor*”. Fokus penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah ada hubungan positif antara preferensi nasabah terhadap pelayanan ataupun sarana dan prasarana yang disediakan oleh pihak bank. Selain itu juga untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi nasabah dalam mengambil keputusan dalam memilih KPR Syariah di Bank BTN Syariah.⁵ Sedangkan fokus penelitian yang penulis teliti terletak pada proses pembiayaan KPR Syariah tanpa melalui bank dimana perusahaan penyedia program KPR berbasis Syariah memberikan pelayanan pembiayaan KPR Syariah tanpa memiliki ikatan terhadap bank ataupun lembaga pembiayaan terkait (leasing).

Muhammad Alwi (2011), skripsi yang berjudul “*Evaluasi pemasaran produk kredit kepemilikan rumah (KPR) Syariah dengan akad Murabahah (studi pada Bank Permata Cabang Kebun Jeruk Jakarta)*”. Fokus pembahasan pada penelitian ini berkaitan tentang bagaimana strategi pemasaran KPR Syariah yang dilakukan oleh Permata Bank dan apakah pembiayaan KPR Syariah yang dilakukan oleh Permata Bank selalu

⁵ Wasilatul Aliah, *Preferensi nasabah terhadap kredit kepemilikan rumah (KPR) syariah ; studi pada Bank BTN Syariah cabang Bogor* (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah Jakarta Fakultas Syariah dan Hukum, 2011)

mengalami peningkatan setiap tahunnya. strategi pemasaran permata bank yaitu Sosialisasi produk-produk melalui media yang ada seperti televisi, radio, brosur, pamphlet, spanduk, sponsor pada momen-momen tertentu yang dianggap cukup efektif dalam proses sosialisasi. Akan tetapi pembiayaan KPR Syariah mengalami fluktuasi (peningkatan dan penurunan).⁶ Sedangkan fokus penelitian yang dilakukan penulis terdapat pada konsep akad pembiayaan yang dilakukan, dimana penulis meneliti tentang bagaimana penerapan akad *Istishnā* pada program KPR Syariah Al Madani Village.

F. Kerangka Pemikiran

a. Pengertian KPR

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada dasarnya adalah suatu program yang diberikan oleh pihak bank kepada nasabah⁷ dengan menggunakan sistem kredit, atau kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembayaran tanah dan bangunan untuk dihuni atau ditempati. Tujuan adanya layanan kredit pada program KPR ialah untuk memudahkan masyarakat yang ingin memiliki rumah tetapi tidak memiliki uang tunai dengan jumlah banyak. Karena mengingat kepemilikan rumah merupakan kebutuhan primer bagi seluruh

⁶ Muhammad Alwi, *Evaluasi pemasaran produk kredit pemilikan rumah (KPR) Syariah dengan akad Murabahah studi pada Bank Permata Cabang Kebun Jeruk Jakarta* (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah Jakarta Fakultas Syariah dan Hukum, 2011)

⁷ <https://affgani.wordpress.com/ekonomi-islam/pembiayaan-bank-syariah-kpr-syariah/>, diakses tanggal 12 Maret 2018

masyarakat, sehingga dengan adanya program KPR sangat membantu masyarakat dalam mewujudkan keinginan memiliki rumah.

b. Pengertian Kredit

Jual beli kredit adalah menjual barang dengan pembayaran tempo. Barang dibayar kepada pihak penjual dengan cara diangsur atau kredit. Menurut jumhur Ulama, jual beli dengan sistem kredit diperbolehkan dan sah secara hukum (syariat). Sebagaimana sabda nabi Muhammad Saw.

عَنْ سُهَيْبٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ
الْبُرْكَهُ : الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ
(رواه ابن ماجه)⁸

“Dari Suhaib ar-Rumi r.a. bahwa Rasulullah saw. bersabda, “Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhadh (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut (tepung) untuk keperluan rumah tangga bukan untuk dijual.” (H.R Ibnu Majah).

Sehingga sah-sah saja jika seseorang menjual barang dagangannya secara kredit, sebagaimana sahnya ia menjual barang dagangannya dengan kontan. Maksudnya, jika dia menjual barang dagangannya dengan harga kontan, ataupun dengan harga lebih tinggi, karena adanya hitungan mundur, atau bahkan dengan harga yang lebih rendah, namun bentuk yang terakhir ini sangat jarang ditemui. Jumhur ulama berdalil

⁸ Fatwa DSN-MUI NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*

dengan kaidah ushul, yaitu bahwa “hukum asal masalah muamalah adalah boleh (*mūbah*).”⁹ Sebagaimana firman Allah Swt QS. Al-maidah [5: 1]

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

“*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu,*”

Demikian juga pada asalnya hukum pengajuan syarat dan segala bentuk akad itu diperbolehkan. Maka jika kedua belah pihak telah menyepakati syarat ini, yaitu harga kredit, maka hal itu diperbolehkan.¹⁰

c. Pengertian Akad

Secara bahasa akad adalah “*Ikatan antara ujung-ujung sesuatu, baik itu ikatan secara nyata atau maknawi yang berasal dari satu sisi atau dua sisi.*” Makna ikatan antara ujung-ujung sesuatu pada pengertain akad secara bahasa adalah ikatan antara satu pembicaraan atau dua pembicaraan. Secara istilah pengertian akad ialah “*Ikatan antara *ijāb* dan *qabūl* dengan cara yang disyari’atkan yang memberikan pengaruh terhadap objeknya.*”¹¹

Menurut penulis akad ialah suatu ikatan yang timbul karna adanya *ijāb* dan *qabūl* terhadap suatu objek yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya.

⁹ Khalid bin Ali Al-Musyaiqih, *Buku Pintar Muamalah Aktual dan Mudah*, (Klaten: Wafa Press, 2012), hlm.58

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 59.

¹¹ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 45.

d. Rukun dan Syarat Akad

Setelah disepakati bahwa umat Islam dibebaskan untuk membuat akad, maka akad tersebut harus memenuhi rukun akad yang telah dirumuskan para ulama. Madzhab Syafi'i, Maliki, dan Hambali, mendefinisikan rukun akad terdiri dari empat unsur, yaitu:¹²

1. Para pihak (*al-'aqdāni*)
2. Formula akad (*sigat al 'aqd: ijāb dan qabūl*)
3. Objek akad (*ma'qūd 'alaih/mahal 'aqd*)
4. Tujuan akad (*mauḍu' al-'aqd*)

Syarat sahnya akad ada lima macam yaitu:

1. Tidak ada paksaan (*ikrah*)
2. Tidak menimbulkan kerugian (*ḍarar*)
3. Tidak mengandung ketidakjelasan (*garar*)
4. Tidak mengandung *ribā*
5. Tidak mengandung syarat *fasid*

e. Pengertian *Istiṣnā*

Istiṣnā secara bahasa berarti “menerima untuk dibuatkan sesuatu.”, yakni akad yang mengandung tuntutan agar *ṣāni'* (produsen) membuatkan suatu pesanan dengan ciri-ciri khusus dan harga tertentu. Pengertian *Istiṣnā* menurut istilah tidak jauh berbeda dengan pengertian

¹² Dewan Pengurus Nasional FORDEBY dan ADESY, *Ekonomi dan Bisnis Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 172.

secara bahasa. Wahhab Zuhaili mengemukakan *Istishnā* adalah “akad dimana seorang produsen mengerjakan sesuatu yang dinyatakan dalam perjanjian, yakni akad untuk membeli sesuatu yang dibuat oleh seorang produsen dan barang serta pekerjaan dari pihak produsen tersebut.”¹³

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 yang dimaksud dengan akad *Istishnā* adalah jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni*’) dan penjual (pembuat, *ṣāni*’)¹⁴

f. Dasar Hukum Akad *Istishnā*

Hadits Nabi:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صَلَاحًا أَحَلَّ حَرَامًا وَ حَرَّمَ حَلَالًا (رواه الترمذي عن عمرو بن عوف)¹⁵

“*Shulh* (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan diantara kaum muslimin, kecuali *shulh* yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka, kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.” (HR. At-Tirmidzy dari ‘Amr bin ‘Auf).

عَنْ سَهْلِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَرْسَلَ إِلَى امْرَأَةٍ مِنَ الْمُهَاجِرِينَ وَكَانَ لَهَا غُلَامٌ نَجَارٌ قَالَ لَهَا مُرِّي عَبْدَكَ فَلْيَعْمَلْ لَنَا أَعْوَادَ الْمِنْبَرِ فَأَمَرَتْ عَبْدَهَا فَذَهَبَ فَقَطَعَ مِنَ الطَّرْفَاءِ فَصَنَعَ لَهُ مَنْبَرًا (رواه البخاري)¹⁶

¹³ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, hlm. 100

¹⁴ Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Istishnā*

¹⁵ *Ibid*.

¹⁶ Muhammad ibn Ismail Abu Abdullah al-Bukhori al-Ja’fi, *al-Jāmi’ al-Shahīh al-Mukhtashar*, Juz 2 (Beirut, Dār Ibn Katsir, 1987), hlm. 908, hadits ke-2430

“Dari Sahal r.a bahwa Nabi Saw. menyuruh seorang wanita muhajirin yang memiliki seorang budak tukang kayu. Beliau berkata kepadanya “perintahkanlah budakmu agar membuatkan mimbar untuk kami.” Lalu, wanita itu memerintahkan budaknya, budak itu pergi mencari kayu di hutan dan membuat mimbar untuk beliau.”(H.R Bukhori)

Kaidah fikih:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا¹⁷

“Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

G. Jenis Penelitian

Ditinjau dari tema pembahasan, peneliti ingin melakukan penelitian menggunakan metode lapangan. Penelitian lapangan adalah suatu metode pengumpulan data dalam penelitian deskriptif kualitatif tanpa mengharuskan penulis untuk memiliki pengetahuan mendalam terhadap literatur yang digunakan dan kemampuan tertentu dari pihak penulis. Penelitian lapangan biasa dilakukan untuk menentukan tujuan penelitian berdasarkan konteks. Objek penelitian ini adalah KPR Syariah Al Madani Village Karanganyar.

H. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian merupakan paradigma yang terdapat di dalam bidang ilmu atau dengan kata lain, pendekatan terkait dengan paradigma keilmuan. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif, yaitu

¹⁷ Fatwa DSN-MUI NO: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *Istishnā'*

pendekatan masalah dengan melihat dan membahas suatu permasalahan dengan menitikberatkan pada aspek hukum.

Pendekatan normatif atau pendekatan yuridis normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara melakukan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.¹⁸

I. Metode Penentuan subjek

Metode penentuan subjek terkait dengan sifat penelitian. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan penelitian tentang riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis. Proses dan makna (prespektif subjek) lebih ditonjolkan dalam penelitian kualitatif. Landasan teori digunakan sebagai pemandu agar fokus penelitiannya sesuai dengan fakta di lapangan. Penelitian ini dilakukan di KPR Syariah Al Madani Village Karanganyar dengan mengangkat permasalahan penerapan konsep akad *Istiṣnā* pada KPR Syariah Al Madani Village Karanganyar.

J. Metode Pengumpulan Data

1. wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan ini dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (penulis) dengan

¹⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penulisan Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali Press, 2001), hlm. 12

terwawancara (pihak Al Madani Village) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.¹⁹

2. Dokumentasi

Dokumentasi adalah cara yang dilakukan untuk menyediakan dokumen dengan bukti yang akurat dari pencatatan sumber-sumber informasi. Tujuan mendokumentasikan penelitian ini adalah untuk memperkuat hasil wawancara dan mendapatkan beberapa data seperti foto-foto yang ada di KPR Syariah Al Madani village Karanganyar, surat perjanjian akad, dan brosur penjualan rumah KPR Syariah Al Madani Village.

K. Analisis Data

Dari data yang terkumpul, penulis melakukan analisa dengan menggunakan metode kualitatif tanpa menggunakan data statistik. Penulis juga menggunakan metode deduktif. Diawali dengan menjabarkan teori yang bersifat umum dan selanjutnya mengemukakan pernyataan secara khusus dari hasil penelitian. Dengan metode ini, data yang ditelusuri antara lain:

1. Data primer merupakan sumber data utama yang digunakan pada penelitian ini. Data premier juga merupakan data yang penulis dapatkan secara langsung dari sumbernya. Data ini diperoleh melalui wawancara langsung pihak penulis dengan perusahaan KPR Syariah

¹⁹ *Ibid.*

Al Madani Village Karanganyar. Wawancara ini menggunakan teknik terstruktur dan tidak terstruktur atau disebut wawancara terbuka.

2. Data sekunder merupakan data pendukung dari data primer. Data sekunder didapatkan dari beberapa rujukan buku yang berkaitan dengan tema penulisan.

L. Sistematika

Bab pertama, menguraikan tentang pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kajian pustaka, kerangka teori dan sistematika pembahasan.

Bab kedua, penyusun mencoba memaparkan tentang tinjauan umum mengenai konsep akad *Istiṣnā* menurut DSN-MUI. Dalam sub bab ini terdiri dari pengertian akad, rukun dan syarat akad, pengertian *Istiṣnā*, dasar hukum akad *Istiṣnā*, rukun dan syarat *Istiṣnā*, sifat akad *Istiṣnā*, perbedaan antara *Salām* dan *Istiṣnā*, dan ketentuan akad *Istiṣnā* menurut DSN.

Bab ketiga, membahas tentang kesesuaian penerapan konsep akad *Istiṣnā*. Mulai dari sejarah, visi misi, struktur organisasi, penerapan akad *Istiṣnā* pada program KPR Syariah di Al Madani Village Karanganyar.

Bab keempat, memaparkan hasil analisa penelitian dari penerapan akad *Istiṣnā* pada program KPR Syariah AL Madani Village Karanganyar dan kesesuaian akad *Istiṣnā* menurut DSN.

Bab kelima, penutup yang berupa kesimpulan yang dikemukakan penulis dalam penelitian ini serta saran untuk penelitian selanjutnya.