

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kehidupan pada zaman sekarang, banyak masyarakat yang memiliki kebutuhan primer seperti rumah atau tempat tinggal, tentu kita sepakat bahwa untuk memiliki rumah membutuhkan usaha dan dana dengan skala besar demi memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang diimpikan dan diinginkan, salah satu cara memiliki rumah dengan bijak adalah dengan pembayaran secara kontan, akan tetapi banyak dari masyarakat demi memenuhi kebutuhan tempat tinggal ada juga dengan cara mengontrak rumah dan menabungkan dari hasil usaha atau kerja keras kemudian membeli rumah dengan cara kontan, akan tetapi penghasilan tiap individu berbeda ada yang di batas rata-rata, ada pula yang pendapatannya di bawah rata-rata, belum lagi biaya rumah tangga untuk mencukupi kebutuhan anak dan istri.

Karena itu usaha untuk memiliki rumah saat ini tidak hanya dilakukan secara tunai antara pembeli dan penjual, akan tetapi bisa juga dilakukan dengan cara pembiayaan, karena permasalahan rumah dan tanah selalu mendapat perhatian lebih dari pemerintah. Karena semakin banyaknya rumah-rumah yang dibangun dan membuat harga suatu bangunan menjadi tinggi, sehingga permasalahan tempat tinggal sudah menjadi hal wajar di

masyarakat dengan pertumbuhan penduduk menjadi tuntutan setiap orang harus memiliki tempat tinggal baik perorangan maupun untuk keluarga.

Memiliki rumah dengan cara pembiayaan muncul dari program KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang dilakukan lembaga keuangan khususnya dunia perbankan dan juga non perbankan, KPR merupakan salah satu program yang diluncurkan lembaga keuangan di Indonesia untuk mempermudah masyarakat memiliki rumah dengan sistem kredit atau cicilan sehingga masyarakat bisa mendapatkan rumah sesuai keinginannya dalam jangka pendek atau panjang sesuai dengan kemampuan cicilan yang diambil oleh perorangan tersebut.

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)

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

“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 kemungkarannya ini.¹

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada dasarnya konvensional, menjalankan program dengan sistem kredit berbunga di mana para pembeli diwajibkan membayar sejumlah uang beserta bunga sesuai dengan kesepakatan transaksi dengan pihak KPR. Inilah yang memicu masyarakat muslim di Indonesia untuk membuat program KPR dengan sistem transaksi akad syariah seiring dengan perkembangan yang terjadi dalam bidang ekonomi syariah di Indonesia. Konsep yang digunakan oleh perbankan syariah pada KPR syariah ini disebut konsep bagi hasil dan jual beli. Produk KPR syariah ini memiliki ciri karakteristik masing-masing yang berbeda pada pelaksanaannya. Di bank konvensional hanya menggunakan satu transaksi yang disebut kredit berbunga yaitu biaya pokok ditambah dengan bunga yang ditetapkan sesuai dengan transaksi di awal, sedangkan perbankan syariah menggunakan beberapa akad dalam transaksi yang akan diberikan kepada pembeli seperti contoh akad yang digunakan adalah *murābahah*, *ijarah*, *wadi'ah*, *salam*, *Istisnā'*, dan lain-lain.

Seiring dengan perjalanan waktu dan perkembangan zaman muncullah perusahaan-perusahaan yang menyediakan pelayanan KPR syariah tanpa

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

melalui lembaga keuangan atau perbankan, karena tidak sedikit masyarakat muslim ingin memiliki rumah tanpa ada keterikatan dengan bank baik konvensional maupun syariah. Kemudian muncullah program KPR syariah dengan beberapa fasilitas yang disediakan yang dapat membuat para konsumen merasa lebih nyaman karena terhindar dari ketentuan-ketentuan bank. Dalam menjalankan program ini biasanya perusahaan penyedia program KPR syariah menggunakan satu akad saja yaitu akad jual beli *Istishnā'*. Hal ini juga didasari oleh fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 06/DSN-MUI/IV/2000 yang berkaitan tentang akad *Istishnā'*. Dalam fatwa ini dinyatakan bahwa masyarakat saat ini membutuhkan fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli *Istishnā'*, yaitu jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria, persyaratan dan harga tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *musthani'*) dan penjual (pembuat, *şani'*).² Dengan demikian Dewan Syariah Nasional memandang bahwa perlunya penggunaan akad *Istishnā'* dalam jual beli baik di dalam perbankan maupun non perbankan.

Rumah merupakan tempat tinggal sekaligus tempat berkumpulnya keluarga, karena itu memiliki rumah adalah keinginan setiap manusia, karena rumah adalah tempat untuk beristirahat serta melepas lelah setelah beraktivitas di tempat kerja maupun di luar rumah. Semakin besarnya angka permintaan rumah dan lahan kosong mulai menipis diakibatkan padatnya

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

penduduk dan masyarakat yang berdatangan baik dari luar daerah menjadikan ini sebagai permasalahan bagi pemerintah. Program KPR (kredit Pemilikan Rumah) menjadi salah satu solusi untuk menanggulangi permintaan kepemilikan rumah oleh masyarakat yang kini bisa dinikmati oleh semua kalangan.

Karena tidak sedikit masyarakat yang tidak puas dengan program KPR di bank konvensional dan tidak semua masyarakat ingin melakukan program tersebut terlebih dengan menggunakan sistem kredit bunga, kemudian muncullah program KPR syariah yang diberikan oleh bank syariah. Karena tidak sedikit dari kalangan masyarakat terutama masyarakat muslim yang tidak ingin memiliki ikatan dengan bank baik konvensional maupun syariah dengan program-program yang ditawarkan dalam bentuk KPR. Kemudian muncullah perusahaan yang memberikan pelayanan program KPR Syariah yang berikan pelayanan kepemilikan rumah dengan kredit tanpa ada ikatan dengan bank manapun. Seperti perusahaan Perumahan Samawa Residence Surakarta. Perumahan Samawa Residence Surakarta beralamatkan JL. Slamet Riyadi 361 Purwosari, Laweyan, Surakarta, Jawa Tengah.³

Samawa Residence merupakan perusahaan yang bergerak di bidang perumahan berkonsep KPR Syariah dibawah naungan PT. IHSAN

³ Informasi yang didapatkan dari pihak Samawa Residence dalam sebuah wawancara pada tanggal 23 Maret 2018 pukul 13.00 WIB.

PROPERTI INDONESIA. Mulai beroperasi pada awal Februari 2018 program KPR Syariah yang ditawarkan cukup menarik karena tidak menggunakan bank sebagai media pembiayaan serta kredit yang ditawarkan tidak ada bunga, riba, denda, sita, penalti, BI Cheking dan proses lebih mudah karena berkonsep islami sesuai penerapan syariah, selain itu jika terjadi masalah mengutamakan jalan musyawarah. Hal ini menarik masyarakat untuk memiliki rumah hunian dengan konsep syariah.

Program KPR Syariah Samawa Residence Surakarta menggunakan jual-beli dalam bentuk pesanan atau yang disebut juga dengan akad *Istisnā'*. Mekanisme oleh pihak KPR Syariah menawarkan rumah dengan spesifikasi tertentu dengan harga yang sudah ditetapkan dan pembeli menyetujui hal tersebut atau pihak pembeli ingin menambah spesifikasi tertentu dan siap menambah jumlah biaya pembangunan. Barulah mekanisme praktek akad jual-beli pesanan diterapkan di awal akad dengan membayar panjer (DP) atau tunai. Pihak KPR Syariah akan memproses pesanan setelah rumah yang dipesan jadi pihak pembeli melunasi dengan sistem kredit atau tunai. Hal ini memudahkan masyarakat pada umumnya untuk memiliki rumah tanpa memalui bank.

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis ingin mengangkat persoalan ini menjadi penelitian dalam bentuk skripsi. Penulis melakukan penelitian serta mengkaji masalah tentang akad *Istisnā'* tersebut dari perspektif hukum Islam. Apakah praktek jual-beli pesanan di KPR syariah Samawa Residence Surakarta sudah sesuai dengan hukum Islam berdasarkan fatwa Dewan

Syari'ah Nasional (DSN) NO: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang JUAL-BELI *ISTIṢNĀ'* atau belum. Sehingga peneliti ingin melakukan penelitian dengan judul “ANALISIS PENERAPAN AKAD *ISTIṢNĀ'* PADA KPR SYARIAH SAMAWA RESIDENCE SURAKARTA BERDASARKAN FATWA DSN-MUI”.

B. Rumusan Masalah

Berangkat dari latar belakang di atas maka masalah yang akan dijadikan pokok pembahasan sebagai penelitian skripsi ini adalah :

1. Bagaimana penerapan konsep akad *Istiṣnā'* pada KPR Syariah Samawa Residence Surakarta?
2. Apakah penerapan konsep akad *Istiṣnā'* telah sesuai berdasarkan fatwa DSN-MUI?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana penerapan konsep akad *Istiṣnā'* pada KPR Syariah Samawa Residence Surakarta.
2. Untuk mengetahui kesesuaian akad *Istiṣnā'* di KPR Syariah Samawa Residence Surakarta berdasarkan Fatwa DSN-MUI.

D. Manfaat Penelitian

1. Dari segi akademis, penelitian ini bermanfaat untuk:
 - a. Bagi peneliti: dapat mengetahui bagaimana kesesuaian akad *Istiṣnā'* pada program KPR Syariah Samawa Residence Surakarta sesuai

Fatwa DSN_MU dan mengetahui bagaimana konsep penerapan akad *Istiṣnā'* di KPR Syariah Samawa Residence Surakarta.

- b. Bagi akademisi: sebagai bahan informasi dan rujukan untuk berbagai kalangan yang hendak melakukan penelitian selanjutnya serta mengetahui kesesuaian akad *Istiṣnā'* yang digunakan dalam program KPR Syariah Serta mengetahui konsep akad lebih dalam program KPR Syariah.

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

- a. KPR Syariah Samawa Residence Surakarta: memberikan sumbangsih pemikiran perkembangan dan kemajuan program KPR Syariah yang ada di Indonesia terutama mengenai kesesuaian akad *Istiṣnā'* dan penerapan konsep pada program KPR Syariah.
- b. Masyarakat luas: penelitian ini diharapkan mampu menjadi gambaran bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah menggunakan program KPR Syariah yang bersih dan jauh dari riba.

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'*.

1. “Akad *Istishna* dalam Pembiayaan Rumah pada Bank Syariah Mandiri”, oleh Erdi Marduwira Mahasiswa Jurusan Muamalat Fakultas dan Hukum, tahun 2010. Skripsi ini menjelaskan mekanisme pembiayaan akad *istishna*, faktor penyebab pembiayaan bermasalah pada akad *istishna* dan cara penyelesaian pembiayaan bermasalah
2. Saftahul Khoirot (2013), dengan judul “*Risiko Pembiayaan Akad Istishnā’ pada Bank Umum Syariah*” pada penelitian ini penulis menjelaskan tentang penerapan risiko pembiayaan dalam akad *Istishnā’* sebagai salah satu cara untuk menciptakan perbankan yang sehat, yang akan berdampak positif terhadap perekonomian nasabah baik secara mikro dan makro atau negatif apabila penerapan *risk control* dan *risk management* tersebut disalahgunakan. Karena itu diperlukan penerapan risiko pembiayaan *Istishnā’* yang mana di dalamnya terdapat identifikasi risiko seperti menyusun daftar risiko, menganalisis karakteristik risiko, menggambarkan proses terjadinya risiko, analisis risiko, dan evaluasi risiko yang dimiliki oleh setiap bank dalam menangani risiko pembiayaan gagal bayar secara profesional serta mencegahnya terulang kembali.⁴ Berdasarkan pernyataan di atas, terdapat perbedaan penelitian, fokus penelitian di atas terletak pada manajemen risiko pembiayaan *Istishnā’* pada bank syariah, sedangkan fokus penelitian penulis terdapat pada penerapan akad *Istishnā’* pada pembiayaan KPR Syariah.

⁴ Saftahul Khoirot, *Risiko Pembiayaan Akad Istishnā’ pada Bank Umum Syariah*, (Lampung: Fakultas Hukum dan Ekonomi Syariah, 2013)

3. Wasilatul Aliah (2011), dengan judul “*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

Dengan melihat tinjauan pustaka di atas, nampak adanya perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang sekarang, perbedaannya adalah terletak pada tema pembahasan dan objek penelitian. Dalam tema pembahasan Wasilatul Aliah (2011), dengan judul “*Preferensi nasabah terhadap kredit kepemilikan rumah (KPR) syariah ; studi pada Bank BTN Syariah cabang Bogor*”. Penelitian terdahulu menggunakan bank sebagai media pembiayaan KPR Syariah untuk memiliki rumah. Sedangkan peneliti ingin meneliti proses akad *Istisnā'* yang menggunakan pembiayaan non bank melainkan langsung oleh pihak KPR Syariah sendiri, dengan ini peneliti juga ingin memastikan apakah akad *Istisnā'* sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI atau belum.

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

F. Kerangka Teori

a. 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 pengertian akad secara bahasa adalah ikatan antara satu pembicaraan atau dua pembicaraan. Secara istilah pengertian akad ialah *“Ikatan antara ijab dan qabul dengan cara yang disyari’atkan yang memberikan pengaruh terhadap objeknya.”*⁶

Menurut penulis akad ialah suatu ikatan yang timbul karena adanya ijab dan qabul terhadap suatu objek yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya.

b. 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:⁷

1. Para pihak (*al-‘aqdani*)
2. Formula akad (*shigaht al ‘aqd: ijab dan qabul*)
3. Objek akad (*ma’qud ‘alaih/mahal ‘aqd*)

⁶ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 45.

⁷ Dewan Pengurus Nasional FORDEBY dan ADESY, *Ekonomi dan Bisnis Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 172.

4. Tujuan akad (*maudhu' al-'aqd*)

Syarat sahnya akad ada lima macam yaitu:

1. Tidak ada paksaan (*ikrah*)
2. Tidak menimbulkan kerugian (*dharar*)
3. Tidak mengandung ketidakjelasan (*gharar*)
4. Tidak mengandung *riba*
5. Tidak mengandung syarat *fasid*

c. Pengertian *Istishnā'*

Istishnā' secara etimologis adalah masdar dari *istashna* 'asy-sya'i yang artinya meminta membuat sesuatu, yaitu meminta kepada seorang pembuat untuk mengerjakan, menurut Mardani dalam bukunya Fiqh Ekonomi Syariah, yang dikutip oleh Harun. *Istishnā'* secara terminologi adalah akad jual beli antara pemesan (*mustashni'*) dengan penerima pesanan (*shani'*) atas sebuah barang dengan spesifikasi tertentu. Contoh *mustashni* (pemesan) memesan barang industri atau industri. Spesifikasi dan harga barang haruslah sudah disepakati di awal akad, sedangkan pembayarannya dapat dilakukan di muka melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai waktu yang akan datang sesuai dengan kesepakatan menurut Zuhaili dalam bukunya *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, yang dikutip oleh Harun. Menurut *Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah*, *istishna'* jual beli barang atau jasa dalam bentuk

pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dan penjual. (Pasal 20 ayat 10).⁸

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, *mustani'*) dan penjual (pembuat, *şani'*).⁹

d. Dasar Hukum Akad *Istishnā'*

Hadits Nabi:

عَنْ سَهْلِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَرْسَلَ إِلَى امْرَأَةٍ مِنَ الْمُهَاجِرِينَ وَكَانَ لَهَا غُلَامٌ نَجَّارٌ قَالَ لَهَا مُرِّي عَبْدَكَ فَلْيَعْمَلْ لَنَا أَعْوَادَ الْمَنْبِرِ فَأَمَرَتْ عَبْدَهَا فَذَهَبَ فَقَطَعَ مِنَ الطَّرْفَاءِ فَصَنَعَ لَهُ مِنْبِرًا (رواه البخاري)¹⁰

“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)

⁸ Harun, *Fiqh Muamalah*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), hal. 96.

⁹ Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Istishnā'*

¹⁰ 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

Kaidah fikih:

الأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يُدَلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا¹¹

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

G. Metode Penelitian

Untuk memperoleh data dan penjelasan mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan pokok permasalahan, diperlukan data pedoman metodologi penelitian. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode sebagai berikut:

1. 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 Samawa Residence Surakarta.

2. Pendekatan penelitian

Merupakan paradigma yang terdapat di dalam bidang ilmu atau dengan kata lain, pendekatan terkait dengan paradigma keilmuan.

¹¹ Fatwa DSN-MUI NO: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *Istishnā'*

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif, yaitu 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.¹²

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di KPR Syariah Samawa Residence Surakarta yang beralamat JL. Slamet Riyadi 361 Purwosari, Laweyan, Surakarta, Jawa Tengah.

4. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data penulis menggunakan metode sebagai berikut :

- a. Riset kepustakaan, riset ini dimaksud untuk mendapatkan acuan teori dalam melengkapi data yang ada. Dengan cara membaca buku-buku, mempelajari literatur dan catatan yang sesuai dengan masalah yang dibahas, agar yang diperoleh benar-benar memiliki landasan teori dan acuan yang jelas.

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

- b. Riset lapangan ini dimaksud untuk mendapatkan data primer yang dilakukan peneliti sebagai pelengkap data dalam hasil penelitian kelak yaitu dengan melakukan wawancara dengan anggota KPR Syariah Samawa Residence Surakarta yang berwenang untuk memperoleh data yang benar-benar dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.
- c. Dokumentasi yakni mencari data mengenai hal-hal atau variable yang berupa catatan, buku, agenda yang dilakukan dan sebagainya yang terkait dengan penelitian, peneliti menggunakan arsip-arsip yang ada di kantor KPR Syariah Samawa Residence Surakarta, untuk dipergunakan dalam penelitian, baik dalam bentuk catatan, proposal pengajuan pinjaman, dan berkas yang lain terkait akad *Istishnā'* seperti PTO (Petunjuk Teknis Operasional) serta SOP (Standard Operasional Prosedural).

5. Metode analisa data

Dari data yang terkumpul, penulis melakukan analisa dengan menggunakan metode kualitatif tanpa menggunakan data statistik. Penulis juga menggunakan metode induktif dan 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 primer juga merupakan data yang penulis

dapatkan secara langsung dari sumbernya. Data ini diperoleh melalui wawancara langsung pihak penulis dengan perusahaan KPR Syariah Samawa Residence Surakarta. 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.

H. Sistematika

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

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

Bab ketiga, membahas tentang kesesuaian penerapan akad *Istishnā'* dan penerapan konsep *Istishnā'*. Mulai dari sejarah, visi misi, struktur organisasi, penerapan akad *Istishnā'* pada program KPR Syariah Samawa residence Surakarta.

Bab keempat, memaparkan hasil analisa penelitian dari penerapan akad *Istishnā'* pada program KPR Syariah Samawa residence Surakarta dan kesesuaian akad *Istishnā'* menurut fatwa DSN-MUI.

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