

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Konteks Penelitian

Rumah merupakan kebutuhan primer manusia yang berguna untuk berlindung, beristirahat dan bersukacita dengan keluarga. Rumah mempunyai keistimewaan bagi keluarga yang mana rumah dapat dijadikan untuk tempat beristirahat dan tempat pulang keluarga setelah lelah beraktivitas. Untuk itulah, permintaan akan rumah selalu naik setiap tahunnya.

Aturan mengenai rumah telah diatur dalam UUD 1945 Pasal 28 ayat 1 yang menyatakan bahwa:

"Setiap warga Negara mempunyai hak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, mempunyai tempat tinggal, dan memperoleh lingkungan hidup yang layak dan sehat serta memperoleh layanan kesehatan".<sup>1</sup>

Mengacu pada UUD 1945 tersebut, terdapat berbagai cara yang dapat ditempuh oleh seseorang untuk memiliki tempat tinggal yang layak. Ada yang memiliki rumah dengan cara membeli secara *cash* atau dengan cara sistem kredit (dicicil).

Pembelian rumah secara *cash* atau tunai adalah cara memiliki rumah dengan pembayaran tunai dalam sekali pembayaran atau bisa juga dengan cara *cash* bertahap sesuai dengan kesepakatan antara pengembang dengan pembeli.

---

<sup>1</sup> Republik Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*, Pasal 28, ayat 1

Adapun membeli rumah dengan cara kredit (dicicil) adalah cara memiliki rumah dengan membayar secara angsuran atau biasa disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah kredit jangka panjang dengan tujuan untuk memiliki rumah yang diberikan oleh kreditur (dalam hal ini lembaga keuangan atau lembaga lainnya) kepada debitur dengan jaminan yang berupa sertifikat lahan tersebut.<sup>2</sup> Kemunculan KPR ini karena adanya kebutuhan dalam memiliki rumah yang semakin lama semakin tinggi tetapi tidak diimbangi dengan daya beli masyarakat yang memadai.<sup>3</sup>

Bentuk kredit kepemilikan rumah dibagi menjadi dua yakni: KPR konvensional dan KPR Syariah. KPR konvensional menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa kredit konvensional adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk melunasi utangnya dengan jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sedangkan

---

<sup>2</sup> Suprayitno Marlan Kuswati, *Cara Gampang Membeli Rumah Tanpa Modal* (Jakarta: Publishing Langit, 2005), 89

<sup>3</sup>Muhammad Rizal Satria dan Tia Setiani, "Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB Dengan Bank BJB Syariah)", *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, Vol 2 No 1, 2018, 111

KPR syariah ialah pembiayaan<sup>4</sup> kepemilikan rumah yang tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah.<sup>5</sup>

Adapun skema pembiayaan dari KPR ini terbagi menjadi dua jenis, yaitu KPR Bank dan KPR tanpa Bank. KPR Bank adalah skema kredit pemilikan rumah yang melibatkan bank sebagai pihak ketiga dalam melakukan transaksi. Sedangkan yang dimaksud dengan KPR syariah tanpa bank ialah skema Kredit Pemilikan Rumah tanpa menggunakan intermediasai lembaga keuangan apapun, baik lembaga perbankan maupun lembaga keuangan lainnya.<sup>6</sup>

Bila dilihat dari data Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2015, keluarga yang memiliki rumah dengan cara membeli mengalami penurunan dari 82,63% menjadi 80,02%.<sup>7</sup> Penurunan tersebut menunjukkan jumlah masyarakat yang memerlukan rumah masih tinggi sehingga permintaan masyarakat untuk membeli perumahan juga semakin tinggi.

Selain itu, berdasarkan data dari Susenas MKP 2019 1 dari 10 orang keluarga memiliki rumah dengan cara membeli perumahan, baik membeli kepada developer atau kepada perorangan. Lebih lanjut, data keluarga yang membeli rumah secara tunai sebesar 57,32%, keluarga yang membeli melalui

---

<sup>4</sup> Pembiayaan adalah bentuk penyediaan dana dengan cara transaksi bagi hasil yang berupa akad *mudharabah* dan *musyarakah*, transaksi sewa menyewa yang berupa *ijarah & ijarah muntahiya bit tamlik*, jual beli yang berupa *murabahah*, *salam* dan *istishna'* serta transaksi pinjam meminjam yang berupa *qard* ( Lihat dalam Hamdani Frimansyah, dkk, *Teori Dan Praktik Manajemen Bank Syariah Indonesia*, (Cirebon: Insania, 2021), 212)

<sup>5</sup> Meicho Lesmana, Ahmad Suminto dan Siti Nurma Rosmitha, "Pembiayaan Properti *Indent* (KPR Syariah) Ditinjau Dari Maqashid Syariah Dan Qawaidul Fiqhiyyah", *Journal of Islamic Economics and Philanthropy (JIEP)*, Vol 4 No 2, 2021, 1262

<sup>6</sup> Egi Arvian Frimansyah dan Deru R Indika, "Kredit Pemilikan Rumah Tanpa Bank: Studi Di Jawa Barat", *Jurnal Manajemen Teori Dan Terapan Vol 10 No 3*, 2017, 224

<sup>7</sup> <https://www.bps.go.id/>, diakses tanggal 22 Desember 2020. Pukul: 18.36 WIT

angsuran KPR sebesar 31,89%, dan keluarga yang membeli rumah dengan cara angsuran non-KPR sebesar 10,58%. Pembelian rumah atau tempat tinggal dengan angsuran KPR lebih diminati oleh masyarakat yang berada di daerah perkotaan. Hal ini dapat dilihat dari presentase keluarga yang membeli rumah dengan cara KPR di daerah perkotaan sebesar 37,05% sedangkan di daerah pedesaan sebesar 10,83%.<sup>8</sup> Berdasarkan data tersebut, permintaan masyarakat yang semakin tinggi akan perumahan terkendala dengan mahalnya harga rumah dari tahun ke tahun. Harga rumah yang semakin mahal dari tahun ke tahun yang tidak diimbangi dengan kemampuan membeli rumah secara tunai menyebabkan masyarakat memilih opsi lain, yakni dengan cara membeli rumah secara non tunai (kredit).

Terdapat beberapa macam bentuk akad yang digunakan dalam KPR Syariah yaitu: yakni jual beli dengan pemberitahuan harga pokok dan marginnya (*murabahah*)<sup>9</sup>, sewa berakhir yang dilanjutkan dengan kepemilikan (*ijarah muntahiya bit tamlik* atau IMBT)<sup>10</sup>, kongsi yang

---

<sup>8</sup> Badan Pusat Statistik, *Statistik Perumahan Dan Pemukiman*, (Katalog BPS 3002001, 2019), 4

<sup>9</sup> *Murabahah* adalah akad jual beli barang yang mana penjual menyatakan harga beli dan keuntungan (margin) yang diperoleh kepada pembeli secara jelas dan rinci. (Lihat di Fitria Andriani, "Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Dalam Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)", *Az-Zarqa' Jurnal Hukum Bsnis Islam*, Vol 11 No 1, 2019, 104)

<sup>10</sup> *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* (IMBT) adalah penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat suatu barang dengan menggunakan akad sewa yang disertai dengan opsi kepemilikan. (Lihat Undang-Undang Nomor 21 tentang Perbankan Syariah Tahun 2008 Pasal 19 Ayat 1)

berkurang secara bertahap (*musyarakah mutanaqisah*)<sup>11</sup>, dan jual beli dengan cara pesanan (*istishna'*).<sup>12</sup>

Salah satu bentuk akad jual beli pada KPR syariah adalah akad *istishna'*. *Istishna'* ialah kontrak jual beli melalui pemesanan barang, yang mana sistem pembayarannya bisa dilakukan dahulu atau diangsur sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak sedangkan barang yang dipesan atau diproduksi diserahkan kemudian.<sup>13</sup> Dalam KHES pasal 104-108 dijelaskan bahwa jual beli *istishna'* mengikat antar pihak atas barang yang dipesan sesuai dengan kesepakatan. Jenis dan spesifikasi barang harus sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Setelah terjadi akad, masing-masing pihak tidak boleh tawar menawar terhadap isi akad yang telah disepakati. Adapun bila objek pesanan tidak sesuai dengan spesifikasi pesanan, maka pemesan boleh menggunakan hak *khiyar*-nya untuk membatalkan atau melanjutkan jual beli tersebut.<sup>14</sup>

Pada dasarnya masyarakat yang ingin membeli KPR Syariah tanpa bank harus melalui beberapa tahapan ketentuan yang telah ditetapkan oleh developer perumahan syariah itu sendiri. Sebagaimana proses pembelian rumah pada umumnya. Ketika masyarakat ingin membeli rumah langkah

---

<sup>11</sup> *Musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan *asset* (barang) atau modal salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lain. (Lihat Fatwa DSN-MUI No. 73 DSN-MUI/XI/2018 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*)

<sup>12</sup> *Istishna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pesanan barang, dimana pihak penjual membuat barang sesuai dengan pesanan pembeli, terkait sistem pembayaran sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. (Lihat fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna'*)

<sup>13</sup> Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer*, (Jakarta: Kencana, 2019), 88

<sup>14</sup> Mahkamah Agung, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Pasal 104-108

pertama yang harus dilakukan adalah membayar *down payment* (DP) yang berarti uang muka yang harus diserahkan ke developer tersebut. Besaran uang muka itu sendiri ditentukan oleh developer properti syariah. Biasanya besaran DP tersebut lebih dari 10% dari harga rumah.

Untuk menyasati tingginya harga DP yang harus dibayar masyarakat untuk membeli perumahan, khususnya masyarakat yang berpenghasilan rendah tetapi ingin memiliki rumah dengan sistem KPR Syariah, maka developer properti syariah menggunakan sistem arisan sebagai langkah awal untuk pembayaran DP. Sistem arisan tersebut dilakukan dengan cara membuat kelompok arisan untuk memiliki rumah, dimana dalam pengaplikasiannya, anggota kelompok yang pertama kali mendapat undian arisan tersebut akan dibangun rumah oleh developer pertama kali sehingga anggota yang mendapatkan undian pertama tersebut dapat menempati rumah terlebih dahulu daripada anggota lainnya. Begitu seterusnya, hingga anggota terakhir yang mendapat undian didalam kelompok tersebut yang tentu saja dapat menghuni rumah tersebut paling akhir dari anggota lainnya.

Arisan merupakan kegiatan yang dilakukan oleh sekelompok orang untuk mengumpulkan barang yang mempunyai nilai sama besar yang kemudian diundi untuk menentukan siapa yang memperolehnya, undian tersebut dilakukan secara berkala sampai semua anggota kelompok

memperolehnya.<sup>15</sup> Jadi arisan dalam suatu masyarakat dapat dikatakan sebagai ajang sosialisasi serta tidak ada unsur bisnis serta untung-untungan dalam kelompok arisan tersebut.

Arisan secara umum termasuk kegiatan *muamalah* tetapi belum disinggung didalam Al-Qur'an dan As-Sunnah secara langsung, maka hukumnya dikembalikan kepada hukum asal *muamalah* yaitu dibolehkan. Dalam kaidah fikih dijelaskan bahwa "Hukum asal dalam semua bentuk *muamalah* boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya". Maksud dari kaidah ini adalah segala bentuk kegiatan *muamalah* diperbolehkan hingga ada dalil yang tegas mengharamkannya.<sup>16</sup>

Daerah Koya Barat merupakan salah satu daerah yang berada di distrik Muara Tami Kota Jayapura, dimana daerah tersebut merupakan daerah transmigrasi para penduduk dari berbagai Provinsi yang ada di Indonesia. Pengambilan lokus penelitian di Koya Barat dikarenakan pada daerah tersebut lagi gencar-gencarnya pembangunan perumahan. Beberapa faktor yang menjadi penyebab pembangunan perumahan besar-besaran di Koya Barat yaitu: kepadatan perumahan penduduk di Kota Jayapura, akses ke Koya Barat yang semakin mudah dan cepat, harga tanah yang masih terjangkau, tersedianya lahan yang cukup luas, dan gencarnya penjualan tanah yang dilakukan oleh penduduk transmigran.

---

<sup>15</sup>Oni Sahroni, *Fikih Muamalah Kontemporer Jilid 4 Membahas Permasalahan Sosial Dan Ekonomi Kekinian*, (Jakarta: Republika, 2020), 284

<sup>16</sup> M. Rohman Rozikin, *Hukum Arisan Dalam Islam, Kajian Fikih Terhadap Praktik ROSCA (Rotating Savings and Kredit Association)*, (Malang: UB Press, 2018), 5

Salah satu bentuk arisan yang berada di kelurahan Koya Barat, Distrik Muara Tami Kota Jayapura yaitu arisan DP KPR Syariah. Adapun peserta arisan tersebut terdiri dari berbagai kalangan dan daerah terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah serta mempunyai keinginan besar untuk memiliki tempat tinggal. Motivasi mereka mengikuti arisan tersebut yakni untuk mendapatkan rumah dengan sistem syariah serta untuk meringankan beban mereka untuk kegiatan pembayaran DP perumahan atau istilahnya menabung DP. Selain daripada itu anggota arisan tersebut juga tidak mau dipusingkan dengan persyaratan administrasi untuk mengambil KPR bank.

Hal yang menjadikan menarik dari jual beli rumah menggunakan akad *istishna'* dengan menggunakan sistem arisan tersebut dan dijadikan catatan peneliti adalah sistem kelompok arisan ini dibentuk oleh developer dengan masing-masing 10 orang per anggota kelompok. Kelompok tersebut melakukan arisan DP (angsuran DP) setiap bulannya. Arisan dibayarkan langsung ke developer. Anggota kelompok yang mendapatkan undian dibulan pertama berhak melakukan kontrak akad *istishna'* dengan developer perumahan tersebut dan dianggap sudah melakukan pembayaran DP secara lunas. Tentu saja, anggota pertama yang mendapatkan undian terlebih dahulu yang akan dibangun rumah oleh developer sehingga dapat menempati rumah tersebut terlebih dahulu. Arisan model ini sudah berjalan sekitar dua tahun. Apabila terjadi kemacetan dalam hal pembayaran arisan atau anggota yang menjadi kelompok arisan tidak ingin melanjutkan akad *istishna'* dengan



sistem arisan tersebut maka anggota itu harus mencari penggantinya. Dan jika gagal bayar setelah akad *istishna'* maka rumah tersebut dijual ke pihak ketiga. Hasil penjualan dari pihak ketiga tersebut untuk melunasi kekurangan cicilan akad *istishna'*, jika masih ada sisa dana maka dikembalikan ke pihak anggota yang gagal bayar tersebut. Namun, jika tidak ada sisa dana tentu pihak anggota yang gagal bayar itu tidak mendapatkan apapun.<sup>17</sup>

Peneliti lebih berfokus kepada pengambilan akad *istihna'* karena akad tersebut merupakan akad jual beli dalam bentuk pesanan, yang mana dalam prinsipnya kriteria barang dan spesifikasinya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, namun pada praktiknya pada developer properti syariah Koya Barat spesifikasi dan model barang sudah ditentukan oleh pihak pengembang atau developer perumahan tersebut.

Realitas-realitas diatas mendorong peneliti untuk mencermati lebih dalam menggunakan paradigma tauhid yang digagas oleh Ibnu Asyur dalam kontribusi pemikiran *maqashid syariah*. Pokok pemikiran *maqashid syariah* Ibnu Asyur bertumpu pada dua hal yaitu *maqashid syariah* secara umum dan *maqashid syariah* secara khusus. *Maqashid syariah* secara umum terdiri dari fitrah (*al-fitrah*), kemudahan, universalitas, egaliter atau kesetaraan (*al-musawah*) dan kebebasan (*hurriyah*).<sup>18</sup> Adapun *maqashid syariah* secara khusus, peneliti menggunakan *maqashid syariah fi al muamalah* yang terdiri dari *ar-rawaj* (perputaran harta), transparansi, perlindungan terhadap

---

<sup>17</sup> Wawancara dengan Bapak Leswadi (Direktur Properti Syariah Koya Barat Kota Jayapura) pada tanggal 03 November 2020

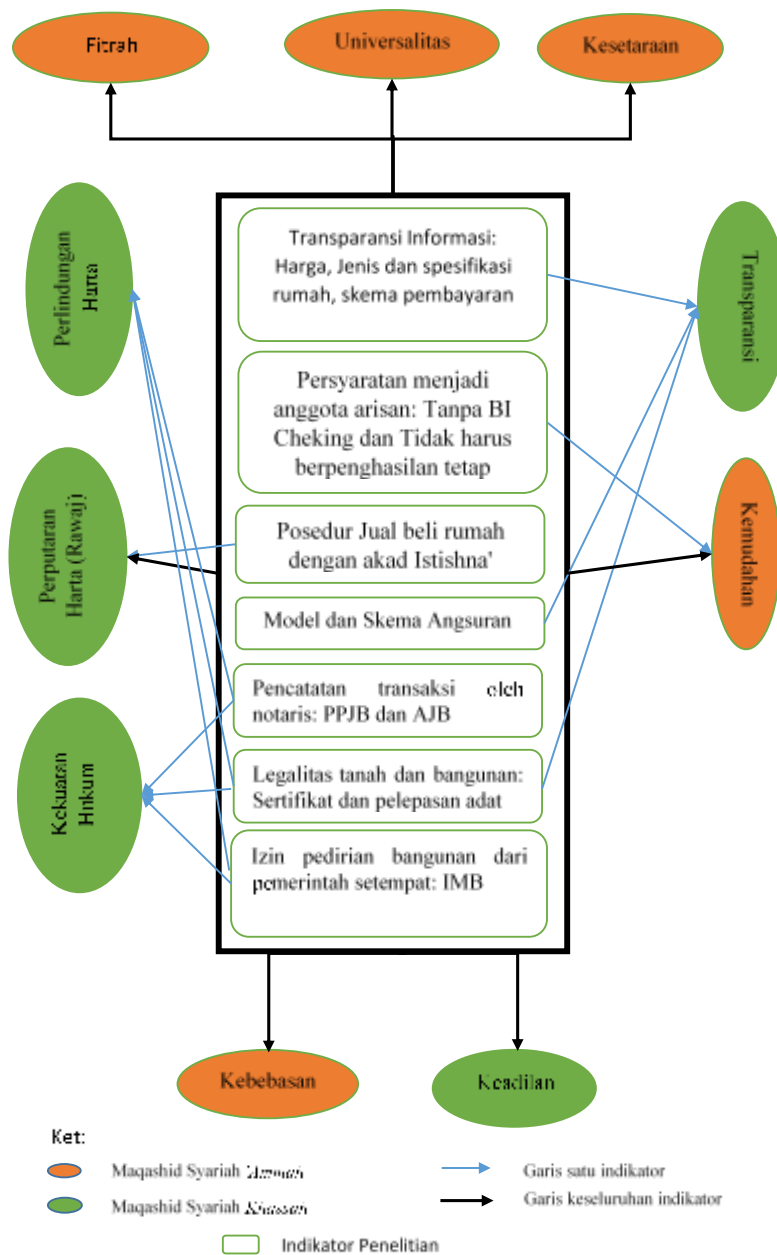
<sup>18</sup> Chamim Tohari, "Pembaharuan Konsep Maqasid Al-Shari'ah Dalam Pemikiran Muhammad Tahir Ibn 'Ashur", *Al-Maslahah: Jurnal Ilmu Syariah*, Vol 13 No. 1, 2017, 11

kekayaan, kekuatan hukum dan keadilan.<sup>19</sup> Berikut peneliti paparkan mengenai indikator dalam penelitian ini jika dilihat dari teori maqashid syariah *'ammah* dan maqashid syariah *fi al muamalah* dalam pandangan Thahir Ibnu Asyur:

Gambar 1: Indikator Jual Beli *Istishna'* Pada Perumahan Dengan Sistem Arisan Ditinjau Dari Maqashid Syariah Ibnu Asyur

---

<sup>19</sup> Imam Muhammad Thahir Ibnu Ashur, *Maqashidus Asy-Syari'ah Al-Islamiyah*, ('Amman: Dar An-Nafa'is, 2001), 207



Berdasarkan bagan 1 di atas dapat dijelaskan bahwa indikator-indikator diatas merupakan acuan peneliti dalam meneliti tentang akad *istishna'* pada jual beli perumahan dengan sistem arisan. Selanjutnya, peneliti menghubungkan dengan indikator-indikator dari maqashid syariah Ibnu

Asyur yang terdiri dari maqashid '*ammah* dan maqashid '*khassah*. Keseluruhan dari indikator transaksi ini sesuai dengan fitrah, yaitu bertujuan untuk menghindarkan kemudharatan (segala sisi negatif) dan mengharikan kemanfaatan atau kebaikan.

Implementasi akad '*istishna*' ini melibatkan banyak pihak, mulai dari pengembang, pembeli dan para tenaga kerja yang bergabung di Properti Syariah sehingga menimbulkan perwujudan dari upaya sirkulasi kekayaan ditangan sebanyak mungkin pihak (orang) untuk memudahkan masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya, sebagaimana yang dimaksud dalam perputaran harta (*rawaj*). Masing-masing pihak yang terlibat mendapatkan perlakuan yang sama dan tidak ada yang dibedakan (kesetaraan). Jadi, keseluruhan indikator diatas menuntut kepatuhan semua pihak. Hal ini sesuai dengan prinsip universalitas dalam maqashid '*ammah*.

Indikator-indikator mengenai penerapan akad '*istishna*' diatas bertujuan untuk memudahkan masyarakat dalam memiliki rumah, sehingga sesuai dengan prinsip kemudahan dalam maqashid syariah. Prinsip keadilan berimplikasi pada terpenuhinya rasa keadilan bagi semua pihak yang terlibat dalam akad jual beli '*istishna*'. Selanjutnya, prinsip kebebasan memberikan kebebasan pada seluruh pihak yang terlibat sehingga pihak-pihak yang terlibat melakukan transaksi jual beli atas dasar kemauan sendiri bukan atas dasar paksaan.

Prinsip transparansi mewakili indikator transparansi informasi, model dan skema angsuran, serta legalitas tanah dan bangunan. Keseluruhan

prosedur jual beli rumah dengan akad *istishna'* merupakan keseluruhan rangkaian dalam perputaran harta (*rawaj*). Pencatatan transaksi oleh notaris, leaglitas tanah dan bangunan serta izin pembangunan dari pemerintah setempat merupakan bentuk dari perlindungan harta dan mempunyai kekuatan hukum.

Kajian ini, peneliti anggap penting karena dalam implementasi jual beli perumahan menggunakan akad *istishna'* dengan sistem arisan tersebut lagi berkembang di Kota Jayapura. Selain dari pada itu, KPR tanpa bank yang menggunakan sistem Syariah masih tergolong sedikit, khususnya di Kota Jayapura Papua, dimana masyarakat Muslim menjadi minoritas diantara agama lainnya.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti tertarik untuk menjawab, mengamati, mengkaji dan menganalisa lebih jauh dan mendalam mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan jual beli *istishna'* dengan sistem arisan perspektif *maqashid syariah* Ibnu Asyur tersebut. Dengan menilai segala sesuatu dari sudut pandang atau penilaian peneliti, maka akan diteliti lebih lanjut dengan mengambil judul tesis “**Penerapan Akad *Istishna'* Pada Jual Beli Perumahan Dengan Sistem Arisan Perspektif *Maqashid Syariah* Ibnu Asyur (Studi Kasus Pada Properti Syariah Koya Barat Kota Jayapura)**”.

## **B. Fokus dan Pertanyaan Penelitian**

Dari uraian dan pemaparan konteks penelitian di atas, fokus dalam penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menggali informasi lebih jauh mengenai penerapan akad *istishna'* pada jual beli perumahan dengan sistem arisan perspektif *maqashid syariah* Ibnu Asyur (studi kasus pada Properti Syariah Koya Barat Kota Jayapura). Selanjutnya, dari fokus penelitian tersebut dapat peneliti simpulkan pertanyaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan akad *istishna'* pada jual beli perumahan dengan sistem arisan pada Properti Syariah Koya Barat Kota Jayapura?
2. Bagaimana penerapan akad *istishna'* pada jual beli perumahan dengan sistem arisan pada Properti Syariah Koya Barat Kota Jayapura dalam perspektif *maqashid syariah* Ibnu Asyur?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan fokus dan pertanyaan penelitian diatas, maka ada beberapa tujuan yang ingin dicapai penulis, yaitu:

1. Untuk menganalisis penerapan akad *istishna'* pada jual beli perumahan dengan sistem arisan pada Properti Syariah Koya Barat Kota Jayapura.
2. Untuk menganalisis penerapan akad *istishna'* pada jual beli perumahan dengan sistem arisan pada Properti Syariah Koya Barat Kota Jayapura perspektif *maqasyid syariah* Ibnu Asyur.

#### D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian yang diharapkan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### 1. Aspek keilmuan (teoritis)

Hasil penelitian ini secara teoritis menawarkan solusi terkait permasalahan yang dihadapi masyarakat, terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah dalam rangka memenuhi kebutuhan primer mereka tetapi terkendala dengan harga rumah yang semakin tinggi setiap tahunnya. Untuk itulah, sistem arisan pada jual beli *istishna'* ini diharapkan mampu menjadi solusi dalam menjawab permasalahan tersebut. Pembuatan sistem arisan ini diharapkan mendatangkan kebaikan (kemaslahatan) demi tercapainya sebuah tujuan hukum (maqashid syariah).

##### 2. Aspek terapan (praktis)

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat memperluas wawasan masyarakat terhadap bagaimana penerapan akad *istishna'* pada jual beli rumah dengan sistem arisan perspektif *maqashid syariah* Ibnu Asyur.

###### a. Bagi para pihak yang berakad

Memberikan tambahan informasi dan pemahaman tentang hukum akad *istishna'* pada jual beli perumahan dengan sistem arisan perspektif *maqashid syariah* Ibnu Asyur kepada pihak-pihak yang terlibat

###### b. Bagi developer

Memberikan tambahan informasi dan masukan-masukan dalam hal hukum akad *istishna'* pada jual beli perumahan dengan sistem arisan perspektif *maqashid syariah* Ibnu Asyur.

c. Bagi masyarakat

- 1) Memberikan tambahan pengetahuan kepada masyarakat mengenai hukum akad *istishna'* pada jual beli rumah dengan sistem arisan perspektif *maqashid syariah* Ibnu Asyur.
- 2) Memberikan tambahan informasi kepada masyarakat tentang KPR Syariah, terutama KPR Syariah non bank.
- 3) Memberikan pemahaman tentang skema KPR Syariah tanpa bank serta hukum dalam hal KPR Syariah non bank.

d. Bagi Peneliti selanjutnya

Sebagai tambahan informasi dan bahan referensi jika ada penelitian sejenis dengan penelitian yang dilakukan peneliti.

## **E. Penegasan Istilah**

Untuk membahas permasalahan dalam penelitian ini, perlu penegasan beberapa kata kunci pada judul penelitian yang mana diantaranya sebagai berikut:

### 1. Penegasan Konseptual



- a. Akad *istishna* adalah akad jual beli dalam bentuk pesanan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu antara pembeli (*mustashni*) dan penjual (*shani*) sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.<sup>20</sup>
- b. Jual beli rumah adalah proses peralihan hak dari penjual ke pembeli bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga serta asset bagi pemiliknya.
- c. Sistem arisan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) arisan didefinisikan sebagai kegiatan mengumpulkan uang atau barang yang bernilai sama oleh beberapa orang kemudian diundi diantara mereka untuk menentukan siapa yang memperolehnya, undian dilaksanakan dalam sebuah pertemuan secara berkala sampai semua anggota memperolehnya.
- d. Properti syariah Koya Barat adalah perusahaan pengembang (developer) perumahan yang berlokasi di jalan AB 1 Koya Barat Kota Jayapura. Developer ini merupakan pengembang properti Syariah tanpa melibatkan bank, sehingga diharapkan bisa terhindar dari permasalahan bunga bank<sup>21</sup>.
- e. *Maqashid syariah* Ibnu Asyur adalah konsep *maqashid syariah* yang digagas oleh Thahir Ibnu Asyur yang mana konsep *maqashid* yang ditawarkan merupakan *maqashid syariah* kontemporer. Ibnu Asyur

---

<sup>20</sup> Mardani, *Hukum Bisnis Syariah*, (Jakarta: Prenada Media Grup, 2012), 333

<sup>21</sup> Observasi awal ke properti syariah Koya Barat Kota Jayapura pada tanggal 1 November 2020

menyebutkan poin-poin *maqashid syariah* yang terbagi menjadi dua bagian penting, yaitu *maqashid syariah* umum dan *maqashid syariah* khusus. *Masqashid syariah* umum didefinisikan oleh Ibnu Asyur sebagai makna-makna dan hikmah-hikmah yang diperhatikan Tuhan dalam keseluruhan ketentuan syariah.<sup>22</sup> Bagian-bagian dari *maqashid syariah* umum terdiri dari: fitrah, toleransi, egaliter dan kebebasan. Adapun *maqashid syariah* khusus menurut Ibnu Asyur adalah hal-hal yang dikehendaki oleh pembuat syariah untuk meralisasikan tujuan-tujuan manusia yang bermanfaat atau untuk memelihara kemaslahatan mereka dalam tindakan-tindakan mereka yang khusus.<sup>23</sup>

## 2. Penegasan Operasional

Yang dimaksud dengan penerapan akad *istishna'* pada jual beli perumahan dengan sistem arisan perspektif *maqashid syariah* Ibnu Asyur ini adalah penelitian kualitatif yang berfokus pada penerapan akad *istishna'* pada jual beli perumahan dengan sistem syariah pada properti syariah Koya Barat Kota Jayapura. Peneliti berfokus pada pemikiran *maqashid syariah* Ibnu Asyur sebagai dasar analisis dikarenakan Ibnu Asyur merupakan salah satu ulama kontemporer yang mengembangkan *maqashid syariah* sesuai dengan zaman. Dasar pemikiran *maqashid syariah* Ibnu Asyur berupa fitrah, toleransi, egaliter dan kebebasan, sehingga dasar pemikiran ini relevan dalam kegiatan *muamalah* yang terjadi dilingkungan masyarakat.

---

<sup>22</sup> Chamim Tohari, "Pembaharuan Konsep Maqasid Al-Shari'ah Dalam Pemikiran Muhammad Tahir Ibn 'Ashur" ..., 11

<sup>23</sup> Chamim Tohari, "Pembaharuan Konsep Maqasid Al-Shari'ah Dalam Pemikiran Muhammad Tahir Ibn 'Ashur" ..., 18

## F. Sistematika Pembahasan

Sistematika penelitian yang peneliti gunakan dalam penelitian berjudul “Penerapan Akad *Istihna* Pada Jual Beli Perumahan Dengan Sistem Arisan Perspektif *Maqashid syariah* Ibnu Asyur (Studi Kasus Developer Properti Syariah Koya Barat Kota Jayapura)” terbagi menjadi 3 bagian, yakni bagian awal, bagian utama dan bagian akhir. Untuk lebih jelasnya, peneliti rincikan sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, membahas mengenai konteks penelitian, fokus dan pertanyaan penelitian, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, penegasan istilah, dan sistematika pembahasan.

Bab II Kajian Pustaka, berisi tentang deskripsi teori/konsep yang meliputi tentang jual beli *istishna'*, arisan dalam Islam, KPR Syariah, teori *maqashid syariah* Ibnu Asyur, penelitian terdahulu, dan paradigma penelitian.

Bab III Metode Penelitian, meliputi rancangan penelitian yang terdiri dari pendekatan penelitian dan jenis penelitian, kehadiran peneliti, lokasi penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, pengecekan keabsahan data, dan tahap-tahap penelitian.

Bab IV Paparan Data dan Temuan Penelitian, meliputi deskripsi data mengenai penerapan akad *istishna'* pada jual beli perumahan dengan sistem arisan pada Properti Syariah Koya Barat Kota Jayapura, dan penerapan akad *istishna'* pada jual beli perumahan dengan sistem arisan pada Properti Syariah Koya Barat Kota Jayapura dalam perspektif *maqashid syariah* Ibnu Asyur.

Bab V Pembahasan, berisi tentang penerapan akad *istishna'* pada jual beli perumahan dengan sistem arisan pada Properti Syariah Koya Barat Kota Jayapura, dan penerapan akad *istishna'* pada jual beli perumahan dengan sistem arisan pada Properti Syariah Koya Barat Kota Jayapura dalam perspektif *maqashid syariah* Ibnu Asyur.

Bab VI Penutup, berisi tentang kesimpulan dan saran.

Bagian akhir, terdiri dari daftar rujukan, lampiran-lampiran, surat pernyataan keaslian tulisan, surat izin penelitian dan daftar riwayat hidup.