

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan akan Pembangunan rumah bersubsidi maupun komersial kian mengalami peningkatan, catatan dari tahun 2013 s.d. 2016 berdasarkan data Kota Palangka Raya Dalam Angka 2020 Tabel 4.3.13. Jumlah Ijin Mendirikan Bangunan Menurut Kecamatan di Kota Palangka Raya, 2019 (BPS Kota Palangka Raya), namun mengalami penurunan pada tahun 2017 sebesar 3.226 dan tahun 2018 sebesar 3.181.²

Pengurus Daerah Real Estate Indonesia (REI) Kalimantan Tengah (Kalteng) menargetkan dapat membangun 4.000 unit rumah subsidi di daerah tersebut pada tahun ini. Target tersebut meningkat 20% dibandingkan target tahun lalu sekitar 3.000 unit. Ketua DPD REI Kalimantan Tengah, Frans Martinus mengatakan sebagian besar Pembeli rumah subsidi di provinsi tersebut adalah Aparatur Sipil Negara (ASN), kemudian karyawan swasta, buruh, dan sektor informal.

Bisnis sektor properti mengalami dampak positifnya, terlebih lagi dari segi pembiayaan properti bermodel syariah ditengah mayoritas masyarakat Indonesia yang kebanyakan Muslim. Namun, disatu sisi terdapat kondisi memprihatinkan juga timbul fenomena yang terjadi di Lembaga Keuangan Syariah yang kebanyakan menggunakan model akad *Murabahah* (jual-beli), yang padahal banyak alternatif-alternatif akad bermodel syariah lainnya dimana salah satunya yakni dengan model *Skim Akad* atau Bai Istisna.

² Badan Pusat Statistik Kota Palangka Raya: *Kota Palangka Raya Dalam Angka 2020*, 2020, h. 163.

Bai Istisna merupakan salah satu model Akad yang dipergunakan khususnya dalam transaksi jual-beli properti atau barang pesanan (manufaktur lainnya) yang pada prinsipnya barang tersebut spesifikasinya bukan barang pasaran (barang yang di inden untuk dibuatkan). Akad model seperti ini yang sebenarnya juga bisa digunakan dalam operasional bisnis properti syariah.

Industri pembiayaan properti syariah memiliki beberapa perbedaan dengan properti konvensional, lebih jelas tentang hal tersebut lihat tabel dibawah ini:

Tabel 1. Perbandingan Properti Syari'ah dan Konvensional

| Item | Syari'ah | Konvensional |
|--------------------|--|---|
| Pihak yang berakad | Hanya ada dua pihak yang berakad (Penjual dan Pembeli) dengan akad jual-beli, ada keterlibatan pihak ketiga (notaris dalam hal penyertifikatan tanah, tidak dalam hal jual-beli) | Ada 3-4 pihak yaitu Developer/Pengembang, Pembeli, Notaris dan Bank dengan multi akad |
| Cicilan | Harga cicilan disebutkan di awal sudah termasuk keuntungan | Harga cicilan adalah pokok dan bunga pinjaman berdasarkan suku bunga |
| Barang Jaminan | Tidak Ada | Ada |
| Denda | Tidak Ada | Ada |
| Sita Agunan | Tidak Ada | Ada |
| Asuransi | Tidak Ada | Ada |
| BI Cheking | Tidak Ada | Ada |

Sumber: Rasyid Aziz, Berkah Berlimpah Dengan Bisnis Properti Syari'ah, (Bogor: Al-Azhar Fresh Zone Publishing, 2015), h.15

Mekanisme dan ketentuan umum Pembiayaan *Istisna* adalah spesifikasi barang pesanan harus jelas seperti jenis, macam ukuran, mutu dan jumlahnya, harga

jual yang telah disepakati bersama dicantumkan dalam Akad *Isfina* dan tidak boleh berubah selama berlakunya akad. Jika terjadi perubahan dari kriteria pesanan dan perubahan harga setelah akad ditandatangani, maka seluruh biaya tambahan yang timbul tetap akan menjadi tanggungan pihak Pemesan.

Akad *Isfina* atau *Indent* merupakan Akad jual-beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual, tidak ada penambahan atau pengurangan dalam jual-beli properti syari'ah yang anda beli/cicil akan seharga sama dengan apa yang disetujui bersama di awal tanpa biaya tersembunyi atau tambahan biaya dengan disesuaikan kemampuan calon Pembeli.

Model seperti di atas ditemukan pada GAP, yang dalam aplikasi bisnisnya ada beberapa pihak Pemesan yang melakukan transaksi jual-beli dengan pihak GAP menggunakan sistem pembayaran dilakukan secara cash bertahap (*termin*) dengan dilegitimasi melalui Pejabat Notaris & PPAT. Dimana didalam akad perjanjian jual-belinya memunculkan klausul denda (*pinalty*) bagi masing-masing pihak yang apabila melakukan wanprestasi sebagai wujud keseriusan bersama dalam kesepakatan pemesanan pembuatan rumah hunian serta menjaga kemaslahatan bersama, dalam artian tidak hanya Pembeli yang mendapatkan risiko denda namun juga Penjual. Praktik operasional yang mudah dan gampang namun tetap legal sejalan dengan konsep maslahat dan sesuai dengan maksud dan tujuan Maqāsid Asy-Syarī'ah.

Berdasarkan observasi pendahuluan yang dilakukan peneliti bahwasanya GAP dalam transaksi jual-beli properti/perumahan kepada para konsumen

melengkapi instrumen properti yang dijual dengan beberapa skema atau syarat tertentu;

1. Akad Perjanjian Jual-Beli dengan klasulnya dimuat masa pelaksanaan pembangunan rumah yang dipesan tertuang dalam Akad Perjanjian Jual-Beli, Proses Pembayaran yang diatur sesuai progress perkembangan fisik bangunan rumah (*Prepaid, Termin* dan *Turn-key*), Kewajiban dan Hak Kedua Belah Pihak (Penjual & Pembeli) serta Ganti Rugi/Denda Kedua Belah Pihak apabila ada yang melakukan wan prestasi.
2. Gambar, RAB & Spesifikasi yang jelas serta mengapresiasi keinginan Pembeli apabila dalam perjalanan proses pembangunan terjadi revisi disesuaikan dengan biaya dan upah;
3. Sertifikat, IMB & PBB yang menjadi Hak Pembeli setelah lunas pembayaran;
4. Keterbukaan terhadap biaya yang timbul akibat terjadinya transaksi jual-beli rumah (Biaya Notaris, Balik Nama, BPHTB/Pajak Penjual & PPh/Pajak Pembeli);

Keterikatan kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli dalam perikatan perjanjian jual-beli memberikan suatu hubungan saling menguntungkan satu sama lain dimana Penjual melaksanakan tanggungjawabnya memproduksi barang pesanan dari Pembeli dan Pembeli mendapatkan hasil barang produksi dari penjual yang sesuai dengan harga dan spesifikasi yang telah disepakati di awal akad perjanjian jual-beli sehingga Penjual bisa menerima haknya dalam bentuk pembayaran dengan beberapa pilihan mekanisme pembayaran (cash lunas/termin/turn key). GAP sebagai Pengembang yang mengeksplor keinginan dari calon Pembeli dari sisi kebutuhan akan hunian yang sesuai dengan ritme atau pola hidupnya dengan menjaga kualitas produknya sehingga aspek ekonomi dari sisi harga jual bukan menjadi hal yang mendasar dalam proses transaksi jual-beli, melainkan pemenuhan kepuasan kepada Pembeli yang menjadi landasan terhadap properti yang akan dibeli atau dipesan untuk dikerjakan oleh Pengembang, sehingga berimbas pada peningkatan nilai *Profit, Trusted* dan *Brand Image* dari Pengembang tersebut.

GAP sebagai Pengembang hadir dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memperoleh rumah tinggal impian yang sesuai ekspektasi Konsumen, untuk membuat hal tersebut dapat dilakukan melalui jual-beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara Konsumen dan Produsen di awal akad perjanjian jual-beli.

Kehadiran GAP sebagai Pengembang memberi kemudahan atau alternatif bagi mereka yang enggan menggunakan fasilitas dari Lembaga Keuangan Perbankan yang indetik dengan kata “*administratif ketat*” atau calon pembeli yang telah mengajukan permohonan pembiayaan pembelian rumah tinggal kepada Lembaga Keuangan namun mendapat penolakan dikarenakan masih ada pinjaman sebelumnya sehingga hanya mendapat limit yang kecil. Skema pesan dan bangun di GAP yang sejalan dengan Akad Istisna sehingga mengurangi penjualan rumah tinggal siap huni yang terbengkalai. Nilai-nilai kemudahan tersebut yang sebenarnya lebih menimbulkan masalah kedepannya dengan tanpa menghilangkan aspek legalitas atas transaksi tersebut. Selanjutnya, fasilitas pembangunan rumah sesuai dengan model pesan konsumen sebenarnya pun membantu mereka yang ingin mempunyai hunian sesuai dengan keinginan dan konsep pola hidupnya, dimana disatu sisi juga sebagai tempat berlindung dan istirahat keluarga.

Nilai-nilai diatas, seperti kemudahan, masalah hingga upaya melindungi keluarga dan keturunan melalui hadirnya hunian milik sendiri yang sebenarnya manifestasi dari tujuan *Maqāsid Asy-Syarī'ah* yang muaranya adalah kemaslahatan. *Maqāsid Asy-Syarī'ah* sendiri merupakan tujuan-tujuan yang dikehendaki Allah dalam menetapkan semua atau sebagian hukum-hukum-Nya.

Tujuan syariat pada intinya adalah untuk memelihara kemaslahatan manusia dan menghindarkan *mafsadah*, baik di dunia maupun di akhirat.

Berdasarkan fenomena diatas, membuat Peneliti tertarik untuk menggali lebih jauh model akad *istisna* dan nilai-nilai Maqāṣid Asy-Syarī'ah didalamnya melalui sebuah Penelitian dengan judul **“AKAD ISTISNA (Studi Kasus pada PT. Griya Arfa Properti Palangka Raya) Teori Maqāṣid Asy-Syarī'ah”**.

B. Rumusan Masalah

Adapun Rumusan Masalah dalam Penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Penerapan mekanisme Akad Istisna pada P.T. Griya Arfa Properti Palangka Raya?
2. Bagaimana Tinjauan Maqāṣid Asy-Syarī'ah terhadap Akad Istisna pada P.T. Griya Arfa Properti Palangka Raya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok masalah di atas, Penelitian bertujuan untuk:

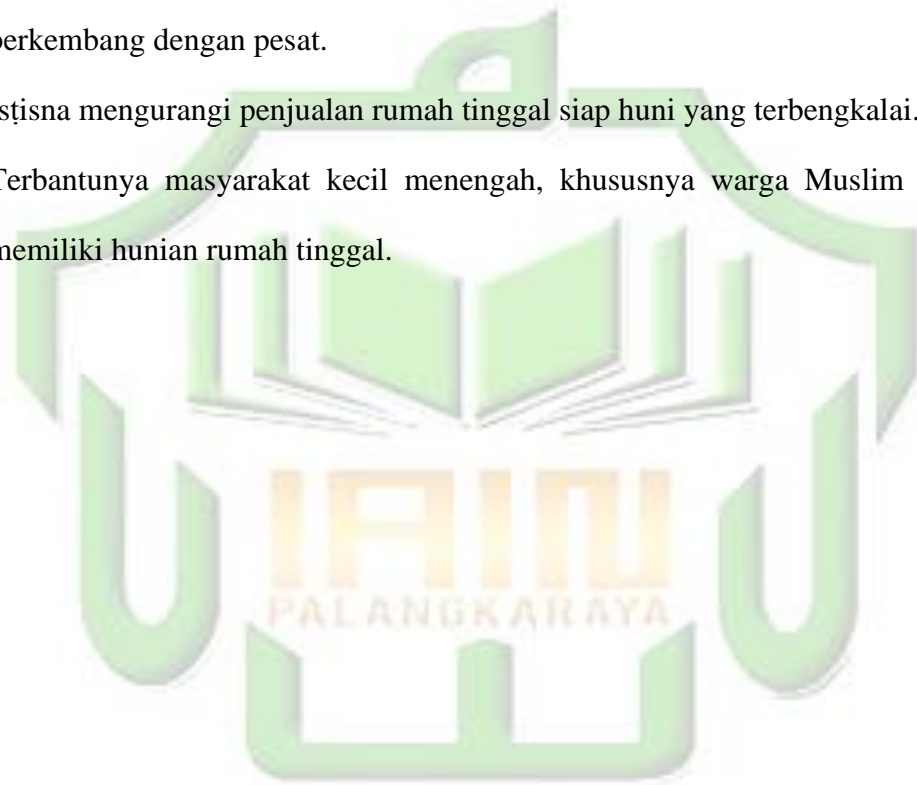
1. Mendeskripsikan Penerapan mekanisme Akad Istisna pada P.T. Griya Arfa Properti Palangka Raya
2. Menganalisis Akad Istisna Studi Kasus pada P.T. Griya Arfa Properti Palangka Raya berdasarkan Teori Maqāṣid Asy-Syarī'ah”.

D. Kegunaan Penelitian

Hasil Penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis dan praktis antara lain:

1. Memperluas perspektif dan pemahaman Penerapan “Akad Istisna berdasarkan Teori Maqāṣid Asy-Syarī'ah” sebagai sarana edukasi kepada masyarakat maupun Praktisi Lembaga Keuangan.

2. Akad Istisna sebagai faktor penunjang kemudahan konsumen dalam membeli rumah di GAP.
3. Kepada para Praktisi, hasil penelitian ini bisa menjadi bahan evaluasi terhadap pelaksanaan Istisna di Lembaga Keuangan Perbankan.
4. Untuk para pihak yang berwenang, hasil Penelitian dapat menjadi masukan dalam upaya koordinasi, pengawasan dan pengembangan Istisna berdasarkan Teori Maqāṣid Asy-Syarī'ah dan Teori Al Mashlahah Mursalah yang saat ini berkembang dengan pesat.
5. Istisna mengurangi penjualan rumah tinggal siap huni yang terbengkalai.
6. Terbantunya masyarakat kecil menengah, khususnya warga Muslim dalam memiliki hunian rumah tinggal.



BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Kerangka Teori

Menurut Sabian Utsman (mengutip dari Otje Salman dan Anthon F. Susanto), Teori dalam banyak literatur digunakan para Ahli untuk menunjukkan bangunan berpikir yang tersusun sistematis, logis (*rasional*), kenyataan (*empiris*) juga simbolis.³ Teori dalam Penelitian ini berfungsi untuk mensistematiskan penemuan-penemuan penelitian, memuat ramalan/prediksi atas dasar penemuan dan menyajikan penjelasan untuk menjawab pertanyaan yang timbul, artinya Teori merupakan suatu penjelasan rasional yang berkesesuaian dengan objek yang dijelaskan dan harus didukung oleh fakta *empiris* untuk dapat dinyatakan benar.⁴

Untuk mengkaji suatu kebenaran secara alamiah memerlukan bukti-bukti yang didasarkan atas kebenaran alamiah (*natural*) yang *subjektif kontekstual*. Kebenaran alamiah ini menjadi ide dasar dari penelitian kualitatif dengan ciri khas berbentuk penelitian studi kasus, karena berbagai tindakan manusia pada dasarnya adalah unik, baik yang direpresentasikan dalam bentuk tindakan individu atau kelompok. Dalam beberapa jenis pendekatan dalam metode penelitian kualitatif, pendekatan *fenomenologi* merupakan salah satu pendekatan yang populer digunakan para peneliti kualitatif.

³ Sabian Utsman, *Metodologi Penelitian Hukum Progresif*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2014, h.52.

⁴ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Madju, 1994, h.17.

1. Teori Akad Istisna

a. Definisi Akad Istisna

Akad secara bahasa berasal dari kata *al-'aqd*, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabt*). sebagai suatu istilah hukum Islam, ada beberapa definisi yang diberikan kepada akad (perjanjian), yaitu:

- 1) Menurut pasal 262 Mursyid al-Hairan, akad merupakan ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan kabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek akad.
- 2) Menurut penulis (Prof. Syamsul Anwar) Akad adalah pertemuan ijab dan Kabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.

Kedua definisi di atas memperlihatkan bahwa, akad merupakan keterikatan atau pertemuan ijab dan kabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua belah pihak yang tercermin dalam ijab dan kabul.⁵

Dasar Hukum (*Adillah Al Hakam*) jual-beli Istisna yang merupakan produk layanan pembiayaan Perbankan syariah yang diperbolehkan dengan mengacu pada dalil-dalil berikut:⁶

- 1) Hadis riwayat Tirmidzi; merujuk pada kebebasan untuk melakukan transaksi dan diperbolehkannya menetapkan beberapa syarat dalam transaksi sepanjang syarat tersebut tidak bertentangan dengan *nash syar'i* seperti menyebabkan adanya unsur riba atau *gharar* dalam

⁵Prof. Dr. Syamsul Anwar M.A, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2007), h. 68.

⁶Drs. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum dan Drs. H. M. Fauzan, S.H., M.H., *Kitab Undang-Undang Hukum Perbankan dan Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana, 2007, h.332.

transaksi dimana syarat tersebut bertentangan dengan kaidah dan *Maqāṣid Asy-Syarī'ah* atau syarat-syarat tersebut bertentangan dengan tujuan asal dilakukannya transaksi.

- 2) Hadis riwayat Imam Ahmad dan Ibnu Majah dari Ibnu Abbas; merujuk pada larangan untuk berbuat *mudharat*/bahaya/kesusahan kepada orang lain dalam konteks jual-beli *Istisna*. Seyogyanya produsen harus segera mengirimkan barang pesanan jika telah selesai dikerjakan dengan tidak membiarkan pemesan menunggu terlalu lama sehingga akan mendatangkan kesulitan bagi dirinya, begitupun sebaliknya pemesan harus segera memberikan modal kepada produsen untuk memenuhi kebutuhannya sesuai dengan kesepakatan.
- 3) Kaidah Fiqh yang dikutip; merujuk kepada prinsip bahwa semua muamalah itu pada dasarnya boleh kecuali ada dalil yang mengharamkan, dengan demikian jual-beli *Istisna* adalah akad yang boleh karena tidak bertentangan dengan ketentuan syari'ah yang mana pun seperti tidak mengandung *gharar*, *dhoror*, *maisir*, *riba* dan lain sebagainya.
- 4) Menurut Mazhab Hanafi; jual-beli *Istisna* hukumnya *jawaz*/diperbolehkan untuk diaplikasikan dalam transaksi muamalah dengan alasan transaksi ini telah lama dipraktekkan dimasyarakat serta menjadi kebiasaan mereka sejak beberapa kurun waktu yang lalu dan tidak terdapat satu Ulama pun yang

mengingkarinya, dengan demikian terdapat kesepakatan Ulama (*ijma' sukut*) atas diperbolehkannya penggunaan jual-beli Istisna.

Berdasarkan dasar hukum di atas maka dapat ditetapkan bahwa akad jual-beli Istisna sah adanya dan tidak bertentangan dengan syari'ah.

Dalam Kamus Istilah Keuangan dan Perbankan Syariah, Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia⁷ menjelaskan bahwa **Istisna** adalah akad jual-beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan/pembeli (*mustashni'*) dan penjual/pembuat (*shani'*) sedangkan **Istisna Paralel** adalah dua transaksi bai' al-istisna yang dilakukan oleh para pihak secara simultan. **Bai' Istisna** adalah kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang, menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada pembeli akhir dimana kedua belah pihak sepakat atas dasar harga serta sistem pembayarannya apakah dilakukan dimuka/cicilan/ditangguhkan sampai waktu yang akan datang.

Kesepakatan akad Istisna mempunyai ciri-ciri sebagai berikut⁸:

1. Mempunyai ciri-ciri yang sama dengan Akad *Salam* karena termasuk *bai' ma'dum* (jual-beli barang yang tidak ada) dan barang yang dibuat melekat pada waktu akad pada tanggungan pembuat (Penjual/*shani'*).
2. Istisna juga mempunyai ciri-ciri yang sama dengan penjualan biasa karena harga biasa dibayar secara kredit; tetapi tidak seperti *Salam*,

⁷ Bank Indonesia, *Kamus Istilah Keuangan dan Perbankan Syariah*, Bank Indonesia, 2006.

⁸ Dwi Suwiknyo, *Kamus lengkap Ekonomi Islam*, Total Media: Cetakan I, 2019, h.121.

harga pada Istisna tidak dibayar ketika diselesaikan (cash bertahap).

3. Istisna sama dengan *Ijarah*, ketika bahan baku untuk produksi berasal dari pemesan sehingga Produsen/*shani*' hanya memberikan jasa pembuatan dan ini identik dengan Akad Ijarah, berbeda ketika jasa pembuatan dan bahan bakunya dari produsen/*shani*', maka ini dinamakan dengan Akad Istisna.

Istisna Paralel yaitu *al-mustashni* (pembeli terakhir) mengizinkan *al-Shani* (pemasok) untuk meminta ketiga pihak (sub-kontraktor) untuk membuat *al-masnu* atau jika pengaturan tersebut bisa diterima oleh kontrak Istisna itu sendiri, maka *al-shani* bisa melakukan kontrak Istisna kedua guna memenuhi kewajiban kontraknya kepada kontrak pertama.

b. Rukun dan Ketentuan/Syarat Akad Istisna

1) Rukun Akad Istisna

Rukun yang harus dipenuhi dalam jual-beli Akad Istisna yaitu:⁹

- a) Produsen/Pembuat barang (*Shaani'i*) dan penyediaan bahan baku.
- b) Pemesan/Pembeli barang (*Mustashni*)
- c) Proyek/Usaha barang/jasa yang dipesan (*Mashnu'*)
- d) Harga (*Tsaman*)
- e) *Shighat*/Ijab Kabul

⁹ Wiroso, *Akuntansi Transaksi Syariah*, IAI: Cetakan Mei 2011, h.202.

2) Ketentuan/Syarat Akad Istisna

Ketentuan/Syarat Akad Istisna (Muamalat Institute, Perbankan Syariah, hal. 59) meliputi:

- a) Pihak yang berakal, cakap hukum serta mempunyai kemampuan untuk melaksanakan jual-beli.
- b) Ridha/kerelaan dua belah pihak dan tidak ingkar janji.
- c) Bila *Shani'*/Produsen dari akad disyaratkan hanya bekerja saja, maka akad ini bukan lagi Istisna tetapi berubah menjadi Ijarah.
- d) Produsen menyatakan kesanggupan untuk mengadakan/membuat barang pesanan.
- e) Proyek/Usaha barang/jasa yang dipesan (*Mashnu'*) mempunyai kriteria yang jelas seperti jenis, ukuran/tipe, mutu dan jumlah/kuantitasnya.
- f) Barang yang dibuat/dipesan bukan termasuk dalam kategori yang dilarang *syara'* (najis/haram/samar/tidak jelas) atau menimbulkan kemudharatan/maksiat.

3) Objek Akad:

- a) Berdasarkan Ketentuan Pembayaran yaitu:
 - Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang/barang/manfaat beserta dengan cara pembayarannya.
 - Harga yang telah ditetapkan dalam akad tidak boleh berubah, akan tetapi apabila setelah akad ditandatangani

Pihak Pembeli merubah spesifikasi dalam akad maka penambahan biaya akibat perubahan tersebut menjadi tanggung jawab Pembeli.

- Pembayaran dilakukan sesuai kesepakatan.
- Pembayaran tidak boleh berupa pembebasan hutang, dalam artian Pihak Pembeli harus memenuhi kewajiban bayarnya terhadap Pihak Penjual, baru setelah selesai Akad Istisna Pihak Penjual wajib melunasi hutangnya (barang sudah diserahkan ke Pembeli dan Pembeli sudah menyelesaikan pembayaran atas barang tersebut).

b) Berdasarkan Ketentuan Tentang Barang yaitu:

- *Mashnu* (Barang/objek pesanan) mempunyai kriteria harus jelas spesifikasinya baik dari jenis, ukuran/type, mutu, jumlah dan harganya, sehingga tidak ada *jahalah*/ketidaktahuan dan perselisihan dapat dihindari.
- Barang pesanan diserahkan kemudian setelah barang jadi.
- Waktu dan penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
- Barang pesanan yang belum diterima tidak boleh dijual.
- Tidak boleh menukar barang kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
- Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan/wanprestasi, maka pemesan/konsumen memiliki

hak *khiyar*/hak memilih untuk melanjutkan atau membatalkan akad *Istisna*.

- Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan maka hukumnya mengikat, tidak boleh dibatalkan sehingga tidak merugikan penjual karena telah menjalankan kewajibannya sesuai kesepakatan.
- Barang tersebut tidak termasuk dalam kategori yang dilarang *syara'* (najis, haram, samar/tidak jelas) atau menimbulkan kemudharatan (menimbulkan maksiat).

c) Berdasarkan Ketentuan Lain:

- Hukumnya mengikat dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan.
- Semua ketentuan dalam jual-beli *Salam* yang tidak disebutkan diatas berlaku pula pada jual-beli *Istisna*.

Dalam bertransaksi *Salam* atau *Istisna* karena termasuk jual-beli tangguh, dimana barangnya masih ditangguhkan maka dalam akad harus disebutkan atau ditentukan dengan jelas spesifikasi barang yang diakadkan, sehingga kalau nanti tidak sesuai dengan yang disebutkan pada waktu akad, Pembeli boleh melakukan complain atau *khiyar*/membatalkan akad dengan mengembalikan barang dan meminta dana kembali atau meminta pertanggungjawaban dari Penjual dan waktu diterimanya barang juga harus ditentukan atau diperkirakan

waktu akad. Hal ini sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Rasulullah Sallallahu Alaihi Wassalam dalam Hadisnya:

“Ketika Nabi Shallallahu ‘Alaihi Wa Sallam tiba di kota Madinah, sedangkan penduduk Madinah telah biasa memesan buah kurma dalam tempo waktu dua tahun dan tiga tahun, maka beliau bersabda, ‘*Barang siapa yang memesan sesuatu maka hendaknya ia memesan dalam jumlah takaran yang telah diketahui (oleh kedua belah pihak) dan dalam timbangan yang telah diketahui (oleh kedua belah pihak), serta hingga tempo yang telah diketahui (oleh kedua belah pihak) pula.*’” (MuttIbu AFAqun ‘alaih).¹⁰

Syafi’i Antonio memberikan gambaran perbedaan kedua akad ini sebagai berikut:

Tabel 2. Matriks Perbandingan Antara *Bai’ as-Salam* dan *Bai’ al-Istisna*¹¹

| Subjek | Akad Salam | Akad Istisna | Aturan dan keterangan |
|-----------------|---|---|--|
| Barang | <i>Muslim Fiihi</i> | <i>Mashnu’</i> | Barang ditanggung dengan spesifikasi |
| Harga | Di bayar saat Kontrak/Akad | Bisa saat kontrak, bisa di angsur, bisa dikemudian hari | Cara penyelesaian pembayaran merupakan perbedaan utama antara Salam dan Istisna. |
| Sifat Kontrak | Mengikat secara asli (<i>thabi’i</i>) | Mengikat secara ikutan (<i>taba’i</i>) | Salam mengikat semua pihak sejak semula, sedangkan Istisna menjadi pengikat untuk melindungi produsen sehingga tidak di tinggalkan begitu saja oleh konsumen secara tidak bertanggung jawab. |
| Kontrak Paralel | Salam Paralel | Istisna Pararel | Baik Salam Pararel maupun Istisna Pararel sah asalkan kedua kontrak secara hukum adalah terpisah. |

- Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak maka

¹⁰ <https://www.rumahfiqih.com/fikrah-549-perbedaan-jual-beli-salam-dan-ishtishna.html>

¹¹ Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syari’ah*, Jakarta: Gema Insani, 201, h.116.

penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

- 4) **Ijab Kabul** adalah pernyataan dan ekspresi saling ridha/rela diantara pihak-pihak pelaku akad Istisna yang dilakukan secara verbal, tertulis melalui korespondensi atau menggunakan cara-cara komunikasi modern. Apabila isi Akad disyaratkan *Shani*/Produsen hanya bekerja saja maka akad ini bukan lagi *Istisna* tetapi berubah menjadi *Ijarah*.

c. Berakhirnya Akad Istisna

Kontrak Istisna bisa berakhir berdasarkan kondisi-kondisi berikut:¹²

- 1) Dipenuhinya kewajiban secara normal oleh Kedua Belah Pihak.
- 2) Persetujuan bersama kedua belah pihak untuk menghentikan kontrak.
- 3) Pembatalan hukum kontrak ini, jika muncul sebab yang masuk akal untuk mencegah dilaksanakannya kontrak atau penyelesaiannya dan masing-masing pihak bisa menuntut pembatalannya.

d. Ketentuan Istisna terkait Perbankan Syari'ah

Keterkaitan dengan ketentuan Perbankan, jual-beli Istisna ditetapkan untuk Perbankan syari'ah melalui Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpun dan Penyaluran

¹² Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, 2017, Cetakan Ketiga, h.219.

Dana bagi Bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syari'ah,¹³ pada pasal 13 yaitu:

1) Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Ishtisna* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

a) Bank menjual barang (barang adalah proyek infrastruktur dan atau hasil *industry manufaktur*) kepada Nasabah dengan spesifikasi, kualitas, jumlah jangka waktu, tempat dan harga yang disepakati.

b) Pembayaran oleh Nasabah kepada Bank tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang Nasabah kepada Bank.

c) Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya sesuai dengan kesepakatan.

d) Pembayaran oleh Nasabah selaku Pembeli kepada Bank dilakukan secara bertahap atau sesuai kesepakatan.

2) Dalam hal seluruh atau sebagian barang tidak tersedia sesuai dengan waktu penyerahan, kualitas atau jumlahnya sebagaimana kesepakatan, maka Nasabah memiliki pilihan untuk:

a) Membatalkan (mem-*fasakh*-kan) Akad dan meminta pengembalian dana kepada Bank.

b) Menunggu penyerahan barang tersedia, atau

¹³ Gubernur Bank Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syari'ah*, Jakarta: 2005.

- c) Meminta kepada Bank untuk mengganti dengan barang lainnya yang sejenis atau tidak sejenis sepanjang nilai pasarnya sama dengan barang pesanan semula.
- 3) Dalam hal Bank menyerahkan barang kepada Nasabah dengan kualitas yang lebih tinggi maka Bank tidak boleh meminta tambahan harga kecuali terdapat kesepakatan antara Nasabah dengan Bank
- 4) Dalam hal Bank menyerahkan barang kepada Nasabah dengan kualitas yang lebih rendah dan Nasabah dengan sukarela menerimanya maka Nasabah tidak boleh menuntut pengurangan harga (*discount*).

Pada Pasal 14, Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk Pembiayaan berdasarkan Istisna paralel berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- 1) Bank sebagai Penjual dalam Akad Istisna dapat membuat Akad Istisna Paralel dengan pihak lainnya dimana Bank bertindak sebagai Pembeli.
- 2) Kewajiban dan Hak dalam kedua Akad Istisna tersebut harus terpisah.
- 3) Pelaksanaan kewajiban salah satu Akad Istisna tidak boleh tergantung pada Akad Istisna Paralel atau sebaliknya.
- 4) Dalam hal Bank yang bertindak sebagai Pembeli dalam Akad Istisna Paralel harus memenuhi kewajibannya kepada pihak

lainnya apabila Nasabah dalam Akad Istisna tidak memenuhi Akad Istisna.

- 5) Dalam hal pembayaran dilakukan secara angsuran, harus dilakukan secara proporsional.

Ketentuan Istisna berlaku pula pada Istisna Paralel sebagai berikut:

- 1) Bank membeli barang dari Nasabah dengan spesifikasi, kualitas, jumlah, jangka waktu, tempat dan harga yang disepakati.
- 2) Pembayaran oleh Bank kepada Nasabah tidak boleh dalam bentuk pembebasan utang Nasabah kepada Bank.
- 3) Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya sesuai dengan kesepakatan.
- 4) Pembayaran oleh Bank selaku Pembeli kepada Nasabah dilakukan secara bertahap atau sesuai kesepakatan.
- 5) Dalam hal Nasabah menyerahkan barang kepada Bank dengan kualitas yang lebih tinggi maka Nasabah tidak boleh meminta tambahan harga.
- 6) Dalam hal Nasabah menyerahkan barang kepada Bank dengan kualitas yang lebih rendah dan Bank dengan sukarela menerimanya maka Bank tidak boleh menuntut pengurangan harga (*discount*).

Fatwa yang berkaitan dengan Istisna Paralel sebagaimana tercantum dalam Fatwa DSN No. 22/DSN-MUI/III/2004 tanggal 28 Maret 2004 (Fatwa, 2006) sebagai berikut:

- 1) Jika Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) melakukan transaksi Istisna untuk memenuhi kewajibannya kepada nasabah, ia dapat

melakukan Istisna lagi dengan pihak lain pada objek yang sama dengan syarat Istisna Pertama tidak bergantung (*mu'allaq*) pada Istisna Kedua.

- 2) Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam Akad Istisna (Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam Istisna Paralel.¹⁴

2. Akad Istisna menurut PSAK 104

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 104 Akuntansi Istisna telah disahkan Oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan di Jakarta pada tanggal 27 Juni 2007. Pernyataan Kesesuaian Syari'ah berdasarkan surat Dewan Syari'ah Nasional (DSN) MUI Nomor U-206/DSN-MUI/VII/2007 tanggal 8 Rajab 1428H/23 Juli 2007M, menunjuk surat Dewan Standar Akuntansi Keuangan No. 0635/DSAK/IAI/VII/2007 tertanggal 13 Juli 2007 perihal Permohonan Review PSAK Akuntansi Syari'ah, maka telah dilakukan review mendalam atas draft PSAK tersebut dengan DSN MUI menyatakan bahwa PSAK Syari'ah yang terdiri dari 1) Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan Syari'ah; 2) PSAK 101 Penyajian Laporan Keuangan Syari'ah; 3) PSAK 102 Akuntansi Murabahah; 4) PSAK 103 Akuntansi Salam; 5) **PSAK 104 Akuntansi Istisna**; 6) PSAK 105 Akuntansi Mudharabah dan PSAK 106 Akuntansi Musyarakah; dinyatakan “**tidak bertentangan dengan Prinsip-Prinsip Syari'ah dan telah sesuai dengan Fatwa-Fatwa DSN MUI**”.

¹⁴ Wiroso, Akuntansi Transaksi Syariah,, h.203

PSAK 104 Akuntansi Istisna diterapkan untuk Lembaga Keuangan Syari'ah/LKS dan Koperasi Syari'ah yang melakukan transaksi Istisna baik sebagai Penjual/Pembeli. Istisna menurut PSAK 104 adalah Akad jual-beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara Pemesan/Pembeli/*Mustashni'* dan Penjual/Pembuat/*Shani'*.¹⁵ Istisna Paralel adalah suatu bentuk Akad Istisna antara Pemesan/Pembeli/*Mustashni'* dengan Penjual/Pembuat/*Shani'*, kemudian untuk memenuhi kewajibannya kepada *Mustashni'*, Penjual memerlukan pihak lain sebagai *Shani'*. Nilai Tunai adalah jumlah yang harus dibayar apabila transaksi dilakukan secara kas, sedangkan Nilai Wajar adalah jumlah yang dipakai untuk mempertukarkan suatu aset antara pihak-pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan memadai dalam suatu transaksi dengan wajar. Pembayaran Tangguh adalah pembayaran yang dilakukan tidak pada saat barang diserahkan kepada Pembeli tetapi pembayaran dilakukan dalam bentuk angsuran/sekaligus pada waktu tertentu.

Karakteristik Akad Istisna, Pembeli menugaskan Penjual untuk menyediakan barang pesanan/*Mashnu'* sesuai spesifikasi dan harga barang pesanan (harga barang tidak berubah selama jangka waktu akad) yang disepakati Pembeli dan Penjual di awal akad yang disyaratkan diserahkan kepada Pembeli dengan cara pembayaran dimuka/tangguh. Barang pesanan harus memenuhi kriteria memerlukan proses pembuatan setelah akad disepakati, sesuai dengan spesifikasi pemesanan/*customized*/bukan produk

¹⁵ Dewan Standar Akuntansi Keuangan IAI, *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan*, Jakarta: Graha Akuntan Cetakan Kedua April 2009, h.104.2

massal dan harus diketahui karakteristiknya secara umum yang meliputi jenis, spesifikasi teknis, kualitas/mutu dan kuantitasnya. Jika barang pesanan yang diserahkan salah atau cacat maka Penjual harus bertanggungjawab atas kelalaiannya, karena Pembeli mempunyai hak untuk memperoleh jaminan dari Penjual atas jumlah yang telah dibayarkan dan penyerahan barang pesanan sesuai dengan spesifikasi dan tepat waktu. Entitas dapat bertindak sebagai Pembeli/Penjual dalam suatu transaksi Istisna, jika bertindak sebagai Penjual kemudian memesan kepada pihak lain (produsen/kontraktor) untuk membuat barang pesanan juga dengan cara Istisna maka hal ini disebut Istisna Paralel yang dilakukan dengan syarat Akad Pertama antara entitas dan Pembeli Akhir tidak bergantung (*mu'allaq*) dari Akad Kedua antara entitas dan pihak lain. Pada dasarnya Istisna tidak dapat dibatalkan kecuali memenuhi kondisi yaitu kedua belah pihak setuju untuk menghentikannya atau akad batal demi hukum karena timbul kondisi hukum yang dapat menghalangi pelaksanaan atau penyelesaian akad. Tagihan setiap termin kepada Pembeli diakui sebagai piutang Istisna dan Termin Istisna (*Istisna Billing*) pada pos lawannya, dimana penagihan termin yang dilakukan oleh Penjual dalam transaksi Istisna dilakukan sesuai dengan kesepakatan dalam akad dan tidak selalu sesuai dengan persentase penyelesaian pembuatan barang pesanan.

Biaya perolehan Istisna terdiri dari Biaya Langsung yaitu bahan baku dan tenaga kerja langsung untuk membuat barang pesanan dan Biaya Tidak Langsung adalah biaya *overhead*/keuntungan termasuk biaya akad dan pra-akad. Biaya pra-akad diakui sebagai beban tangguhan dan diperhitungkan

sebagai biaya *Istisna* jika akad disepakati, namun jika akad tidak disepakati maka biaya tersebut dibebankan pada periode berjalan. Beban umum dan administrasi, Beban penjualan serta Biaya riset dan pengembangan tidak termasuk dalam biaya *Istisna*.

3. Maqāṣid Asy-Syarī'ah

Secara Etimologis *Maqāṣid Asy-Syarī'ah* terdiri dari 2 unsur kata yaitu *Maqasid* dan *Syari'ah*, unsur pertama *Maqasid* merupakan bentuk *jama'* dari kata مقصد (*maqshad*) yang bermakna maksud, sasaran, prinsip, niat, tujuan dan tujuan.¹⁶ Kata *maqshad* berarti *telos* (dalam bahasa Yunani), *Finalite* (dalam bahasa Prancis), atau *Zweck* (dalam bahasa Jerman). Dr. Ahsan Lihasanah dalam Disertasinya yang berjudul *al-Fiqh al-Maqasidi 'Inda al-Imam as-Syatibi Wa atsaruhi 'ala Ushul at-Tasyri' al-Islami*, menjelaskan lebih rinci tentang akar kata dari *maqasid*, yang diambil dari akar kata قصد - يقصد - قصدا, yang merupakan lafadz *musytaruk*. Oleh karena itu lafadz قصد bisa jadi merupakan antonim dari kata لغا - يلغو yang artinya lalai (yakni lalai dari faidah), bisa jadi merupakan antonim dari kata سها - يسهو yang artinya lupa (yakni lupa atas tujuan), bisa jadi merupakan antonim dari kata لها - يلهو mengabaikan (yakni mengabaikan dari tujuan yang benar).¹⁷

¹⁶ Jasser Auda, *maqasid shariah as Philosophy of Islamic Law: a System Approach*, (terj. Rosidin dan Ali Abd el-Mun'im, Membumikan Hukum Islam Melalui Maqāṣid Asy-Syarī'ah: Pendekatan Teori Sistem), (Bandung: PT. Mizan Pustaka, 2008) h.32 .

¹⁷ Ahsan Lihasanah, *al-Fiqh al-maqasidi inda al-imam as-Syatiby*, (Kairo: Darus Salam, 2000), h. 11-12. Mengenai definisi *Maqāṣid Asy-Syarī'ah* ini juga dijelaskan dalam bukunya Sri Lu'matus Sa'adah, *Peta Pemikiran Fiqh Progresif*, (Jember: STAIN Jember Press, 2012), h.38.

Syari'ah diambil dari akar kata **شَرَعَ - يَشْرَعُ - شَرَعٌ / شَرِيعَةٌ**

yang secara leksikal memiliki arti “jalan ke tempat pengairan” atau “jalan yang harus diikuti” atau “tempat lalu air sungai”, arti terakhir digunakan orang Arab sampai sekarang untuk maksud kata “*syari'ah*”.¹⁸ Kata *syari'ah* atau yang seakar dengan itu muncul beberapa kali dalam al-Qur'an seperti dalam ayat berikut:

1. Q.S. al-Maidah [5]:48 :

..... لِكُلِّ جَعَلْنَا مِنْكُمْ شَرِيعَةً وَمِنْهَا جَا

Terjemahan¹⁹:

“....Kami berikan aturan dan jalan yang terang....”

Terjemahan Tafsir Jalalain²⁰:

“Bagi tiap-tiap umat diantara kamu kami (beri) hai manusia (aturan dan jalan) maksudnya jalan yang nyata dan agama dan yang akan mereka tempuh.”

Terjemahan Tafsir Ibnu Katsir²¹:

“Untuk tiap-tiap umat di antara kalian, Kami berikan aturan dan jalan yang terang”

Penjelasan Tafsir Ibnu Katsir:

Ibnu Abu Hatim mengatakan, telah menceritakan kepada kami Abu Sa'id Al-Asyaj, telah menceritakan kepada kami Abu Khalid Al-Ahmar, dari Yusuf Ibnu Abu Ishaq, dari ayahnya, dari At-Tamimi, dari Ibnu Abbas sehubungan dengan firman-Nya: “Untuk tiap-tiap

¹⁸ Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqh*, (Jakarta: Kencana, 2010) h.2.

¹⁹ <https://quran.kemenag.go.id>, Q.S. [5]:48

²⁰ Jaluluddin Al-Mahalli dan Jalaluddin As-Suyuthi, *Tafsir Jalalain*, Q.S. [5]:48

²¹ Ibnu Katsir, *Tafsir Ibnu Katsir*, Q.S. [5]:48

umat di antara kalian, Kami berikan aturan” [5]:48; bahwa yang dimaksud dengan *syir’atan* ialah jalan. Dan telah menceritakan kepada kami Abu Sa’id, telah menceritakan kepada kami Waki’, dari Ibnu Abbas sehubungan dengan firman-Nya: *”wa minhājan”* [5]:48; makna yang dimaksud ialah tuntunan.

Hal yang sama telah diriwayatkan oleh Al-Aufi, dari Ibnu Abbas, bahwa makna yang dimaksud dengan *“syir’atan wa minhājan”* ialah jalan dan tuntunan. Hal yang sama telah diriwayatkan dari Mujahid, ikrimah, Al-Hasan Al-Basri, Qatadah, Ad-Dahhak, As-Saddi, Abu Ishaq As-Subai’i, bahwa mereka telah mengatakan sehubungan dengan makna firman-Nya, *“syir’atan wa minhājan”*, bahwa makna yang dimaksud ialah jalan dan tuntunan. Dan dari Ibnu Abbas, Mujahid serta Ata Al-Khurrasani disebutkan sebaliknya, bahwa yang dimaksud dengan *“syir’ah”* ialah tuntunan sedangkan *“minhāj”* ialah jalan. Tetapi pendapat pertama lebih sesuai mengingat makna *“syir’ah”* juga berarti *“syariat”* dan *“permulaan untuk menuju ke arah sesuatu”*.

Termasuk kedalam pengertian ini dikatakan Syara’aji kaza yang artinya *“memulainya”*. Demikian pula makna lafaz syari’ah artinya sesuatu yang dipakai untuk berlayar di atas air. Makna *minhāj* adalah jalan yang terang lagi mudah sedangkan lafaz as-sunan artinya tuntunan-tuntunan. Dengan demikian berarti tafsir firman-Nya *“syir’atan wa minhājan”* dengan pengertian jalan dan tuntunan lebih jelas kaitannya daripada kebalikannya. Kemudian konteks ini dalam kaitan memberikan perihal umat-umat yang beraneka ragam agamanya dipandang dari aneka ragam syariat mereka yang berbeda-beda sesuai dengan apa yang telah

disampaikan oleh Allah SWT melalui Rasul-Rasul-Nya yang mulia, tetapi sama dalam pokoknya yaitu ajaran tauhid.

Disebutkan di dalam Kitab Sahih Bukhari, dari Abu Hurairah r.a., bahwa Rasulullah SAW pernah bersabda:

“Kami para Nabi adalah saudara-saudara yang berlainan ibu, tetapi agama kami satu.”

Makna yang dimaksud ialah ajaran tauhid yang diperintahkan oleh Allah SWT kepada semua Rasul yang diutus-Nya dan terkandung di dalam semua kitab yang diturunkan-Nya, seperti apa yang disebutkan oleh firman-Nya Q.S. Al-Anbiya [21]:25 dan Q.S. An-Nahl [16]:36.

2. Q.S. as-Syura [42]:13 :

شَرَعَ لَكُمْ مِنَ الدِّينِ مَا وَصَّى بِهِ نُوحًا

Terjemahan²²:

“Dia (Allah) telah mensyariatkan kepadamu agama yang telah diwasiatkan-Nya kepada Nuh.....”

Terjemahan Tafsir Jalalain²³:

“Dia telah mensyariatkan bagi kalian tentang agama apa yang telah diwasiatkan-Nya kepada Nuh....”

Terjemahan Tafsir Ibnu Katsir²⁴:

“Dia telah mensyari’atkan bagi kamu tentang agama apa yang telah di wasiatkan-Nya kepada Nuh....”

²² <https://quran.kemenag.go.id>, Q.S. [42]:13

²³ Jaluluddin Al-Mahalli dan Jalaluddin As-Suyuthi, *Tafsir Jalalain*, Q.S. [42]:13

²⁴ Ibnu Katsir, *Tafsir Ibnu Katsir*, Q.S. [42]:13

Penjelasan Tafsir Ibnu Katsir:

“Disebutkanlah Rasul tertama sesudah Adam A.S. yaitu Nuh A.S. dan Rasul yang terakhir, yaitu Muhammad SAW, kemudian disebutkan sesudahnya rasul-rasul yang bergelar ulul ‘azmi; mereka adalah Ibrahim. Musa, dan Isa putra Maryam. Ayat ini menyebutkan semua rasul ulul ‘azmi yang lima orang sebagaimana yang disebutkan dalam suatu ayat dan Surah Al-Ahzab [33]:7.

3. Q.S. al-Jasiyah [45]:18 :

ثُمَّ جَعَلْنَاكَ عَلَىٰ شَرِيعَةٍ مِّنَ الْأَمْرِ فَاتَّبِعْهَا

Terjemahan²⁵:

“Kemudian Kami jadikan engkau (Muhammad) mengikuti syariat (peraturan) dari agama itu, maka ikutilah (syariat itu).....”

Terjemahan Tafsir Jalalain²⁶:

“(Kemudian Kami jadikan kamu) hai Muhammad (berada di atas suatu syariat) yakni peraturan (dari urusan itu) dari urusan agama (maka ikutilah syariat itu dan janganlah kamu ikuti hawa nafsu orang-orang yang tidak mengetahui) untuk menyembah kepada selain Allah.”

Terjemahan Tafsir Ibnu Katsir²⁷:

“Kemudian Kami jadikan kamu berada di atas suatu syariat (peraturan)dari urusan (agama) itu,....”

²⁵ <https://quran.kemenag.go.id>, Q.S. [45]:18

²⁶ Jaluluddin Al-Mahalli dan Jalaluddin As-Suyuthi, *Tafsir Jalalain*, Q.S. [45]:18

²⁷ Ibnu Katsir, *Tafsir Ibnu Katsir*, Q.S. [45]:18

Penjelasan Tafsir Ibnu Katsir:

“Yakni ikutilah apa yang diwahyukan kepadamu dari Tuhanmu, tidak ada Tuhan yang wajib disembah selain Dia, dan berpalinglah dari orang-orang musyrik.”

Sebagaimana ayat al-Qur’an diatas, “Agama” ditetapkan Allah Subhanahu Wa Ta’ala untuk manusia yang disebut *syari’ah* dalam arti *lughawi*, karena umat Islam melaluinya dalam kehidupan di dunia. Kesamaan *syari’ah* Islam dengan jalan air adalah dari segi bahwa siapa yang mengikuti *syari’ah* itu ia akan mengalir dan bersih jiwanya. Allah menjadikan air sebagai penyebab kehidupan tumbuh-tumbuhan dan hewan sebagaimana Dia menjadikan *syari’ah* sebagai penyebab kehidupan jiwa manusia.²⁸ Kata *syari’ah* bisa bermakna الدين (Agama), الملة (Agama/Kepercayaan), المنهاج (Pedoman), الطريقة (Jalan/Cara), السنة (Sunnah).²⁹

Secara Etimologis makna *maqasid* dan *syari’ah* apabila digabungkan *Maqāṣid Asy-Syarī’ah* memiliki arti tujuan-tujuan *syari’ah*, tujuan-tujuan Agama atau tujuan-tujuan Islam, dapat diartikan sebagai tujuan-tujuan ajaran Islam atau dipahami sebagai tujuan-tujuan pembuat syariat (Allah) dalam menetapkan atau mensyari’atkan semua atau sebagian besar hukum-hukum-Nya atau tujuan-tujuan dan rahasia-rahasia yang ditetapkan Allah Subhanahu Wa Ta’ala pada setiap hukum-Nya. Jadi *Maqāṣid Asy-Syarī’ah* merupakan tujuan-tujuan dan rahasia-rahasia yang ada dan dikehendaki

²⁸ *Ibid*, h.6.

²⁹ Muhammad Sa’ad ibn Ahmad ibn Mas’ud, *Maqasid as-Syari’ah al-Islamiyah wa ‘alaqatuha bi al-Adillah as-Syar’iyyah*, (Riyad: Dar al-Hijrah, 1998), h.29.

Allah dalam menetapkan, semua atau sebagian hukum-hukum-Nya. Tujuan syariat pada intinya adalah untuk memelihara kemaslahatan manusia dan menghindarkan mafsadah, baik di dunia maupun di akhirat.³⁰

Pemahaman kita tentang *Maqāsid Asy-Syarī'ah* menjadi penting agar kita bisa memberikan penilaian dan mengambil sikap dalam setiap transaksi, kejadian, hal-hal dan keadaan yang terus berkembang dalam konteks ekonomi, keuangan, dan bisnis. Harapannya, kita bisa menjadi pengawal agar setiap transaksi ekonomi dan keuangan bisa mengikuti perkembangan zaman namun sekaligus tidak akan lepas dari prinsip dasar syariat. Ibnu Asyur mengatakan sebagaimana yang dikutip oleh Ahsan Lihasanah, bahwa wajib bagi para Ulama untuk mengetahui 'illat-illat tasyri' serta tujuannya secara tersurat (*zahir*) maupun tersirat (*bathin*). Jika ditemukan sebagian hukum yang tersembunyi, karena mereka sudah mengetahui tujuannya, baik secara tersurat maupun tersirat, niscaya mereka mengerti dalam memberikan fatwa-fatwa hukum. Pemahaman kita akan dasar-dasar *Maqāsid Asy-Syarī'ah* ini diharapkan akan membantu kita dalam menentukan kebolehan sebuah bentuk akad/transaksi, instrumen keuangan dan bisnis, serta memahami permasalahan mashlahah dan mafsadah.

Kemashlahatan yang menjadi tujuan syariat dibatasi dalam 5 hal yaitu. pada lima kemaslahatan dengan memberikan perlindungan terhadap terjaganya:

³⁰Asy-Syatibi, *Al-Muwafaqat fi Usul al-Ahkam, Juz II*, Kairo: Muhammad Ali Sabih, t.th., h.3.

1. Agama (*hifz ad-din*) misalnya membaca dua kalimat syahadat, melaksanakan sholat, zakat, puasa, haji;
2. Jiwa (*hifz an-nafs*);
3. Akal Pikiran (*hifz al- 'aql*);
4. Keturunan (*hifz an-nasl*);
5. Harta Benda (*hifz al-māl*),

dimana setiap hal yang mengandung penjagaan atas 5 hal ini disebut *mashlahah* sedangkan setiap hal yang membuat hilangnya 5 hal ini disebut *mafsadah*.³¹

Maqāṣid Asy-Syarī'ah merupakan tren baru dalam kajian *Ushul Fiqh* yang mengalami perkembangan pada era kontemporer, namun Maqāṣid Asy-Syarī'ah telah muncul secara implisit pada beberapa literatur klasik seperti dalam kitab *al Mustashfa* karya Al Ghazali³² dan *Qawaid al-Ihkam fi Masalih al-Anam* karya karya Izzuddin Abd. Al-Aziz bin Abd. al-Salam al-Misri Al-Syafi'i³³. Pada masa setelahnya, kajian tentang Maqāṣid Asy-Syarī'ah mendapatkan perhatian besar dari seorang Ulama Andalusia bernama Imam Asy-Syatibi³⁴ dengan kitabnya *Al-Muwafaqat*, yang

³¹ Abu Ishaq al-Syatibi, *Al-MuwIbu AFAqat fi Ushul al-Syari'ah* (Dar al-Kutub al-Alamiyah, Beirut, tt), Jilid 2, h.3.

³² Imam Al-Ghazali bernama lengkap Abu Hamid Muhammad bin Muhammad al Ghazali ath-Thusi asy-Syafi'i adalah seorang filsuf dan teolog muslim Persia, yang dikenal sebagai Algazel di dunia Barat abad Pertengahan. Imam Al-Ghazali adalah seorang ulama, ahli pikir, ahli filsafat Islam yang terkemuka yang banyak memberi sumbangan bagi perkembangan kemajuan manusia. Ia pernah memegang jabatan sebagai Naib Kanselor di Madrasah Nizhamiyah.

³³ Izzuddin Abd. Al-Aziz bin Abd. al-Salam al-Misri Al-Syafi'i adalah dikenal dengan gelarnya, Sultan al-'Ulama/ Sulthanul Ulama, Abu Muhammad al-Sulami, adalah seorang mujtahid , teolog, ahli hukum dan otoritas Syafi'i terkemuka dari generasinya

³⁴ Imam Asy-Syatibi dengan nama lengkap Abu Ishaq Ibrahim bin Musa bin Muhammad Al-Lakhmi Asy-Syathibi, adalah ulama besar yang jenius dalam bidang hukum Islam, al-Syathibi

aslinya berjudul *Unwan At-Ta'rif bi Ushul At-Taklif* sebuah kitab tentang ilmu ushul fikih yang menerangkan tentang hikmah-hikmah di balik hukum taklif.

Dalam lintas sejarah, literatur kajian Maqāsid Asy-Syarī'ah dapat dikategorikan menjadi 3 didasarkan pada sejarah perkembangan Islam yaitu:

1. Kajian Maqāsid Asy-Syarī'ah secara Implisit (Periode Pertama diskursus tentang Maqāsid Asy-Syarī'ah).

Ibnu Bayah mengungkapkan bahwa kajian Maqāsid Asy-Syarī'ah dalam literatur klasik mengkrystal pada pembahasan tentang 3 bingkai besar Maqāsid Asy-Syarī'ah yaitu *dharuriyyah*, *hajjiyyah* dan *tahsiniyyah*.³⁵ Benih awal Maqāsid Asy-Syarī'ah pada literatur Klasik dapat ditemukan pada kitab-kitab karya At Turmudzi³⁶ (wafat tahun 320H/ 932M) antara lain *al-Shalah wa Maqashiduhu*, *al-Haj wa Asrarah*, *al-Illah*, *Ilal al-Syari'ah*, *Ilal al-Ubudiyyah*. Menurut Raisyuni, Imam At Turmudzi disebut sebagai tokoh yang banyak memberikan kontribusi dalam pembahasan *illah* hukum-hukum syariat dan rahasia dibalik itu, serta beliau adalah tokoh pertama yang menggunakan terminologi Maqāsid Asy-Syarī'ah dalam beberapa karyanya serta dimungkinkan beliau adalah yang pertama kali mengangkat kata *maqasid* sebagai judul salah satu kitabnya yang bernama *As Salah*

mencoba menggabungkan teori-teori (*nadhariyyat*) Ushul Fiqh dengan konsep *Maqashid al-Syari'ah* sehingga produk hukum yang dihasilkan lebih hidup dan lebih kontekstual

³⁵ Abdullah Ibn Bayyah, *Alaqtu Maqasid As Syari'ah bi Ushul al Fikh*, (Muassasah Al Furqon, 2006), h.23.

³⁶ Imam Tirmidzi/At-Tirmidzi, ejaan alternatif At-Turmudzi, dengan nama lengkap Imam al-Hafizh Abu Isa Muhammad bin Isa bin Saurah bin Musa bin ad-Dahhak as-Sulami at-Tirmidzi, adalah salah seorang ulama yang mengumpulkan hadits, menyusun kitab, menghafal hadits dan bermuzakarah (berdiskusi) dengan para ulama

wa *Maqashiduha*.³⁷ Kitab ini banyak membicarakan tentang kandungan-kandungan rahasia yang ada dalam ibadah sholat. Diantara beberapa kitab literatur klasik tersebut yaitu:

- a. ***Mahasin As Syari'ah*** karya Al Qaffal As Syasyi³⁸ (wafat 365H/976M); kitab ini memiliki keterkaitan dengan kajian Maqāsid Asy-Syarī'ah sebab didalamnya membahas tentang hukum-hukum syari'ah beserta tujuan-tujuannya.³⁹
- b. ***Al Burhan*** karya Imam Al Haramain Al Juwaini⁴⁰ (wafat 478H/1185M); kitab ini yang pertama kali melakukan pembahasan tentang dasar-dasar Maqāsid Asy-Syarī'ah ada 3 yakni *dharuriyyah*, *hajiyyah* dan *tahsiniyyah* dalam Bab Qiyas, ketika membahas tentang *illah*. Kitab ini juga menyebutkan tentang *maqashid kulliyah* 5 (lima) secara garis besar.⁴¹
- c. ***Al Musthasfa*** karya Imam Al-Ghazali (wafat 505H/1111M); kitab ini berperan penting dalam perkembangan kajian tentang Maqāsid Asy-Syarī'ah yang dibahas dalam Bab *Mashlahah Mursalah*. Al Ghazali juga menjelaskan lebih detail tentang Teori *maqashid*

³⁷ Raisyuni, *Nadzariyyah Al Maqashid inda al Imam As-Syatibi*, (Al Ma'had Al Alami li al Fikr al Islami: 1995), h.40.

³⁸ Al Qaffal As Syasyi dengan nama lengkap Muhammad bin Ali bin Ismail Abu Bakar al-Qaffal al-Kabir asy-Syasyi merupakan ulama mazhab Syafi'i yang sangat berpengaruh, kharismatik, luas ilmunya dan ringan tangan. Dia pakar dalam bidang fiqih, hadis, tafsir, teologi, ushul fiqih, tasawuf, linguisitik dan sastra

³⁹ Raisyuni, *Nadzariyyah Al Maqashid inda.....*, h.43

⁴⁰ Imam Al Haramain Al Juwaini bernama lengkap Abul Ma'ali 'Abdul Malik bin 'Abdillah bin Yusuf bin Muhammad bin 'Abdillah bin Hayyuwiyah Al-Juwaini An-Naisaburi, adalah salah seorang ulama fikih, ahli ushul fikih, ilmuwan, agamawan, pemuka masyarakat dan teolog muslim yang sering kali membahas persoalan-persoalan teologis secara mendalam seperti persoalan fungsi akal dan wahyu, surga dan neraka, perbuatan manusia, dan lain-lain

⁴¹ Ibnu Zagibah, *Al Maqashid Al Ammah Li as Syari'ah al Islamiyyah*, (Dar As Shofwah: 1996), h.20.

dharuriyyah dengan membaginya dalam 5 kategori: *ad-din, an-nafs, al-'aql, an-nasl* dan *al-mal*.⁴²

- d. ***Al-Mahshul fi Ushul al-Fiqh*** karya Fakhruddin al-Razi⁴³ (wafat 606H); kitab ini merupakan kolaborasi dari beberapa kitab Al Mu'tamad karya Abu al Husain al Bahri, kitab Al Burhan karya Al Juwaini dan kitab Al Mustashfa karya Al Ghazali.
- e. ***Al-Ihkam fi Ushul al-Ahkam*** karya Saifuddin al-Amidi⁴⁴ (wafat 631H/1233M); pembahasan Maqāṣid Asy-Syarī'ah dalam kitab ini kurang lebih sama dengan kitab-kitab sebelumnya, namun dijelaskan juga tentang dasar-dasar maqasid dan maqasid *kulliyat* dalam Bab Tarjih antara beberapa *qiyas*.⁴⁵
- f. ***Ta'lil al Ahkam*** karya Mustafa Syalabi; membahas tentang Maqāṣid Asy-Syarī'ah dengan 3 kategori serta perubahan hukum sebab perubahan mashlahah.
- g. ***Qawaid al-Ihkam fi Masalih al-Anam***⁴⁶ karya Izzuddin Abd. al-Aziz bin Abd. al-Salam al-Misri al-Syafi'i (wafat 660H/1066M); Jika kitab-kitab sebelumnya adalah kitab ushul fikih, maka *Qawaid al-Ihkam fi Masalih al-Anam* merupakan kitab yang berkonsentrasi dalam pembahasan kaidah fikih dan kajian Maqāṣid Asy-Syarī'ah dalam kitab ini terletak pada pembahasan kaidah *jalb al mashalih*

⁴² *Ibid*, h.20.

⁴³ Fakhruddin al-Razi dengan nama lengkap Syaikh Muhammad bin Umar bin bin Al-Hasan At-Tamimy Al-Bakry Al-Qurasyi At-Tibristani Ar-Razi Asy-Syafi'i Al-Asy'ari, sering dikenal dengan julukan Sultanul Mutakallimin adalah seorang ilmuwan muslim berkebangsaan Persia, polimatik, sarjana muslim dan pelopor logika induktif

⁴⁴ Saifuddin al-Amidi bernama lengkap Abu al-Hasan Ali Bin Abu Ali Bin Muhammad Bin Salim ats-Tsa'labi yang mengikuti mazhab Imam Ahmad bin Hambal

⁴⁵ *Ibnu Zagibah, Al Maqashid Al Ammah*, h.20.

⁴⁶ Izzuddin bin Abd. al-Salam, *Qawa'id al-Ahkam fi MASalih al-Anam*, (Beirut: Libanon Muassasat al-Rayyan, Cetakan ke-2, 1998M).

wa dar' al mafasid. Al Izz ibn Abd. Salam dalam kitab ini menjelaskan tentang hakikat *mashlahah* dan *mafsadah* beserta klasifikasi dan tingkatan-tingkatannya. Selain kitab ini, Al Izz ibn Abd. Salam juga mengarang kitab *Maqashid as Shaum* yang menjelaskan tentang Maqāsid Asy-Syarī'ah dalam ibadah puasa.

h. *Al Furuq* karya Syihabuddin Ahmad bin Idris al-Qarrāfy al-Maliky⁴⁷ (wafat 685H/1283M); Keunikannya, kitab ini memasukkan kategori *hifdz al ardhi* dalam term *maqashid kulliyah* yang berjumlah lima.

2. Kajian Maqāsid Asy-Syarī'ah secara Eksplisit (Periode Kedua diskursus tentang Maqāsid Asy-Syarī'ah), menurut Asy-Syatibi (wafat 790 H/1388 M)

Maqāsid Asy-Syarī'ah secara *eksplisit* dikaji lebih mendalam dibanding kitab-kitab sebelumnya. Pembahasan Maqāsid Asy-Syarī'ah tidak terlepas dari kitab fenomenal bernama kitab *Al Muwafaqat (At Ta'rif Bi Asrar At Taklif)* karya As-Syathibi, pemikir abad ke 8 Hijriyah (720 H), yang mengusung konsep *mashlahah* melalui *Maqāsid Asy-Syarī'ah*nya dan merumuskan metodologinya sebagai salah satu Teori *Istinbath* Hukum dalam menjawab problematika masyarakat yang modern dan kompleks, sehingga tidak bisa diselesaikan dengan teori-teori *Ushul Fiqh* sebelumnya. Konsep yang ditawarkan oleh As-Syathibi melalui kitab ini adalah sebuah metodologi penetapan hukum dengan metode induktif dari masalah-

⁴⁷ Syihabuddin Ahmad bin Idris al-Qarrāfy al-Maliky adalah seorang ahli hukum dan ahli teori hukum, Maliki asal Sanhaja Berber yang tinggal di Ayyubiyah dan Mamluk Mesir.

masalah *furu'iyah* serta dalil-dalil *juz'iyah* (parsial) sehingga dari satu kesatuan itu ketika dilakukan sebuah analisis bisa memunculkan prinsip-prinsip universal yang disebut *Maqāṣid Asy-Syarī'ah* yang titik fokusnya adalah *mashlahah* atau kebaikan dan kesejahteraan umat manusia.⁴⁸

Dalam pandangan Asy-Syathibi, Allah menurunkan syariat (aturan hukum) bertujuan untuk menciptakan kemaslahatan manusia baik di dunia maupun di akhirat.⁴⁹ Tujuan utama ketentuan syariat (*Maqāṣid Asy-Syarī'ah*) adalah tercermin dalam pemeliharaan pilar-pilar kesejahteraan umat manusia, sebagaimana dikemukakan Asy-Syathibi,⁵⁰ yang menawarkan teori baru bernama *al istiqlal al ma'nawi* yang mengacu pada lima kemaslahatan dengan memberikan perlindungan terhadap terjaganya:

- a. Agama (*hifz ad-din*) misalnya membaca dua kalimat syahadat, melaksanakan sholat, zakat, puasa, haji;
- b. Jiwa (*hifz an-nafs*);
- c. Akal Pikiran (*hifz al-'aql*) misalnya makanan, minuman, pakaian, tempat tinggal;
- d. Keturunan (*hifz an-nasl*);
- e. Harta Benda (*hifz al-māl*) misalnya bermuamalah, dengan tiga skala prioritas: *dharuriyat*/kebutuhan primer (syari'at tentang tata cara pemilikan harta dan larangan mengambil harta orang lain dengan cara yang tidak sah), *hajjiyyah*/kebuyuhan sekunder

⁴⁸Abu Ishaq Asy-Syatibi, *Al-Muwafaqat fi Ushul al-Syari'ah*, (Dar al-Kutub al-Alamiyah, Beirut, tt), Jilid 2, h.3.

⁴⁹ *Ibid*, h.2.

⁵⁰ *Ibid*, h.4.

(syari'at tentang jual-beli dengan cara *Istisna*), dan *tahsiniyyah*/kebutuhan tertier (menghindarkan diri dari pengecoh atau penipuan).

yang menjadikan dasar penentuan hukum dari penggabungan penganalisaan berbagai macam dalil-dalil parsial yang beraneka ragam melalui *istiqra* secara induktif diharapkan akan dicapai sebuah kesimpulan *mashlahah* sebagai alasan (*illah*) penentuan hukum.⁵¹

3. Kajian Maqāsid Asy-Syarī'ah secara dalam masa Kontemporer (Periode Ketiga diskursus tentang Maqāsid Asy-Syarī'ah)

Periode Kontemporer dimana Maqāsid Asy-Syarī'ah menjadi sebuah obyek kajian menarik sehingga banyak bermunculan karya-karya ilmiah yang mengupas tuntas tentang Maqāsid Asy-Syarī'ah. Diantara beberapa kitab literatur Kontemporer yaitu:

a. Maqāsid Asy-Syarī'ah menurut Muhammad At Thohir Ibnu Asyur (Wafat 1393 H/1973 M)

Syeh Muhammad Thohir Ibnu Asyur merupakan Ulama kontemporer asal Tunisia dan alumnus Universitas Ezzitouna Tunisia, beliau lebih berkonsentrasi pada proyek mengindependenkan Maqāsid Asy-Syarī'ah sebagai sebuah disiplin keilmuan tersendiri lepas dari kerangka ilmu *Ushul Fiqh* dengan merumuskan konsep kaidah serta substansi kajiannya.⁵²

Kitab ini terbagi 2 pembahasan yakni 1). Pembahasan tentang syari'ah serta beberapa disiplin ilmu yang berkaitan dengan

⁵¹ *Ibid*, h.285.

⁵² Dikutip dari tulisan Dr. Arwani dalam <http://arwani-syaerozi.blogspot.com>

Maqāṣid Asy-Syarī'ah dan membahas secara khusus hubungan ilmu *Ushul Fiqh* dengan Maqāṣid Asy-Syarī'ah, 2). Pembahasan secara fokus tentang Maqāṣid Asy-Syarī'ah baik dalam ranah landasan teologisnya hingga aplikasinya dalam berbagai aspek seperti muamalah, putusan peradilan dan lain sebagainya.⁵³ Selain kita ini, Ibnu Asyur juga mengarang kitab *at Tadzīr al Maqashidi*. Pemikiran Ibnu Asyur tentang maqashid syari'ah kemudian ditulis dalam sebuah kitab bernama *Nadzariyyat Al Maqashid inda Ibnu Asyur* karya Ismail Al Hasani, yang juga dapat menjadi referensi dalam mengkaji tentang Maqāṣid Asy-Syarī'ah.

b. ***Maqashid As Syari'ah Wa Makarimuha*** karya Muhammad Alal Al Fasi (Wafat 1394 H/1974 M)

Muhammad Alal Al Fasi merupakan Ulama kontemporer asal Maroko dan alumnus Universitas al Kairouiyien Maroko, dimana beliau lebih berkonsentrasi pada penjabaran tuntas seputar tujuan syari'at Islam, hikmah dan rahasianya, tidak mewacanakan integrasi atau independensinya dari ilmu *Ushul Fiqh*.⁵⁴ Kitab ini berbicara tentang Maqāṣid Asy-Syarī'ah secara komprehensif mulai dari informasi-informasi yang bersifat sebagai pendahuluan seperti syariat-syariat dalam beberapa agama termasuk Islam, kondisi sosial pada masa kenabian dan lain sebagainya hingga yang bersifat substansial seperti pembahasan tentang dasar-dasar landasan syari'ah lengkap dengan penjelasannya hingga beberapa teori

⁵³ Muhammad At Thohir Ibnu Asyur, *Maqashid As-Syari'ah Al Islamiyah*, (Dar An Nibu AFAis, 2001)

⁵⁴ Dikutip dari tulisan Dr. Arwani <http://arwani-syaerozi.blogspot.com>

tentang ijihad dalam lintas sejarah kajian *Ushul Fiqh* dan menjadikan akhlakul karimah sebagai alat ukur *mashlahah ammah* serta landasan dari beberapa tujuan syari'ah.⁵⁵

c. *Nadzariyat Al Maqashid Inda As Syatibi* karya Ahmad Ar Raisuni

Ahmad Raisuni merupakan Guru Besar *Ushul Fiqh* di Universitas Muhammad V Rabat Maroko, beliau terkenal sebagai pakar Maqāsid Asy-Syarī'ah pada akhir abad 20 hingga sekarang. Kitab ini merupakan disertasi doctoral beliau yang pada akhirnya menyimpulkan bahwa Imam Syatibi yang dianggap sebagai *Founding Father* kajian Maqāsid Asy-Syarī'ah ternyata dalam membangun idenya tidak berangkat dari ruang kosong, tetapi ada pengaruh dari diskursus Ulama Fiqh dan *Ushul Fiqh* sebelumnya, baik dalam setting ideologi maupun dalam penggunaan terminologi dan unsur ini telah memberikan andil cukup besar dalam ide maqashidnya.⁵⁶

Dalam kitab ini dibahas secara lengkap tentang Maqāsid Asy-Syarī'ah terutama dalam hal sejarah, pemikiran maqashidnya, masalah ta'lil, nadzariyyah Imam Syatibi dan menjelaskan tentang sumber-sumber penggalian Maqāsid Asy-Syarī'ah seperti melalui teori *Istiqra*, perintah dan larangan serta tokoh-tokoh kajian Maqāsid Asy-Syarī'ah terutama pada masa periode Klasik. Raisuni juga mengarang kitab *al Fikr al Maqashidi, Qawaiduhu wa Fawaiduh*.

⁵⁵ Muhammad Alal Al Fasi, *Maqashid As Syari'ah Wa Makarimuha*, (Dar al Gharb al Islami, 1993)

⁵⁶<http://arwani-syaerozi.blogspot.com/2009/09/membedah-buku-al-fikr-al-maqasidi-karya.html>, diakses hari Rabu, 17 Maret 2021.

d. *Al Ijtihad Al Maqashidi* karya Nuruddin Al Khadimi

Nuruddin al Khadimi adalah Guru Besar Bidang Maqāṣid Asy-Syarī'ah dari Universitas Ezzitouna Tunisia, merupakan tokoh penting yang sering menjadi narasumber dalam berbagai seminar dan lokakarya nasional dan internasional yang berkaitan dengan kajian. Disertasi doktoralnya yang berjudul "*al Maqashid fi al Madzhab al Maliki; Khilal al Qarnain al Khamis wa as Sadis al Hijriyain* (Maqāṣid Asy-Syarī'ah Perspektif Ulama Madzab Maliki pada abad Kelima dan Keenam Hijriyah), dimana didalamnya dikupas bagaimana pemahaman dan interaksi para Ulama Madzab Maliki dengan Maqāṣid Asy-Syarī'ah baik pada saat berijtihad, berfatwa maupun berdebat seputar masalah-masalah keagamaan khususnya lingkup fiqh. Melihat urgensitas dan peranan Maqāṣid Asy-Syarī'ah yang sangat signifikan dalam lingkup hukum Islam, mendorong Al Khadimi untuk cenderung menjadikan Maqāṣid Asy-Syarī'ah sebagai disiplin keilmuan yang independen, sejajar dengan keilmuan Akidah, Fiqh, Tafsir dan ilmu Hadits.

Al Khadimi dalam kitab ini menawarkan sebuah metode baru dalam berijtihad yaitu dengan berorientasi pada Maqāṣid Asy-Syarī'ah, penekanan pada sisi Maqāṣid Asy-Syarī'ah dalam berijtihad memecahkan berbagai persoalan kontemporer akan membawa pada relevansi syari'at Islam bersama putaran waktu.⁵⁷ Selain kitab ini, Al

⁵⁷ Al Khadimi, *Al Ijtihad Al Maqashidi*, (Qatar: 1998)

Khadimi juga menulis karya lain terkait dengan Maqāsid Asy-Syarī'ah yang berjudul *al Hajah Al Syar'iyah*.

- e. ***Nahwa At Taf'il Al Maqashid Asy Syari'ah*** karya Jamaluddin Athiya

Jamaluddin Athiya merupakan ulama pakar Maqāsid Asy-Syarī'ah asal Mesir, dimana salah satu pokok bahasan dalam kitab ini ialah mengenai independensi kajian Maqāsid Asy-Syarī'ah yakni apakah akan menjadi satu disiplin ilmu tersendiri dan menjadi cabang dalam ilmu *Ushul Fiqh*.⁵⁸

- f. ***Maqashid Al Mukallafin*** karya Umar Sulaiman Al Asghar

Kitab ini merupakan hasil disertasi Dr. Umar Sulaiman Al Asghar yang kemudian diterbitkan oleh maktabah Al Falah Kuwait, dimana konsentrasi pembahasan maqashid pada permasalahan seputar niat, serta dibahas juga tentang argumentasi eksistensi maqashid baik dalam ibadah maupun muamalah.⁵⁹

- g. ***Asrar As Syariah min I'lam Al Muwaqqi'in*** karya Musa'id bin Abdullah As Salman

Kitab ini menjelaskan tentang kandungan rahasia syari'ah yang ada dalam kitab *I'lam Al Muwaqqi'in* karya Ibnu Qayyim Al Jauziyyah dengan konsentrasi pembahasan adalah hikmah pensyariatan.⁶⁰

⁵⁸ Jamaluddin Athiya, *Nahwa At Taf'il Al Maqashid Asy Syari'ah*, (Beirut: Dar al Fikr, 2003)

⁵⁹ Umar Sulaiman Al Asghar, *Maqashid Al Mukallafin*, (Kuwait, Al Falah, 1981)

⁶⁰ Musa'id bin Abdullah As Salman, *Asrar As Syari'ah min I'lam Al Muwaqqi'in*, (Riyadh, Dar Al Masiir, 1998)

h. *Asy Syathibi wa Maqashid Asy Syari'ah* karya Dr. Hammadi al Ubaidi

Kitab ini banyak menjelaskan tentang pemikiran Maqāshid Asy-Syarī'ah dan mashlahah Imam Asy Syathibi, biografi Asy Syathibi sebagai tokoh obyek pembahasan dalam kitab ini tercover secara lengkap serta menjelaskan secara komprehensif tentang Maqāshid Asy-Syarī'ah dari definisi, tujuan, hubungannya dengan ilmu ushul, *ta'lil al ahkam* hingga pembahasan maqashid yang dihubungkan dengan ijtihad.⁶¹

i. *Dhawabith al Mashlahah fi As Syariah al Islamiyyah* karya Ramadhan al Buthi

Kitab ini merupakan disertasi beliau di Universitas al Azhar tahun 1965, dimana disimpulkan bahwa:

- 1) Al-Mashlahah menurut al-Buthi adalah: “Sesuatu yang bermanfaat yang dimaksudkan oleh al-Syari' (Allah dan Rasul-Nya) untuk kepentingan hamba-Nya, baik dalam menjaga agama, jiwa, akal, keturunan dan harta mereka, sesuai dengan urutan tertentu yang terdapat di dalam kategori pemeliharaan tersebut.”
- 2) Standar manfaat yang digunakan oleh sarjana filsafat dan etika barat yang cenderung saling bertentangan antara satu dan lainnya, tak memiliki batasan yang jelas dan tegas. Sosiologi-

⁶¹ Hammadi al Ubaidi, *Asy Syathibi wa Maqashid Asy Syariah*, (Beirut: Dar Qutaibah, 1992)

nya Emile Durkeim⁶² (wafat 1917), bahwa standar maslahat adalah “nalar sosial” atau ‘urf atau adat. Jika menurut ‘urf atau adat adalah baik maka itu maslahat. Begitu pun sebaliknya. Menurut Al-Buthi, dengan berdasarkan Penelitian ilmiah ‘urf jelas tak bisa dijadikan standar maslahat dan tidaknya. Sementara yang lain, menurut Al- Butuhi, menjadikan nilai kebahagiaan pribadi sebagai standarnya. Bagi mereka, yang penting menguntungkan dan membahagiakan (diri sendiri) tanpa melihat dampak negatif dan positifnya maka itu adalah maslahat. Selanjutnya adalah standar maslahat perspektif *madzhab al-manfa''ah (utilitarianisme)* yang menurut Al-Buthi secara teoritis adalah mazhab yang paling dekat untuk diterima dibanding kedua kecenderungan di atas yang diantara tokoh besarnya adalah Jeremy Bentham (w.1832) dan John Stuar Mil (w. 1873). Menurut utilitarianisme ini bahwa standar manfaat tak boleh hanya mempertimbangkan dampak maslahat untuk diri sendiri saja, bahkan harus melihat dampaknya terhadap semua manusia.

- 3) Al-Buthi berpandangan bahawa orientasi standar-standar maslahat perspektif tiga kecenderungan di atas dan karakteristiknya berbeda dengan standar maslahat perpektif syariat Islam khususnya perpektif Al Buthi dan

⁶² David Émile Durkheim (lahir 15 April 1858 – meninggal 15 November 1917 pada umur 59 tahun) dikenal sebagai salah satu pencetus sosiologi modern

karakteristiknya. Standar dan karakteristik masalah perpektif syariat Islam adalah berdimensi: mencakup dunia-akhirat, materi-ruhani, dan menjadikan agama sebagai masalah utama. Sementara standar yang diajukan tiga kecenderungan di atas dan karakteristiknya justru sebaliknya, cenderung duniawi dan materialistik semata serta cenderung menjadikan agama sebagai alat untuk mewujudkan masalah duniawi-materialistik tersebut.

- 4) Al-Buthi berusaha mengambil jalan tengah antara ekstrim kanan yang diwakili oleh kalangan sekuler-liberal, dan ekstrim kiri yang kerap kali digemborkan oleh kelompok tekstualis-skripturalis.
- 5) Namun al-Buthi menegaskan bahwa al-Mashlahah dapat dijadikan sebagai sumber hukum jika memenuhi lima kriteria yang ia istilahkan dengan *Dhawabith al-Mashlahah*.
- 6) Selanjutnya adalah batas-batas (*dhawabith*) Masalah perspektif Al-Buthi, ada lima *dhawabith*:
 - a) masalah tersebut masih dalam naungan Maqāṣid Asy-Syarī‘ah.
 - b) masalah tersebut tidak bertentangan dengan Alquran.
 - c) masalah tersebut tidak bertentangan dengan Sunnah.
 - d) masalah tersebut tidak bertentangan dengan Qiyas.

e) maslahat tersebut tidak menghilangkan maslahat yang lebih kuat (setingkat dengannya).

7) Al-Buthi membatasi mashlahah tidak bermaksud menutup pintu ijtihad terhadap persoalan-persoalan hidup dan realita yang terus berkembang karena memang harus ada ijtihad dalam hal tersebut bagi seseorang (*mujtahid*) yang telah menguasai ilmu-ilmu syariah dan khilafahnya, namun harus ada rambu dan batasan-batasan yang jelas agar tidak melampaui batas dan tidak dengan mudah seseorang berargumentasi atas nama mashlahah untuk merusak sendi-sendi syari'ah yang telah kuat dan mapan.

j. ***Maqāshid*** Asy-Syari'ah menurut Dr. Abdullah Ibnu Bayyah

Beliau membahasa secara spesifik tentang hubungan ilmu Maqāshid Asy-Syari'ah dengan *Ushul Fiqh* dalam kitabnya *Alaqaḥ Maqashid al Syari'ah bi Ushul Al Fiqh*, dimana dimuat keterangan tentang pendapat para Imam Madzab tentang maqashid.

k. ***Al Maqashid Al Ammah Li as Syariah al Islamiyyah*** karya Izzuddin ibn Zagibah

Dalam kitab tersebut dijelaskan secara komprehensif kajian tentang Maqāshid Asy-Syari'ah termasuk literatur-literatur yang menjadi sumber inspirasi pembahasan tentang Maqāshid Asy-Syari'ah.

4. Al-Maslahah Al-Mursalah

Menurut bahasa, kata *maslahah* berasal dari Bahasa Arab dan telah dibakukan ke dalam Bahasa Indonesia menjadi kata maslahat yang berarti mendatangkan kebaikan atau yang membawa manfaat (*manfa'ah*) dan menolak kerusakan (*mafsadah*)⁶³, dimana pada hakikatnya syari'at diturunkan ke dunia hanya untuk kemaslahatan manusia (*innama unzilati syari'atu lithahqiqi mashalihil anam*)⁶⁴

Maslahah menurut bahasa aslinya berasal dari kata *salaha, yashluhu, salah* (صلاح, يصلح, صلح) yang artinya sesuatu yang baik, patut dan bermanfaat, sedang kata *mursalah* artinya terlepas bebas, tidak terikat dengan dalil agama (Al Qur'an dan Hadist) yang membolehkan atau yang melarangnya. *Al-Mursalah* adalah isim *maf'ul* (objek) dari *fi'il madhi* dalam bentuk *tsulasi* dengan tambahan huruf "alif" dipangkalnya yaitu *arsala* yang secara etimologi artinya terlepas, bebas (*muthliqoh*)⁶⁵, bila dikaitkan dengan kata *maslahah* maksudnya ialah terlepas atau bebas dari keterangan yang menunjukkan boleh atau tidak bolehnya dilakukan. *Maslahah Mursalah* terdiri dari dua kata yang hubungan keduanya dalam bentuk *sifat-mausuf* atau dalam bentuk khusus yang menunjukkan bahwa ia merupakan bagian dari *al-maslahah*.⁶⁶

⁶³ Munawar Kholil, *Kembali Kepada al Qur'an dan as-Sunnah*, Semarang: Bulan Bintang, 1995.

⁶⁴ Abdul Hadi, *Ushul Fiqh: Konsep Baru tentang Kaidah Hikmah dalam Teori Fiqh*, Semarang: IAIN Walisongo.

⁶⁵ Muhammad Yunus, *Kamus Arab Indonesia*, Jakarta: Yayasan Penyelenggaraan Penerjemah dan Penafsir Al Qur'an, 1973.

⁶⁶ Zulbaidah, *Ushul Fiqh I Kaidah-Kaidah Tasyri'iyah*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2016.

Definisi *masalah mursalah* dari para Ulama, yaitu:

1. **Al-Ghazali**; Apa-apa (*masalah*) yang tidak ada bukti baginya dari *syara'* dalam bentuk nash tertentu yang membatalkannya dan tidak ada yang memerhatikannya.
2. **As-Syaukani**⁶⁷; *masalah* yang tidak diketahui apakah *syari'* menolaknya atau memperhitungannya.
3. **Ibnu Qudamah**⁶⁸; *masalah* yang tidak ada bukti petunjuk tertentu yang membatalkannya dan tidak pula yang memerhatikannya.
4. **Yûsuf Hâmid al-‘Âlim**; menurut Yûsuf Hâmid al-‘Âlim, dalam bukunya *al-Maqâsid al-‘Âmmah li asy-Syari‘ah al-Islâmiyyah* menyatakan bahwa *masalah* itu memiliki dua arti, yaitu arti *majâzî* (adalah kepastian manusia mengambil manfaat dari apa yang dilakukan) dan *haqîqî* (adalah di dalam perbuatan itu sendiri mengandung manfaat)⁶⁹. Disini al-‘Âlim tidak menjelaskan cara memperoleh manfaat itu seperti apa dan bagaimana.
5. **Jalaluddin Abd ar-Rahman**⁷⁰; *masalah* yang selaras dengan tujuan *syari'* (pembuat hukum dan tidak ada petunjuk tertentu yang membuktikan tentang pengakuannya atau penolakannya).

⁶⁷ As-Syaukani nama lengkapnya Muhammad bin Ali bin Muhammad bin Abdullah Asy-Syaukani Ash-Shan'ani adalah seorang ulama besar, Qadhi (hakim), ahli fikih, dan mujaddid (pembaharu/reformis) dari Yaman.

⁶⁸ Ibnu Qudamah bernama lengkap Asy-syekh Muwaffaquddin Abu Muhammad Abdullah bin Ahmad bin Muhammad Ibnu Qudamah al-Hanbali al-Almaqdisi adalah seorang imam, ahli fiqih dan zuhud.

⁶⁹ Yûsuf Hâmid al-‘Âlim, *al-Maqâsid al-‘Âmmah li asy-Syari‘ah al-Islâmiyyah* (Herndon Virginia: The Internasional Institute of Islamic Thought, 1991), hlm. 132.

⁷⁰ Jalaluddin Abd ar-Rahman bernama lengkap Abû al-Faḍl 'Abd al-Raḥmān ibn Abī Bakr ibn Muḥammad Jalāl al-Dīn al-Khuḍayrī al-Suyūṭī adalah seorang sarjana Mesir, sejarawan dan ahli hukum yang berasal dari keluarga asal Persia.

6. **Abdul Wahab al_Khallaf**⁷¹; *masalah mursalah* ialah *masalah* yang tidak ada dalil *syara'* datang untuk mengakuinya atau menolaknya
7. **Muhammad Abu Zahrah**⁷²; *masalah* yang selaras dengan tujuan syariat Islam dan tidak ada petunjuk tertentu yang membuktikan tentang pengakuannya atau penolakannya

Lapangan atau kajian penerapan *masalah mursalah* menurut ulama yang menggunakannya menetapkan batas wilayah penggunaannya hanya untuk masalah diluar wilayah ibadah seperti muamalah dan adat. Sedang dalam masalah ibadah (dalam arti khusus) sama sekali *masalah* tidak dapat digunakan secara keseluruhan karena *masalah* didasarkan pada pertimbangan akal tentang baik buruk suatu masalah, sedangkan akal tidak dapat melakukan hal itu untuk masalah ibadah. Segala bentuk perbuatan ibadah *ta'abuddi* dan *tawqifi* (ubudiah-doktrinal) artinya kita hanya mengikuti secara apa adanya sesuai dengan petunjuk syar'i dalam nash dan akal sama sekali tidak dapat mengetahui kenapa demikian misal mengenai shalat zuhur 4 rakaat dan dilakukan setelah tergelincir matahari (tidak dapat dinilai akal apakah itu baik/buruk).

Mayoritas Ulama berpendapat *masalah mursalah* hanya dapat dijadikan *istinbath* hukum pada urusan mu'amalah saja, produk hukum yang ditetapkan dengan metode ini dinilai lebih efektif dalam menyingkapi dan

⁷¹Abdul Wahab Khallaf merupakan seorang yang multitalenta, Beliau mampu menjadi pakar Islam dalam dua bidang aspek keilmuan sekaligus (aspek hukum dan aspek ushul fiqh). Dari dua disiplin ilmu tersebut, Abdul Wahab memberikan pemikiran yang menjadi khas dari beliau yaitu kemampuan untuk mengimplementasikan aspek durriyah dan aspek syar'iyah

⁷² Muhammad Abu Zahrah adalah seorang intelektual publik Mesir dan ahli hukum Hanafi yang berpengaruh, dosen hukum Islam di Universitas Al-Azhar dan profesor di Universitas Kairo, Dia juga anggota Akademi Riset Islam.

menjawab permasalahan-permasalahan mu'amalah kontekstual (kekinian) yang belum disebut ketentuan hukumnya secara jelas dan *nash*. *Maslahah mursalah* bertujuan untuk merealisasikan dan memelihara kemaslahatan umat manusia secara maksimal yang merupakan cerminan manifestasi dari konsep *maqashid syariah*.

B. Penelitian Yang Relevan

Untuk mengetahui lebih jelas dan mendalam tentang Penelitian ini, kiranya sangat penting untuk mengkaji pemikiran dari Penelitian terdahulu, sepengetahuan Peneliti hanya sedikit Peneliti yang mengkaji tentang Penerapan Akad *Istisna* dalam Jual-Beli Properti berdasarkan Teori *Maqāsid Asy-Syarī'ah*, yang diantara Penelitian tersebut yaitu:

1. NF, NIM.161.....; Tesis dengan judul "***Jual-beli rumah di Properti Syari'ah dan Konvensional Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah***" (***Studi Komparatif di Oase Residence dan Sapphire Regency Purwokerto***), Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (HES), Program Pascasarjana pada Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto tahun 2020M/1441H dengan hasil Penelitian yaitu:

Praktik jual-beli rumah di perumahan syari'ah maupun konvensional yang diwakili oleh perumahan Oase Residence dan Sapphire Regency ada kesamaan dan perbedaan. Kesamaannya adalah penggunaan sistem *booking fee* sebelum terjadinya transaksi akad jual-beli rumah. Adapun perbedaannya dalam tinjauan Hukum Islam bahwa perumahan Oase Residence menggunakan akad *Istisna* fikih klasik artinya tidak melibatkan

pihak Bank dalam transaksi akadnya, sedangkan perumahan Sapphire Regency menggunakan kredit sesuai dengan suku bunga dan skema pembiayaan *murabahah* beserta jaminan/angunan.

2. **HP**, NIM. 160.....; Tesis dengan judul “***Modifikasi Model Pengendalian Risiko Akad Isfina dan Murabahah di Lukasya Land Properti***”, Program Studi Magister Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Program Pascasarjana pada Universitas Jember tahun 2018 dengan hasil Penelitian:

Transaksi jual-beli kredit yang dilakukan oleh Lukasya Land Properti adalah adanya hampir separuh dari nasabah yang ada dikategorikan nasabah non lancar sehingga diperlukan modifikasi dalam pengendalian risikonya. Modifikasi dalam penerapan prinsip kehati-hatian adalah dengan menambahkan verifikasi kepada Pihak Ketiga agar informasinya yang didapat lebih valid, sedangkan modifikasi dalam penanganan wanprestasi nasabah adalah dengan menambahkan program restrukturisasi dan penyelesaian hukum.

3. **IH**, NIM. 216.....; tesis dengan judul “***Akad Pembiayaan Isfina dan Implementasinya pada Bank Syari’ah Mulia Pondok Aren, Tangerang Selatan dan Bank BTN Syari’ah Cabang Tangerang (Studi Kritis Kesesuaian Implementasi Isfina dengan Fikih Muamalah dan Fatwa DSN-MUI NO. 6/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual-beli Isfina)***”, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (HES), Program Pascasarjana pada Institut Ilmu Al-Qur’an (IIQ) Jakarta tahun 2018M/1439H dengan hasil Penelitian yaitu:

Praktik pembiayaan *Istisna* pada KPR *Istisna* di Bank Syariah Mulia Tangerang Selatan dan KPR Indent iB Bank BTN Syariah Cabang Tangerang sudah sesuai dengan prinsip jual-beli *Istisna* menurut Fatwa DSN-MUI NO. 6/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual-beli *Istisna*.

Perbedaan dengan Penelitian yang akan dilakukan adalah bahwa Penelitian ini menelaah tentang **“AKAD ISTISNA (Studi Kasus pada PT. Griya Arfa Properti Palangka Raya) Teori Maqāṣid Asy-Syari‘ah”** dengan dasar:

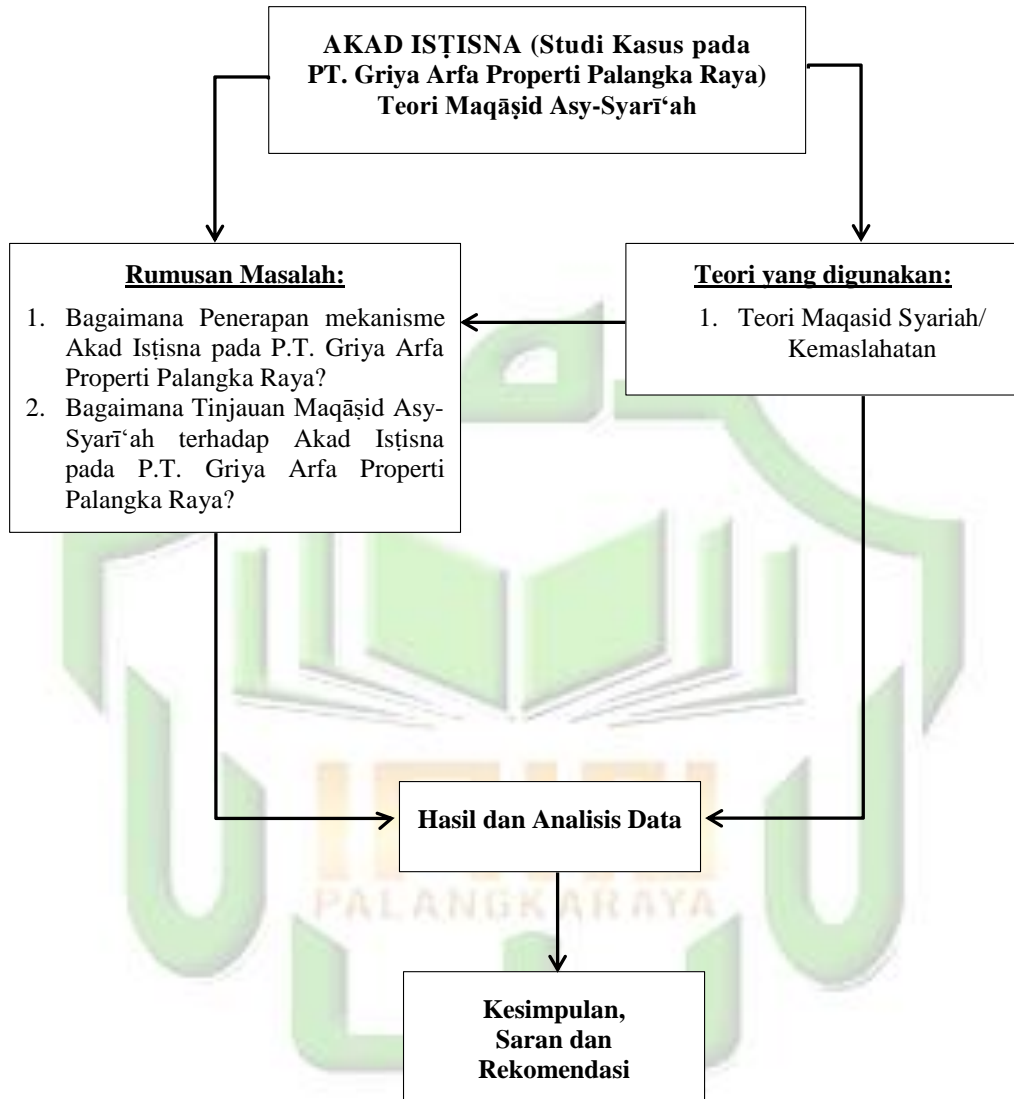
- a. Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual-beli *Istisna*.
- b. Ikatan Akuntansi Indonesia berdasarkan PSAK 104.

C. Kerangka Pikir

Penelitian dilakukan berawal dari banyaknya fenomena transaksi jual-beli properti yang dilakukan di Palangka Raya dengan keberagaman klausul akad yang mengikat antara Penjual dan Pembeli serta keterkaitan akad *Istisna* dan akad murabahah pada kondisi denda yang dibebankan kepada kedua belah pihak pada klausul perjanjian untuk memberikan rasa percaya bahwa kedua belah pihak tidak melakukan wan prestasi terhadap perjanjian yang telah disepakati.

Adapun desain Penelitian merupakan gambaran proses Penelitian secara keseluruhan sehingga diperoleh gambaran jelas dan lengkap terhadap hasil penelitian yang peneliti sajikan dalam bentuk bagan sebagai berikut:

Desain Penelitian



BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis, Tempat dan Waktu Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk Penelitian lapangan dengan menggunakan metode penelitian Kualitatif dan pendekatan Fenomenologis yang merupakan pendekatan subjektivitas bersifat mikro sampai sangat mikro, dimana bertolak dari anggapan diskontinyu untuk mengungkap keunikan fenomena-fenomena yang terjadi dalam implementasi Akad Istisna studi kasus pada GAP Palangka Raya Teori Maqāṣid Asy-Syarī‘ah, dengan pola kajian yang mendalam dengan memperhatikan histori dan kompleksitasnya.⁷³

Titik tolak dalam Penelitian Kualitatif adalah realitas sosial, dengan asumsi pokok ialah tingkah laku/tindakan manusia yang mempunyai makna bagi pelakunya dalam konteks tertentu, dimana sedikitnya ada tiga aspek pokok tingkah laku/tindakan (*actions*) manusia yang harus difahami yaitu:

- a. Bahwa pada dasarnya manusia selalu bertindak sesuai dengan makna semua hal yang ditemui dan dialami di dunia ini.
- b. Makna yang ditemui dan dialami adalah timbul dari interaksi antar individu.
- c. Manusia selalu menafsirkan makna yang ditemui dan dialami, sebelum manusia bisa bertindak sesuai dengan makna barang-barang yang digunakan.⁷⁴

⁷³ A. Fatchan, *Metode Penelitian Kualitatif: 10 Langkah Penelitian Kualitatif Pendekatan Konstruksi dan Fenomenologi*, Malang: Universitas Negeri Malang, 2013, h.5.

⁷⁴ H. Siahaan, *Beberapa Pendekatan Dalam Penelitian Kualitatif*, makalah pada Seminar Nasional di FPIPS IKIP Malang, Malang, 1996.

Untuk dapat bertindak, orang harus menafsirkan pengalamannya sendiri dan untuk bisa memahami tingkah laku/tindakan sosial seseorang, kita harus mengerti dunia sosial dan realitasnya. Karena metode/pendekatan apapun yang digunakan dalam Penelitian kualitatif sifatnya harus merupakan metode partisipatif.⁷⁵

2. Tempat Penelitian

Penelitian dilakukan pada PT. Griya Arfa Properti Palangka Raya dengan dilatarbelakangi oleh ketertarikan terhadap fenomena yang timbul dimana GAP tidak mendaulat sebagai properti syari'ah, namun dalam praktik pelaksanaan transaksi jual-beli GAP dengan mengedepankan prinsip kekeluargaan lebih memperhatikan serta mementingkan kepuasan pelanggan dan kemaslahatan bersama. Lokasi penelitian dilaksanakan di lokasi Kantor/Koresponden/Usaha GAP di alamat jalan Betutu VI No. 23 Kel. Bukit Tunggal Kec. Jekan Raya Kota Palangka Raya Prov. Kalimantan Tengah. Lokasi pembangunan rumah tinggal komersial di alamat jalan Jati Raya II (4 Unit type 60 M² dan 70 M²), jalan Strawberry Induk (2 Unit type > 90 M² free desain) dan Lokasi jalan Tampung Penyang Induk daerah RTA Milono km 6 Palangkaraya (35 Unit type 36 sebanyak 25 Unit dan type 55 sebanyak 10 Unit).

⁷⁵ Robert C. Bogdan & Sari Knopp Biklen, *Qualitative Research for Education: An Introduction to Theory and Methods*, Boston: Allyn and Bacon Inc.,1982.

3. Waktu Penelitian

Untuk melakukan pengumpulan data yang akurat diperlukan observasi partisipasi atau pengamatan berperan serta (*partisipant observation*) kepada para subjek Penelitian, terutama bagi penelitian pendekatan Fenomenologis, dengan demikian informan/subjek peneliti bukan sebagai objek penelitian, sehingga diperlukan interaksi dengan subjek Penelitian⁷⁶, dimana penelitian ini dilaksanakan selama 2 (dua) bulan terhitung mulai tanggal 22 Maret 2021 sampai dengan tanggal 22 Mei 2021 sebagaimana Surat Ijin Penelitian yang dikeluarkan oleh Direktur Pascasarjana Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya Nomor: B-119/In.22/IV/PP.00.9/03/2021 Tanggal 19 Maret 2021 perihal Mohon Izin Penelitian.

B. Data dan Sumber Data

1. Data

Pengumpulan data dilakukan peneliti dengan studi lapangan setelah mendapat izin meneliti dengan rencana detail tentang observasi/wawancara yang akan dilakukan untuk jangka waktu 2 (dua) bulan sebagaimana yang telah dijadwalkan. Organisasi yang diteliti dianggap suatu yang *given*, dimana organisasi yang diteliti seperti apa adanya.⁷⁷ Penelitian yang dilaksanakan di GAP dengan menggunakan metode penelitian Kualitatif pendekatan Fenomenologi.

⁷⁶ H. Siahaan, *Beberapa Pendekatan Dalam Penelitian.....*, h.175.

⁷⁷ Harun Al Rasyid, *Dasar-dasar statistika terapan*, Bandung: program pascasarjana UNPAD, 2000, h.18.

2. Sumber Data

Prosedur-prosedur pengumpulan data dalam penelitian kualitatif melibatkan empat jenis strategi yaitu⁷⁸:

- a. Observasi Kualitatif; merupakan observasi yang didalamnya peneliti langsung turun ke lapangan untuk mengamati perilaku dan aktivitas individu-individu di lokasi penelitian.
- b. Wawancara Kualitatif; peneliti dapat melakukan *face to face interview* (wawancara berhadap-hadapan) dengan partisipan atau mewancarai mereka dengan via telepon.
- c. Dokumen-dokumen kualitatif; berupa dokumen publik (seperti koran, makalah, laporan kantor) atau dokumen privat (buku harian, diary, surat email, akte notaris, dokumen pendirian perusahaan).
- d. Materi Audio Visual; berupa data foto, objek-objek seni, video tape, atau segala jenis suara/bunyi.

Engkus Kuswarno menyampaikan beberapa kriteria yang dapat dijadikan acuan dalam memilih informan dalam penelitian fenomenologi yaitu⁷⁹:

- a. Informan harus mengalami langsung situasi atau kejadian yang berkaitan dengan topik penelitian, dengan tujuan untuk mendapatkan deskripsi dari perspektif orang pertama.

⁷⁸ Jhon W. Creswell, *Research Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif dan Mixed*, Alih bahasa Achmad Fawaid, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, h.267-270.

⁷⁹ Engkus Kuswarno, *Metodelogi Penelitian Fenomenologi: Konsepsi, Pedoman dan Contoh Penelitian*, Bandung : Widia Padjajaran, 2009, h.60-61.

- b. Informan mampu menggambarkan kembali fenomena yang telah dialaminya, terutama dalam sifat alamiah dan maknanya.
- c. Bersedia untuk terlibat dalam kegiatan Penelitian yang mungkin membutuhkan waktu lama.
- d. Bersedia untuk diwawancara dan direkam aktivitasnya selama wawancara atau selama Penelitian berlangsung.
- e. Memberikan persetujuan untuk mempublikasikan hasil Penelitian.

Informan berfungsi sebagai orang yang memberikan data secara langsung, dimana hal-hal yang harus dipertimbangkan dalam menentukan informan adalah keterkaitan informan dengan masalah penelitian. Sebelum menentukan informan secara luas, peneliti menentukan informan kunci yang dianggap mampu memberikan informasi secara akurat dan valid.

Sumber data penelitian di GAP diperoleh dari bermacam-macam sumber, dimana dapat dikelompokkan menjadi 2 sumber yaitu:

- a. Sumber data Primer; yang digunakan dalam penelitian ini adalah berupa kata-kata dan tindakan orang-orang yang diamati atau diwawancarai.⁸⁰

Pada penelitian yang menggunakan analisis kualitatif, ukuran sampel bukan menjadi nomor satu, karena yang dipentingkan adalah kekayaan informasi walaupun jumlah sampelnya sedikit tetapi kaya akan informasi, maka sampelnya lebih bermanfaat. Dalam penelitian ini teknik sampling yang digunakan adalah *Purposive Sampling* (yaitu suatu metode penarikan

⁸⁰ Ronny Kountur, *Metode Penelitian untuk Penelitian Skripsi dan Tesis*, Jakarta: Penerbit PPM, 2007, h.177.

sampel probabilitas yang dilakukan dengan kriteria tertentu) dimana sampel yang digunakan apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1) Para Pihak (Produsen dan Konsumen) yang berakal, cakap hukum serta mempunyai kemampuan untuk melaksanakan jual-beli.
- 2) Ridha/kerelaan dua belah pihak dan tidak ingkar janji.
- 3) Produsen menyatakan kesanggupan untuk mengadakan/membuat barang pesanan.
- 4) Para Pihak (Produsen dan Konsumen) bersedia diwawancarai, dimana dari kesembilan konsumen GAP yang bertransaksi dengan Akad Istisna diharapkan dapat menjadi partisipan dalam penelitian ini.

Hasil yang diperoleh dari kriteria di atas, diperoleh 4 (empat) orang yang bersedia menjadi narasumber diantaranya yaitu Owner GAP, Bagian Marketing GAP dan 2 (dua) orang Konsumen GAP.

- b. Sumber data Sekunder; diperoleh dari data yang sudah ada sebelumnya berupa Draft/konsep akad perjanjian jual-beli, SK Pendirian GAP (Kemenkumham dan Akte Notaris), SIUP, Ijin Reklame serta Al-Qur'an sebagai sumber utama.

C. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah dengan observasi dan wawancara yang mendalam dengan menggunakan pedoman *interview* wawancara yang sudah dikembangkan sesuai kondisi di lapangan.⁸¹ Dalam penelitian ini akan dikumpulkan data-data terkait implementasi mekanisme Akad Istisna dan

⁸¹ Sabian Utsman, *Metodologi Penelitian Hukum Progressif*,h.107.

tinjauan menurut Teori Maqāsid Asy-Syarī'ah studi kasus pada GAP Palangka Raya kepada pihak-pihak yang terkait dengan penggalian informasi dilakukan terhadap sumber empiris dan non empiris.

Dengan pengumpulan data empiris tersebut dilakukan melalui tahapan yaitu:

1. Pengamatan partisipan (*participant observation*); diperoleh data tentang sistem dan pola kerja GAP baik di usaha Toko Bangunan TB. Cahaya Berkah yang dimiliki GAP maupun di developernya.
2. Wawancara (*interview*); terhadap informan/responden (Owner, Bagian Marketing serta Konsumen GAP) dan
3. Pengumpulan dokumen-dokumen yang terkait seperti hasil *review* dan dokumentasi lainnya berupa draft akad perjanjian jual-beli, SK Pendirian GAP (Kemenkumham dan Akte Notaris), SIUP, Ijin Reklame serta Al-Qur'an sebagai sumber utama..

Wawancara (*interview*) merupakan sebuah teknik pengumpulan data dengan bertanya dan mendengarkan jawaban langsung dari sumber utama data atau informan Penelitian.⁸² Teknik wawancara memegang peranan penting dalam pengumpulan data, karena teknik merupakan suatu proses yang digunakan peneliti untuk memperoleh keterangan yang lengkap terkait realita atau fenomena Akad Istisna yang terjadi di GAP Palangka Raya berdasarkan Teori Maqāsid Asy-Syarī'ah. Wawancara ini dilakukan dengan cara bertatap muka secara langsung dengan responden atau melalui media sosial disebabkan

⁸² *Ibid*, h.186

keterbatasan ruang dan gerak akibat penerapan *social distancing* covid19 dimana pendokumentasiannya dilakukan dengan perekaman dan didokumentasikan dengan foto. Durasi waktu wawancara tergantung kondisi responden saat diwawancara dengan ragam teknik wawancara dilakukan secara formal dan informal.

Pengumpulan data lainnya yaitu dengan analisis dokumen yang bisa diperoleh melalui informan atau sumber pustaka baik mengenai bagaimana *job description* sang informan itu sendiri atau terkait dokumen-dokumen yang biasa dirujuk dan dipakai informan dalam implementasi Akad Istisna dan tinjauan menurut Teori Maqāṣid Asy-Syarī‘ah studi kasus pada GAP Palangka Raya.

D. Analisis Data

Analisis data merupakan sebuah proses mencari dan menyusun data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan dokumentasi secara sistematis dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, menjabarkan kedalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun kedalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri dan orang lain.⁸³

Teknik Analisa Data Kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola,

⁸³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, Bandung: CV. Alfabeta, 2012, h.244.

menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.⁸⁴

Tahap Pertama dilakukannya proses analisis data dengan menggali data *normative* yang diperoleh dari literatur dan penelitian terdahulu terkait tentang Akad Istisna dan Teori Maqāsid Asy-Syarī‘ah”. Selanjutnya di evaluasi dan dianalisis untuk menemukan isu-isu Penelitian. **Tahap Kedua** adalah pemilihan data empiris hasil pengamatan pada situs Penelitian yang berkaitan dengan topik yang akan dibahas lebih lanjut, dimana akan ada data yang direduksi/dihilangkan dari hasil Penelitian karena tidak berhubungan langsung dengan fokus Penelitian. Hal ini memudahkan Peneliti dalam menyajikan data secara sistematis sehingga mudah dipahami serta dilakukan pengolahan data dari hasil wawancara dan pengamatan terhadap informan terpilih terkait dengan Penelitian ini. Dari kesemua tahapan tersebut akan menggambarkan sebuah metode Penelitian yang akan dilakukan dengan beberapa tahapan berikut:

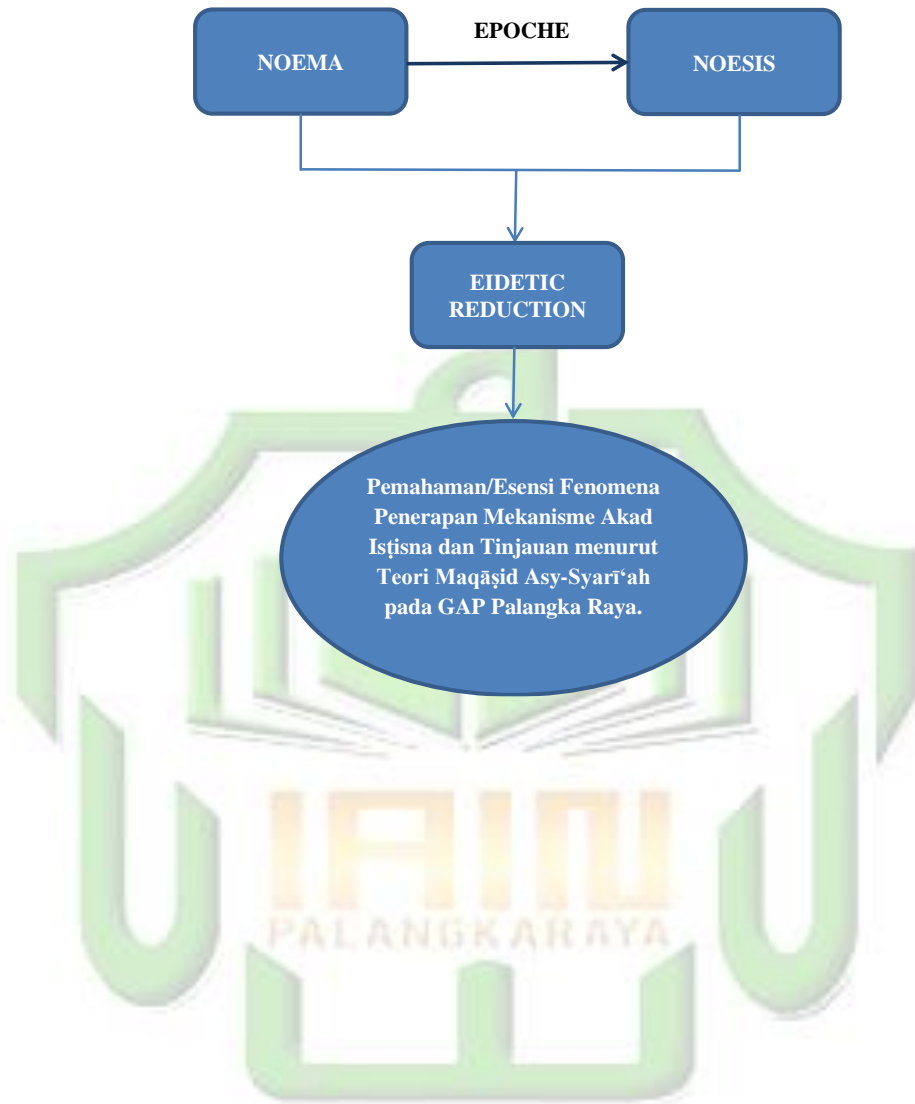
1. Tahap Pertama; peneliti akan melakukan kajian intensionalitas dengan menggabungkan *noema* (adalah sisi objektif dari fenomena yang dapat kita lihat, dengar, rasa, pikir, dan cium) dan *noesis* (adalah sisi subjektif dari fenomena yang menjadi bahan dasar pemikiran manusia dalam mempersepsi, mengingat, menilai, merasa, dan berpikir) pada penerapan mekanisme Akad Istisna dan tinjauan menurut Teori Maqāsid Asy-Syarī‘ah pada GAP Palangka Raya, *Noema* terkait dengan objek yang dipersepsikan seperti catatan hasil wawancara, dokumen-dokumen terkait. sedangkan *Noesis*

⁸⁴ Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif edisi revisi*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2013, h.248.

merupakan pemahaman subjektif para informan melalui operasional organisasi atau sistem kerja GAP dalam proses akad istina dan persepsi masyarakat tentang hal tersebut.

2. Tahap Kedua; merupakan *epoche* (adalah salah satu prinsip netral dalam penelitian fenomena dengan cara menangguhkan terlebih dahulu persepsi awal, penilaian normatif dan sudut pandang peneliti, guna memperoleh hasil penelitian yang objektif) oleh peneliti terhadap informan dengan melakukan penggalan data di lapangan secara personal untuk mendapatkan masalah yang terkait dengan mental/integritas individu informan (responden).
3. Tahap Ketiga; *eidetic reduction* (adalah suatu teknik dalam mempelajari esensi dalam fenomenologi yang bertujuan untuk mengidentifikasi komponen dasar dari suatu fenomena) dengan menggunakan intuisi dan refleksitas peneliti, agar bisa menguraikan dan mengungkap realitas yang ada, dan juga mengungkap Pemahaman/Esensi dari Fenomena Penerapan Mekanisme Akad Istisna dan Tinjauan menurut Teori Maqāsid Asy-Syarī'ah pada GAP Palangka Raya.

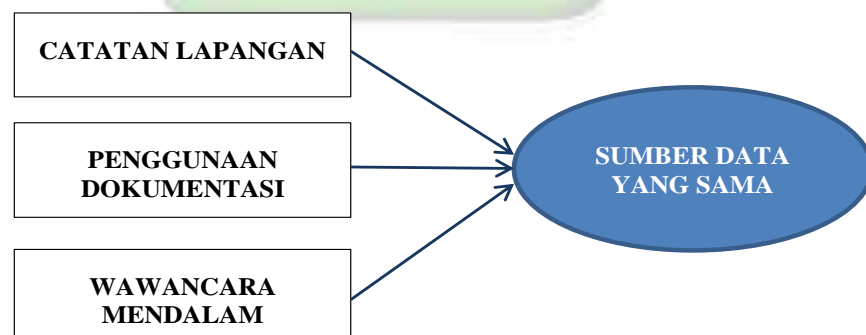
Bagan Metode Penelitian (Fenomenologi)



E. Keabsahan Data

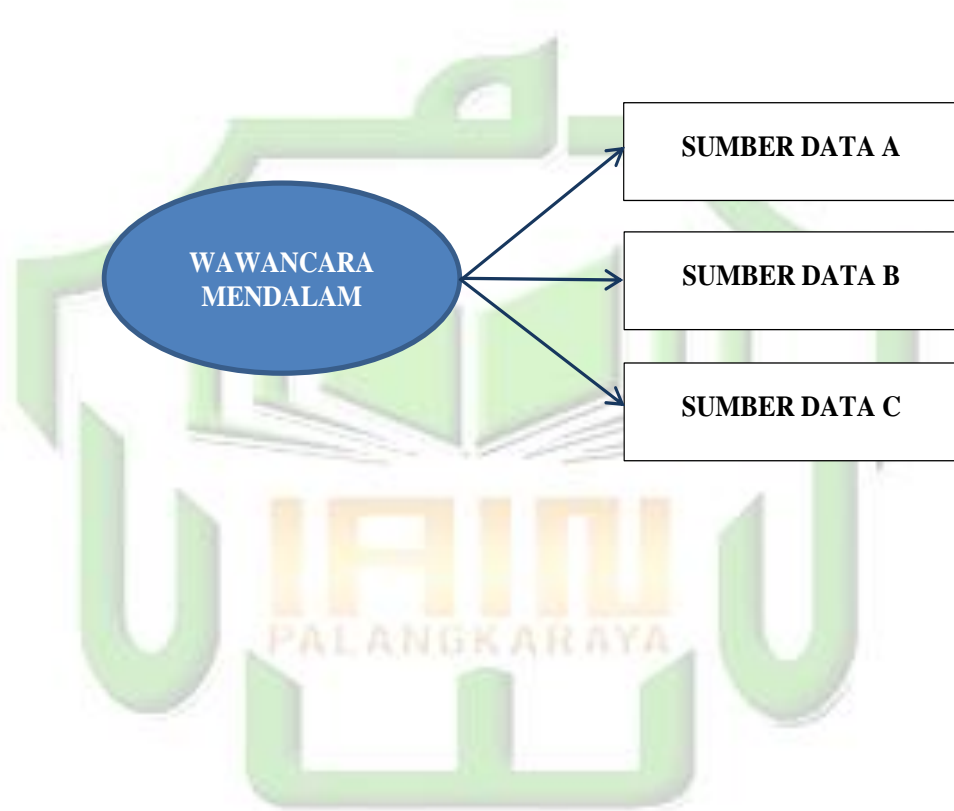
Penelitian ini menggunakan Teknik Triangulasi yaitu pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data tersebut untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data tersebut.⁸⁵ Dua teknik triangulasi yang peneliti gunakan adalah:

1. Triangulasi Teknik yakni merupakan teknik pengumpulan data dimana peneliti mengumpulkannya dengan teknik yang beragam untuk mendapatkan data yang sama. Disini peneliti melakukan triangulasi teknik atas masing-masing data yang diperoleh dari catatan lapangan, dokumentasi maupun wawancara mendalam kepada Owner dan Marketing GAP maupun juga dari pihak Konsumen GAP untuk mengetahui bagaimana penerapan Akad Istisna dan Tinjauan menurut Teori Maqāsid Asy-Syarī'ah pada GAP Palangka Raya. Atas data informasi yang didapat dari reponden di lapangan, dilanjutkan dengan analisis substantif dengan pemeriksaan keabsahan data/informasi sehingga diharapkan menemukan proposisi baru/teori substantif/suatu model yang benar-benar bersumber dari data yang valid.



⁸⁵ *Ibid*, h.330.

2. Triangulasi Sumber yaitu teknik pengumpulan data dimana peneliti menggunakan teknik yang sama untuk mendapatkan data dari sumber yang berbeda,⁸⁶ merupakan upaya peneliti menemukan deskripsi rinci hasil wawancara mendalam dan analisis substansial sehingga menemukan proposisi atau teori substantif berupa statemen para responden yang sejalan dengan rumusan masalah atau tujuan penelitian yang telah ditetapkan peneliti.



⁸⁶Andi Prastowo, *Menguasai Teknik-teknik Koleksi Data Penelitian Kualitatif (Bimbingan dan Pelatihan Lengkap Serba Guna)*, Yogyakarta: Diva Press, 2010, h.292-293.

BAB IV

HASIL DAN ANALISIS DATA

A. GAMBARAN UMUM TENTANG LOKASI PENELITIAN

1. Letak Geografis Griya Arfa Properti

GAP berdasarkan Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) yang diterbitkan pada tanggal 16 September 2020 yang memiliki Nomor Induk Berusaha 0261000901163 dengan alamat kantor/korespondensi terletak di jalan Betutu VI No. 23 Kel. Bukit Tunggal Kec. Jekan Raya Kota Palangka Raya Prov. Kalimantan Tengah. Lokasi Usaha berada di alamat jalan Betutu VI No. 23 Kel. Bukit Tunggal Kec. Jekan Raya Kota Palangka Raya Prov. Kalimantan Tengah.⁸⁷

Kegiatan pembangunan hunian GAP sejak didirikan pada Agustus 2020 terletak di beberapa lokasi di Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah yaitu di jalan Jati Raya II (4 Unit type 60 M² dan 70 M²), jalan Strawberry Induk (2 Unit type > 90 M² free desain) dan Lokasi jalan Tampung Penyang Induk RTA Milono km 6 Palangkaraya (35 Unit type 36 sebanyak 25 Unit dan type 55 sebanyak 10 Unit).

2. Sejarah Griya Arfa Properti

Jasa konstruksi merupakan salah satu industri yang berkembang pesat seiring kemajuan zaman. Semakin maju sebuah daerah, semakin berkembang pula usaha jasa konstruksi dikarenakan pemenuhan akan kebutuhan bangunan

⁸⁷Izin Usaha (Surat Ijin Usaha Perdagangan/SIUP) GAP, No. 0261000901163, tanggal terbit 16 September 2020.

yang dipergunakan untuk pemukiman, industri, fasilitas-fasilitas umum dan lain sebagainya. Usaha jasa konstruksi merupakan salah satu kegiatan dalam bidang ekonomi, sosial, dan budaya yang mempunyai peran penting dalam pencapaian berbagai sasaran guna menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional.

Ditengah kondisi Pandemi Covid19 yang hampir berimbas pada semua sektor bidang usaha termasuk jasa konstruksi tidak terkecuali, penyediaan rumah bersubsidi maupun komersial. Griya Arfa Properti muncul ditengah-tengah persaingan iklim bisnis perumahan dengan mengusung prinsip kekeluargaan dimana kepada para konsumennya dimudahkan dalam bertransaksi jual-beli perumahan dengan memberikan alternatif transaksi menggunakan skim pembayaran model *Bai' Istisna*, dengan tujuan *win-win solution* yaitu transaksi yang saling menguntungkan satu sama lain. Dimana lebih memudahkan dalam mekanisme pembayaran yang dilakukan dengan sistem termin/cash bertahap dari pihak Pembeli/*mustashni*' kepada pihak Penjual/*shani*', dengan Retensi (*retention*)⁸⁸ adalah jumlah pembayaran termin/*termijn* (*progress billings*) yang tidak dibayar/ditahan hingga pemenuhan kondisi proyek yang ditentukan dalam kontrak untuk pembayaran jumlah tersebut atau hingga diselesaikan/diperbaiki dengan kondisi yang telah disetujui. Adapaun manfaat atau kegunaan retensi dalam proses pembayaran tagihan suatu proyek adalah sebagai berikut:

⁸⁸ <https://www.pengadaan.web.id/2020/02/retensi-adalah.html> diakses pada tanggal 10 Juni 2021.

- e. Retensi berguna untuk memastikan bahwa Developer akan menyelesaikan proyek dengan kondisi yang telah disetujui.
- f. Retensi digunakan sebagai bukti nyata untuk menghadapi Developer apabila standar pekerjaan tidak terpenuhi atau terjadi kegagalan.
- g. Tersedianya dana apabila kontraktor lain atau subkontraktor diperlukan untuk menyelesaikan pekerjaan.
- h. Kepercayaan Konsumen GAP akan lebih kuat jika menggunakan jaminan uang.

Progres uang yang masuk hampir setara dengan realisasi fisik dilapangan dalam bentuk konstruksi bangunan rumah. Sehingga menghilangkan rasa was-was dari Penjual/*shani*' yang telah menginvestasikan sejumlah dananya kepada Penjual/*shani*' untuk merealisasikan bangunan rumah sesuai dengan pedoman gambar, RAB, Spesifikasi, dll yang mendukung terealisasinya hunian rumah yang sesuai dengan konsep yang diinginkan oleh Pembeli/*mustashni*'.

Mekanisme pembayaran yang sudah disusun GAP dan termasuk dalam klausul akad jual-beli menjaga kekhawatiran Pembeli/*mustashni*' terhadap uang yang diinvestasikannya kepada GAP dengan Nilai kontrak yang disepakati hanya mencakup pekerjaan fisik atau pekerjaan sipil yang mengacu pada rencana awal (Desain gambar, RAB dan Spesifikasi material) serta selain pekerjaan maupun beban biaya yang tidak tertera dalam RAB maka bukan tugas maupun beban tanggung jawab GAP sebagai penerima pekerjaan.

Selain bidang usaha real estate, GAP juga berekspansi dibidang perniagaan penjualan bahan bangunan dan pembuatan batako untuk memenuhi kebutuhan GAP terhadap ketersediaan bahan material dalam pembangunan rumah tinggal komersial produksi GAP. Toko Bahan Bangunan yang didirikan GAP dengan nama “TB. Cahaya Berkah” berlokasi dijalan Tingang No. 50 Kelurahan Bukit Tunggul Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah, HP. 085348325279.

3. Profil Singkat Griya Arfa Properti

Untuk mengeksplor lebih dalam mengenai penerapan Akad *Istisna* dan nilai-nilai Maqāsid Asy-Syarī'ah sebagai tindak lanjut Penelitian ini, maka peneliti melaksanakan riset pada GAP Palangka Raya dengan kantor beralamat di Jalan Betutu VI.A No. 23 RT. 003/RW. 010 Kelurahan Bukit Tunggul Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah.

Maksud dan Tujuan didirikannya P.T. Griya Arfa Properti sesuai Akte Notaris Oen Roslianawati Nomor 1 yaitu Perseroan yang menyelenggarakan kegiatan Konstruksi dan Real Estate⁸⁹ yang meliputi kode:

- a. Konstruksi Gedung Tempat Tinggal (41011); mencakup usaha pembangunan gedung yang dipakai untuk tempat tinggal, seperti rumah tempat tinggal, apartemen dan kondominium. Termasuk pembangunan gedung untuk tempat tinggal yang dikerjakan oleh perusahaan real estate

⁸⁹ Notaris Oen Roslianawati, Akte PT. Griya Arfa Proeperti No. 1, tertanggal 4 Agustus 2020.

dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung tempat tinggal.

- b. Real Estate yang Dimiliki Sendiri atau Sewa (68110); mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estate baik yang dimiliki sendiri maupun disewa seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estate menjadi tanah kavling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

P.T. Griya Arfa Properti didirikan di Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah pada tanggal 4 Agustus 2020 berdasarkan surat Akte Notaris Oen Roslianawati, S.H. M.Kn. No. 1 tanggal 4 Agustus 2020, sesuai Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0037976.AH.01.01.TAHUN2020 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas GAP tanggal 6 Agustus 2020.

Kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) sesuai SIUP No. 68110 dengan nama KBLI “REAL ESTATE YANG DIMILIKI SENDIRI ATAU DISEWA”, dan No. Proyek 202009-1605-2854-2546-897 serta

kapasitas produksi rumah sejumlah 12 Unit dengan jumlah tenaga kerja laki-laki 8 orang dan perempuan 2 orang.

4. Gambaran Subjek Penelitian

Dalam Penelitian ini terdapat beberapa subjek yang menjadi acuan Penelitian dalam mengambil data. Dalam proses pengambilan sampel tersebut menggunakan teknik *purposive sampling* dalam artian Peneliti yang menentukan subjek ataupun responden Penelitian ini dengan syarat dan kriteria tertentu. Dalam kriteria ini Peneliti memilih mereka yang berperan aktif atau pelaku di GAP mulai dari pemilik hingga pegawai/staf, selain itu juga para nasabah/konsumen pembeli hunian di GAP. Lebih jelas tentang subjek penelitian ini, peneliti sajikan dalam tabel dibawah ini:

Tabel 3. Data Responden

| No. | Nama Singkatan | Pendidikan | Keterangan |
|-----|----------------|----------------------------|---------------------------------------|
| 1 | MT | Sarjana Teknik Sipil | Direktur GAP |
| 2 | AJ | Sarjana Teknik Informatika | Marketing GAP |
| 3 | HR | Diploma III/D3 | Konsumen |
| 4 | AFA | S-1 Ekonomi | Konsumen Rumah Type 55 M ² |

Sumber; hasil penelitian yang telah diolah, (Mei 2021)

B. PENYAJIAN DATA

Penelitian yang dilakukan sesuai dengan judul tesis “**AKAD ISTISNA (Studi Kasus pada PT. Griya Arfa Properti Palangka Raya) Teori Maqāsid Asy-Syari‘ah**” dilaksanakan pada GAP di beberapa titik lokasi pembangunan rumah komersial yang masih dalam proses pembangunan maupun yang telah selesai terbangun dengan lokasi sesuai dengan pembahasan Letak Geografis GAP di BAB IV point A.1 di atas.

Adapun hasil wawancara dengan masing-masing responden disajikan dalam bentuk deskripsi, dimana bukti wawancara dan dokumentasi dilampirkan dalam tesis ini yaitu sebagai berikut:

1. Responden 1

Nama : MT

Keterangan : Pemilik (Direktur GAP)

Responden MT merupakan Pemilik sekaligus pendiri awal GAP dengan status jabatan adalah Direktur GAP sejak tahun 2020. MT adalah seorang Sarjana Lulusan Teknik Sipil yang memiliki pengalaman kerja di bidang konstruksi jalan raya dalam kurun waktu yang lumayan lama pada salah satu kontraktor ternama di Palangka Raya Prov. Kalimantan Tengah, dengan bekal pengalaman dan pengetahuannya, MT kemudian mendirikan GAP.

Sebelum mengawali wawancara, Peneliti menanyakan kepada MT apakah mengenal dengan Akad Istisna? MT menyatakan;

“Belum pernah dengar atau mengenal istilah tersebut sebelumnya”.⁹⁰

Kemudian secara singkat peneliti memberikan gambaran tentang Akad Istisna tersebut.

Peneliti kemudian menanyakan tentang sejarah singkat berdirinya GAP, yang selanjutnya dijawab MT tentang awal mula pendirian GAP dijelaskan sebagai berikut;

“GAP didirikan pada 6 Agustus 2020, bersama dengan mulainya pekerjaan perumahan Griya Arfa Properti Tampung Penyang, namun sebelumnya mengawali pembangunan perumahan komersial dengan bermodalkan SIUP GAP dengan berlokasi di Jalan Jati Raya II sejumlah 4 Unit (type 60 M² 2 Unit dan type 70 M² 2Unit) dan jalan Strawberry Raya (2 Unit type > 90 M² free desain) Kelurahan Panarung Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah sebagai pendahuluan untuk mengetahui respon market produk hunian rumah GAP dimana dilaksanakan mekanisme pembayaran transaksi jual-beli mengedepankan sistem kekeluargaan (bayar langsung ke GAP dengan cash bertahap) serta tidak menutup kemungkinan pembayaran transaksi jual-beli melewati pihak ketiga yaitu Perbankan dengan tetap melalui legalitas notaris PPAT. Kemudahan yang ditawarkan tersebut bak layaknya gayung bersambut dengan kepercayaan para konsumen GAP yang berkeinginan memiliki hunian rumah yang dibangun oleh GAP.”⁹¹

GAP memulai usahanya dengan bermodalkan iklan spanduk reklame (dengan *layout* gambar rumah 3D, denah dan spesifikasi rumah serta informasi penting lainnya) yang diletakkan di beberapa jalan dengan estimasi *high traffic* di Kota Palangka Raya Prov. Kalimantan Tengah, dimana *endingnya* ada beberapa konsumen yang tertarik dan berminat

⁹⁰ Wawancara dengan MT pada tanggal 25 Maret 2021 via telpon.

⁹¹ Wawancara dengan MT pada tanggal 25 Maret 2021 via telpon.

untuk memesan dibangun rumahnya dilokasi GAP yang telah tersedia.

MT menegaskan;

“Pembangunan rumah hunian komersial di GAP hanya untuk melayani kebutuhan pesanan pembangunan rumah tinggal dari para konsumen saja, berbeda dengan beberapa developer lain yang melaksanakan pembangunan rumah komersial/subsidi terlebih dahulu di awal sebagai contoh produk hunian yang akan dijualnya. Hal tersebut diyakinkan MT sebagai tindakan efektivitas dan efisiensi modal diawal berdirinya GAP, sejalan dalam proses pelaksanaan pembangunan rumah hunian komersial (jl. Strawberry Induk Palangka Raya), GAP mengawali membuka Toko Bangunan disebelah rumah yang sedang dibangun untuk memenuhi kebutuhan akan material bahan bangunan GAP sendiri dan memenuhi kebutuhan para pelanggan Toko Bangunannya serta berekspansi memproduksi batako yang dicetak sendiri dengan bertempat di salah satu tanah di jalan Strawberry yang merupakan usaha GAP dalam meningkatkan margin perusahaan, yang kemudian mengawali berdirinya Toko Cahaya Berkah”.⁹²

Dalam mobilitas kegiatan harian perusahaan GAP dan TB. Cahaya Berkah yang dijalankan dengan merekrut beberapa tenaga kerja ahli dan terampil serta staf melalui proses penerimaan yang selektif dalam peningkatan kinerja usaha GAP dan TB. Cahaya Berkah. Hal tersebut tidak terlepas dengan kewajiban GAP dan TB. Cahaya Berkah dalam proses penggajian para pegawainya yang menggunakan sistem "Bagi Hasil (*profit sharing/Nisbah*)” dimana dituturkan oleh MT sebagai berikut;

“Karyawan yang bekerja di GAP maupun TB. Cahaya Berkah digaji berdasarkan sistem “Bagi Hasil”, misalkan sebagai ilustrasi untuk TB. Cahaya Berkah diperoleh margin perbulannya sebesar Rp. 150.000.000,00, kemudian dipotong biaya operasional TB.../bulan sebesar Rp. 20.000.000,00 yang sisanya sebesar Rp. 130.000.000,00 kemudian dibagi dengan porsi masing-masing mendapatkan 50% untuk Owner/MT sebesar Rp. 65.000.000,00 dan Karyawan sebesar Rp. 65.000.000,00 dimana akan dikurangi

⁹² Wawancara tatap muka dengan MT di TB. Cahaya Berkah pada tanggal 27 Maret 2021.

barang yang minus hasil opname fisik barang bulanan, selanjutnya baru dibagi sesuai beban kerja masing-masing karyawan.”⁹³

Hal ini sejalan dengan prinsip dasar ekonomi syariah tentang bagi hasil atas usaha yang dilakukan bersama dengan menitikberatkan serta menanamkan rasa peduli dan tanggungjawab atas barang dagangan TB. Cahaya Berkah sehingga karyawan ikhlas bekerja dengan loyalitas tinggi karena mereka menerima manfaat/gaji dari usaha perniagaan yang telah dijalankan bersama, dimana hal serupa juga diaplikasikan pada GAP. Tergambar dari ilustrasi penggajian di atas bila ditilik berdasarkan jenis pola bagi hasil sesuai dengan sistem *Revebue sharing*⁹⁴ yaitu perhitungan bagi hasil yang berbasis kemitraan didasarkan pada total seluruh pendapatan yang diterima, dikurangi dengan biaya-biaya operasional yang telah dikeluarkan untuk mendapatkan keuntungan tersebut. Dimana dalam ilustrasi penggajian di atas telah ditetapkan kesepakatan bagi hasil/*nisbah* kepada pemilik dana/Toko (*shahibul mal*) dan pegawai masing-masing sebesar 50% setelah dikurangi biaya beban operasional, dimana dengan ketentuan apabila terjadi kekurangan barang setelah opname fisik akan dibebankan kepada para pegawai serta apabila setelah opname fisik terdapat kelebihan barang maka akan dibagi kepada pegawai sebagai bonus.

Kemudian peneliti menanyakan tentang perbedaan/ keunggulan GAP dengan Developer pengembang lain, MT menjelaskan;

⁹³ Wawancara tatap muka dengan MT di TB. Cahaya Berkah pada tanggal 27 Maret 2021.

⁹⁴ Moch Mufid, *Maqashid Ekonomi Syariah (Tujuan dan Aplikasi)*, Cetakan ke- I, Malang; Empat Dua Media, 2018, h.120.

“GAP selalu berusaha membangun rumah dengan mengutamakan kualitas bangunan dan dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas pendukung lainnya. Ini yang selalu dijaga, dan menjadi penilaian tersendiri oleh para konsumen GAP yang sudah ada. Harga unit rumah yang GAP tawarkan memang lebih tinggi dibanding unit yang dipasarkan oleh developer lainnya (dengan perbandingan tipe yang sama), hal ini dikarenakan GAP selalu menjaga dan memberikan kualitas yang baik untuk para konsumennya.”⁹⁵

2. Responden 2

Nama : AJ

Keterangan : Marketing GAP

Interview dengan AJ diawali dengan chat WA dengan MT untuk menanyakan lokasi, type & harga produk perumahan yang dibangun GAP hingga saat ini, sehingga MT merekomendasikan untuk kelanjutan wawancara dengan AJ selaku marketing GAP yang kemudian dilakukan dengan via chat WA.

Hasil wawancara dengan AJ mengenai info terkait Griya Arfa Properti (GAP), untuk pembangunan perumahan yang sudah selesai & sedang dikerjakan di lokasi jalan? Berapa Unit Totalnya? Sudah terjual/sedang proses berapa Unit? AJ menjelaskan bahwa;

“GAP saat ini sedang melaksanakan pembangunan rumah hunian komersial dengan berlokasi di Jalan Tampung Penyang Induk RTA Milono km 6 Kota Palangkaraya Provinsi Kalimantan Tengah dengan total sebanyak 35 Unit sudah terjual, telah dilaksanakan akad jual-beli sebanyak 9 unit, Unit sudah terjual (on progres) sebanyak 8 unit, Unit sudah terbooking (belum pembangunan) sebanyak 9 unit dan Unit belum terjual sebanyak 9 unit.”⁹⁶

⁹⁵ Wawancara tatap muka dengan MT di TB. Cahaya Berkah pada tanggal 27 Maret 2021

⁹⁶ Wawancara tatap muka dengan AJ di GAP Jalan Tampung Penyang Induk RTA Milono km 6 Palangkaraya, tanggal 19 April 2021.

Dari unit yang terjual diatas memiliki type dan model yang berbeda-beda sesuai dengan kebutuhan dan pesanan serta memiliki harga yang bervariasi. Hal tersebut ditegaskan oleh AJ dalam wawancaranya yaitu:

“Tipe 36 ada 25 unit harga sekarang 195 juta & Tipe 55 ada 10 unit harga sekarang 325 juta. dan type 60 dan 70”.⁹⁷

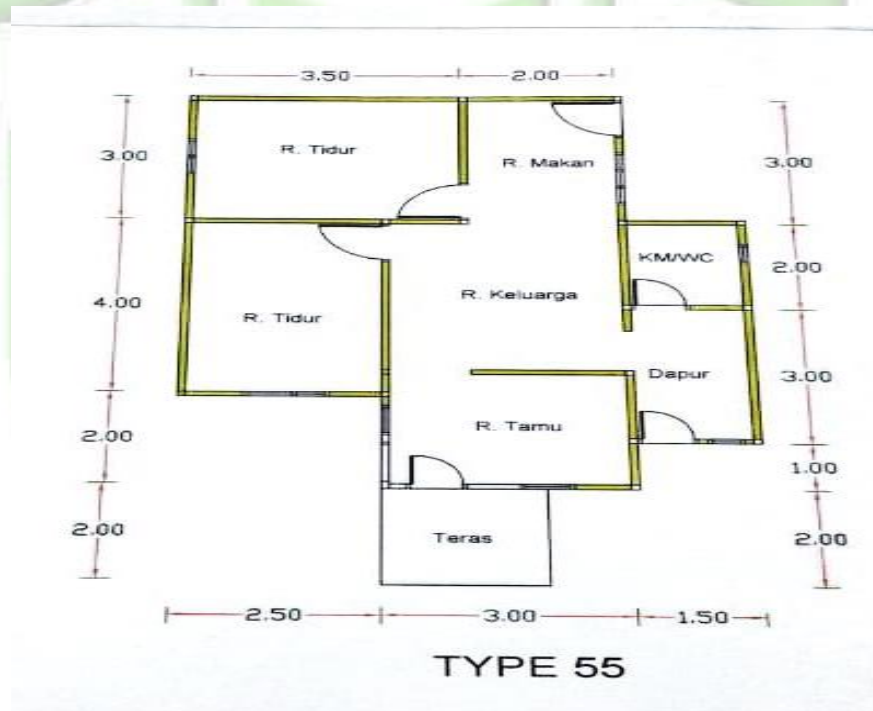


Foto Wawancara dengan Responden2 (Marketing GAP)⁹⁸

⁹⁷ Wawancara tatap muka dengan AJ di GAP Jalan Tampung Penyang Induk RTA Milono km 6 Palangkaraya, tanggal 19 April 2021.



Tampak Depan Rumah Type 55 M²

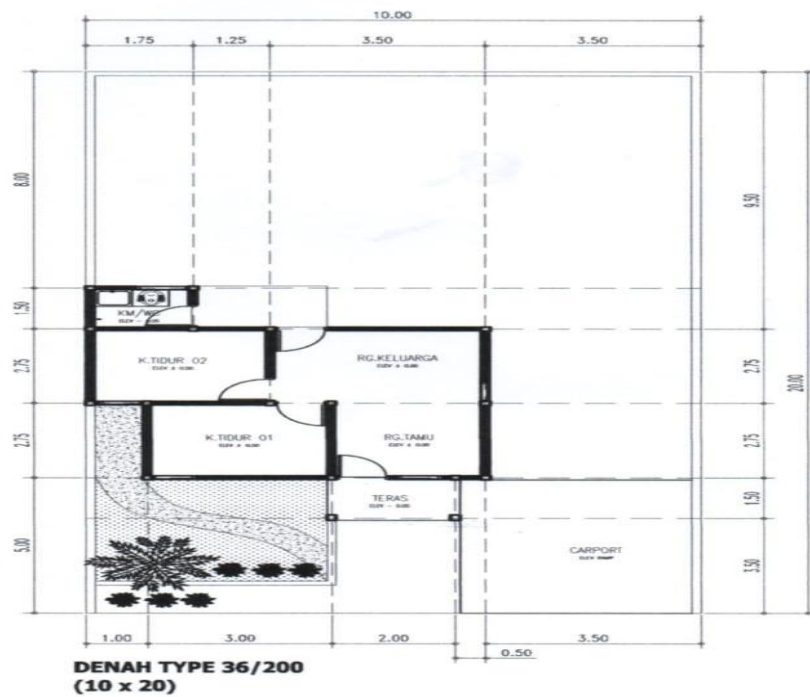


Denah Rumah Type 55 M²

⁹⁸ Wawancara tatap muka dengan AJ di GAP Jalan Tampung Penyang Induk RTA Milono km 6 Palangkaraya, tanggal 8 Mei 2021.



Tampak Depan Rumah Type 36 M²



Denah Rumah Type 36 M²

Selain hal diatas, berdasarkan observasi juga ditemukan model rumah di jalan Strawberry Raya Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah dengan free design type > 90 M², harga jual mencapai 1,2 miliar dan 1,3 miliar. Model rumah seperti diatas ditujukan kepada mereka yang menginginkan konsep design rumah sesuai dengan konsep dan kebutuhan serta pola hidup konsumennya. Terkait model free design sebagaimana gambar dibawah ini:

Gambar. 1

Rumah Free Design > 90 M² GAP (Harga 1.2 Miliar Include Rumah+Pagar+Taman) Garansi 6 Bulan



TAMPAK DEPAN PAGAR RUMAH



(Sumber: Dokumentasi Penelitian, Rumah Jl Strawberry, Palangka Raya, April 2021)

TAMPAK DEPAN RUMAH

Melanjutkan hal di atas, dari hunian yg telah terjual, AJ menjelaskan tentang proses transaksi jual-beli hunian rumah yang terjadi?

“Mekanisme Pembayaran yaitu ada 9 unit yang bertransaksi secara **cash bertahap** langsung pembayaran dengan GAP tanpa melewati perantara perbankan. AJ juga menambahkan bahwa ada nasabah yang pernah mengajukan permohonan ke perbankan untuk pinjaman pembangunan properti namun di tolak oleh Bank, karena sesuatu dan lain hal, sehingga akhirnya diberikanlah solusi oleh pihak GAP dalam proses pembayaran secara cash bertahap.”⁹⁹

Berdasarkan wawancara diatas terlihat model transaksi yang menarik, dimana dalam operasional transaksi jual-beli yang terjadi adalah murni pembeli dengan GAP dalam artian tidak melibatkan pihak perbankan atau cenderung merupakan sebuah alternatif solusi dimana bahwa nasabah yang sebenarnya memiliki kemampuan bayar secara estimasi penghasilan namun terbentur kelengkapan prasyarat yang diwajibkan harus dipenuhi dalam pinjaman di perbankan terkait jual-beli rumah hunian. Hal ini yang menjadi keunikan tersendiri dari GAP dibandingkan dengan developer lain yaitu menyelesaikan masalah tanpa masalah.

Selanjutnya, Peneliti menanyakan kepada AJ apakah AJ mengetahui tentang “Akad Istisna”, yang selanjutnya AJ menuturkan bahwa;

“tidak mengetahui sama sekali tentang Akad Istisna”¹⁰⁰

⁹⁹ Wawancara tatap muka dengan AJ di GAP Jalan Tampung Penyang Induk RTA Milono km 6 Palangkaraya, tanggal 8 Mei 2021.

¹⁰⁰ Wawancara tatap muka dengan AJ di GAP Jalan Tampung Penyang Induk RTA Milono km 6 Palangkaraya, tanggal 8 Mei 2021.

Sehingga perlu kiranya Peneliti sampaikan kepada AJ bahwa Akad Istisna yaitu yaitu akad jual-beli inden (yang pembayarannya bisa secara cash bertahap (istilah yang familiar digunakan di GAP) antara 2/3 pihak, baik melewati Bank/langsung dgn Pihak developer (GAP) serta menegaskan bahwa apa yang GAP lakukan secara mekanisme pembayaran sebenarnya tanpa disadari sudah berdasarkan syariat hukum Islam sesuai Fatwa Dewan Syariah Nasional/DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual-beli Istisna. Setelah diberi pemahaman tentang akad Istisna, AJ menuturkan bahwasannya praktik jual-beli yang terjadi di GAP sejatinya searah dengan maksud dari konsep akad Istisna yang terjadi. AJ mengatakan:

“Mekanisme Pembayaran secara cash bertahap ada 9 unit yang telah akad jual-beli dengan klausul perjanjian jual-beli sebagaimana yang telah saya berikan filenya kepada Bapak (Peneliti) dengan terlebih dahulu pihak pembeli memesan rumah yang akan dibeli kepada kami (Marketing GAP). Untuk kelengkapan berkas dokumen sebagai syarat akad jual-beli di notaris/PPAT akan kita (Marketing GAP) bantu hingga proses Akad jula-beli dihadapan Notaris/PPAT terlaksana.”¹⁰¹

Melanjutkan hal diatas, dalam proses pembayaran secara bertahap, dalam perjalanannya tentu ada kemungkinan resiko terlambat bayar bahkan hingga gagal bayar. Mengenai hal tersebut, disini AJ mengungkapkan bahwasannya;

“Kalau macet sampai saat ini tidak ada pak, jadi nasabah yg beli secara cash bertahap itu pembayarannya sudah disepakai diawal sesuai progres pekerjaan dilapangan. Kalau terlambat pernah ada.”

¹⁰¹ Wawancara tatap muka dengan AJ di GAP Jalan Tampung Penyang Induk RTA Milono km 6 Palangkaraya, tanggal 8 Mei 2021.

Peneliti menambahkan pernyataan kepada AJ bahwa klausul denda yang ada di Perjanjian jual-beli di GAP dipergunakan sebagai pengikat untuk saling memenuhi kewajiban & tanggungjawab masing-masing Pihak (Penjual & Pembeli) atau untuk kemaslahatan bersama. AJ menegaskan:

“Iya pak, Jadi begini, klausul denda yg ada di perjanjian itu dimaksudkan agar konsumen benar-benar serius dalam melakukan pembelian rumah. MT (Responden 1) selama ini pun melihat kondisi dilapangan, jika konsumen yang berniat mundur atau membatalkan atau tidak mau mengusahakan solusi yang kita kasih untuk pembayaran maka denda ini berlaku. Tetapi jika konsumen memang sudah sungguh-sungguh mengusahakan maksimal dan tetap tidak bisa menyelesaikan pembayaran, maka MT tidak mau mengenakan denda ini. Dan uang konsumen dikembalikan sepenuhnya. Tapi hal ini kita gak sampaikan ke konsumen pak. Sekali lagi agar konsumen juga memiliki resiko dan tidak menganggap enteng jual-beli, Kurang lebih begitu.(Pungkasnya)”¹⁰²

Imbuh AJ:

“Waktu pelaksanaan pembangunan maksimal 7 bulan mulai dari perjanjian ini dibuat. Apabila Pihak Pertama/Penjual mengalami keterlambatan maka Pihak Pertama akan dikenakan denda senilai Rp. 500.000,-/hari yang akan di kompensasikan kepada Pihak Kedua/Pembeli dan batas denda maksimal 2 bulan atau 60 hari. Kecuali ada penambahan bangunan lain selain dalam perjanjian ini.”¹⁰³

Dalam klausul Perjanjian jual-beli, Peneliti melihat ada Garansi yang diberikan GAP kepada para nasabah, apakah semua type rumah yang dibangun diberikan garansi? AJ menyatakan:

“Oh iyaa, kalau untuk service garansi MT memberikan kepada konsumen yang tipe besar (type rumah > 90M²) untuk masa garansi bangunan rumah selama 6 bulan atau 180 hari kalender, sedangkan untuk rumah type 36 M² dan type 55 M² tidak diberikan masa garansi, dimana saat mau serah terima kunci dilakukan

¹⁰² Wawancara via chat WhatsApp dengan AJ pada tanggal 18 Mei 2021.

¹⁰³ Wawancara via chat WhatsApp dengan AJ pada tanggal 18 Mei 2021.

pemeriksaan/pengecekan (opname fisik) bersama Konsumen, apabila masih ada yang kurang ataupun perlu diperbaiki. Jadi setelah serah terima Developer tidak bertanggung jawab lagi atas tanah dan bangunan rumahnya.”¹⁰⁴

3. Responden 3

Nama Inisial : HR

Keterangan : Konsumen (Rumah Type 36)

Wawancara dengan HR (Responden 3) dilakukan via chat WhatsApp dengan pertimbangan tidak mengganggu aktivitas responden dalam memberikan informasi terkait transaksi yang bersangkutan atas jual-beli rumah tinggal di GAP type 36 M².

Responden 3 dengan Nama Inisial HR, status pendidikan D3 dan bekerja di Dinas Kesehatan Kabupaten Katingan, mendapat informasi dan referensi dari teman beliau hingga mengetahui Griya Arfa Properti Palangka Raya. Setelah mencari informasi tentang produk rumah GAP yang sesuai dengan yang di idamkannya beserta keluarga, HR mulai mencari informasi pinjaman pembiayaan properti hingga beliau menuturkan:

“Saya pernah mengajukan ke Bank Syariah tapi limit nya terlalu kecil di sebabkan saya punya pinjaman sebelumnya, setelah bertemu dengan AJ (marketing GAP) kemudian dijelaskan secara rinci mekanisme jual-beli di GAP, hingga akhirnya kita booking Kavling tanah terlebih dahulu sebesar 2 jt rupiah, kemudian diberikan info mau bayar cash / cash bertahap atau kredit lewat pembiayaan Bank, klu versi rumah saya: *rumah di bangun terlebih dahulu dgn spesifikasi dan harga sdh di infokan, setelah pembangunan selesai 100 % baru di berikan tempo atau waktu*

¹⁰⁴ Wawancara via chat WhatsApp dengan AJ pada tanggal 18 Mei 2021.

sesuai dengan opsi yg di ambil buat pelunasan, dengan akad perjanjian jual-beli dihadapan Notaris.”¹⁰⁵

Kemudahan dalam bertransaksi jual-beli di GAP yang berlandaskan kekeluargaan, banyak memberikan kesan mendalam kepada nasabahnya sehingga memberikan rekomendasi kepada saudara maupun kerabatnya apabila ingin mencari rumah tinggal, sebagaimana penuturan HR sebagai berikut:

“GAP saya rekomendasikan karena bangunan dan bentuknya bagus, serta kualitas hasil pekerjaan buat standart perumahan BTN sudah bagus dan dalam merealisasikan rumah tinggal tepat waktu sesuai dengan perjanjian di awal sebelum serah terima unit rumah...setiap progress dari awal sampai menjadi 100% pengerjaan bangunan rumahnya selalu diinfokan pihak GAP kepada konsumennya.”¹⁰⁶

4. Responden 4

Nama Inisial : AFA

Keterangan : Konsumen (Rumah Type 55)

Ibu AFA berkenan untuk diwawancarai via Whatsapp, dengan diawali Peneliti menanyakan untuk transaksi jual-beli rumah yang dipesan Ibu AFA, mekanisme pembayarannya secara cash lunas/cash bertahap? Langsung bayar dengan GAP atau melalui pinjaman pembiayaan properti melalui jasa perbankan? Ibu AFA menuturkan:

“kemaren pembayaran secara cash bertahap secara termin, dengan transfer langsung ke rekening bangking an. MT. Dimana termin maksudnya pembayaran sesuai progres kemajuan pekerjaan pembangunan rumahnya sebanyak 6 tahap pembayaran langsung transfer ke rekening MT.”¹⁰⁷

¹⁰⁵ Wawancara via chat WhatsApp dengan HR pada tanggal 11 Mei 2021.

¹⁰⁶ Wawancara via chat WhatsApp dengan HR pada tanggal 18 Mei 2021.

¹⁰⁷ Wawancara via chat WhatsApp dengan AFA pada tanggal 18 Mei 2021.

Peneliti melanjutkan pernyataannya terkait harga jual rumah yg ibu beli, apa sudah termasuk biaya administrasi pajak penjual dan beli (PPN dan BPHTB, Biaya AJB & pembuatan IMB)? kemudian Ibu AFA menyatakan:

“Untuk biaya adminstrasi, pajak, notaris dan balik nama, sudah ditanggung pihak Pak Murtono (MT), include semua sejumlah nominal harga jual rumah type 55 M² yang saya pesan.”¹⁰⁸

Peneliti melanjutkan pertanyaan terkait serah terima kunci rumah yang dilakukan GAP kepada Ibu AFA, apa sebelumnya dilakukan opname fisik sesuai dgn spesifikasi rumah yg dijual?? Imbuh Ibu AFA:

“Iya Pa, kita (Ibu AFA dan GAP) melakukan opname fisik saat penyerahan kunci rumah, dimana hasil opname fiik sudah sesuai spesifikasi yang ada sesuai kesepakatan bersama di Berita Acara Serah Terima Bangunan Rumah.”¹⁰⁹

Rekomendasi & saran Ibu AFA atas kinerja GAP dalam merealisasikan rumah tinggal yang Ibu sekeluarga dambakan:

“Sebenarnya GAP sudah baik, namun saran saya mungkin lebih ke marketing nya ya, karena kita jaman sekarang lebih mudah mencari informasi melalui web, atau sosial media untuk pemasaran rumah produk GAP, sehingga perlu inovasi marketing berbasis medsos dari GAP guna memudahkan para calon customer dalam memperoleh informasi detail ttg rumah hunian idaman.”¹¹⁰

Dari kedua responden konsumen di atas, untuk rumah tinggal yang sudah dipesan dan dibuatkan oleh GAP, statusnya sudah dihuni oleh kedua keluarga HR dan Ibu AFA.

¹⁰⁸ Wawancara via chat WhatsApp dengan AFA pada tanggal 18 Mei 2021..

¹⁰⁹ Wawancara via chat WhatsApp dengan AFA pada tanggal 18 Mei 2021.

¹¹⁰ Wawancara via chat WhatsApp dengan AFA pada tanggal 18 Mei 2021.

C. Analisis Hasil Penelitian

1. Mekanisme Akad Istisna pada Griya Arfa Properti Palangka Raya

a. Mekanisme Transaksi Jual-Beli Rumah Tinggal

1) Proses Pengajuan

Pengajuan persyaratan administrasi yang harus dilengkapi oleh Pembeli dan Penjual untuk kelengkapan transaksi jual-beli rumah tinggal produk GAP dengan akad jual-beli dihadapan Notaris/PPAT meliputi:

- a) Foto Copy KTP & KK Penjual dan Pembeli.
- b) Foto Copy Buku Nikah (apabila status sudah menikah).
- c) Foto Copy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Penjual dan Pembeli.
- d) Sertifikat Hak Milik (SHM) Asli.
- e) Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Asli.
- f) Surat Tanda Terima Setoran PBB Asli dan Bukti lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 5 tahun terakhir.

Setelah semua dokumen di atas terpenuhi, maka proses selanjutnya ialah verifikasi dokumen konsumen tentang validitas data yang disampaikan. Fungsinya adalah melihat kemampuan nasabah/konsumen dalam memenuhi kewajibannya. Hal tersebut dapat dilihat dari pekerjaan yang dijalani dan penghasilan yang diperoleh.

Selain itu juga melihat kewajiban nasabah di Lembaga/Instansi keuangan lain, hal tersebut penting dilakukan untuk keberlangsungan

proses pembayaran kedepannya dalam menghindari tunggakan atau gagal bayar.

Setelah proses verifikasi dan validasi data selesai, dilanjutkan dengan proses kesepakatan yang dituangkan dalam akad perjanjian jual-beli yang sah dihadapan Notaris/PPAT. Tentang akad perjanjian jual-beli tersebut dituangkan dalam sub bahasan dibawah ini.

2) Perjanjian/Akad

Akad secara bahasa berasal dari kata al-‘aqd, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (ar-rabt). Sebagai suatu istilah hukum Islam, ada beberapa definisi yang diberikan kepada akad (perjanjian), definisi lain akad merupakan ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan kabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek akad.

Menurut Prof. Syamsul Anwar Akad adalah pertemuan ijab dan Kabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya. Definisi di atas memperlihatkan bahwa, akad merupakan keterikatan atau pertemuan ijab dan kabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua belah pihak yang tercermin dalam Ijab dan Kabul.

GAP dalam praktik perjanjian/Akad transaksi jual-beli rumah tinggal memiliki beberapa mekanisme didalamnya, Akta dibawah tangan dan Akta Notaril.

3) Pembangunan dan Pembayaran

Proses pembangunan berjalan sesuai dengan Akad jual-beli yang telah disepakati kedua belah pihak. Sebagai contoh responden FW yang membeli tanah GAP melalui Akta jual-beli melalui Notaris/PPAT, yang kemudian dilanjutkan dengan pembangunan rumah tinggal dalam pembangunan maupun pembayaran responden tersebut kepada GAP.

Lebih jelas tentang mekanisme pembangunan dan pembayaran yang terjadi, peneliti ilustrasikan pada skema dibawah ini untuk bangunan rumah produksi GAP;

a) Tahapan pembayaran di laksanakan secara bertahap

- Tahap Pertama; dibayar sebelum pembangunan di mulai senilai 20% dari nilai kontrak atau senilai Rp. 124.707.000,- dengan target pekerjaan :
 - Pekerjaan pembongkaran bangunan existing (menyesuaikan)
 - Pekerjaan struktur pondasi dan urugan (menyesuaikan)
- Tahapan Kedua; dibayar setelah pekerjaan tahap pertama selesai senilai 20% dari nilai kontrak atau senilai Rp. 124.707.000,- dengan target pekerjaan selanjutnya :

- Pekerjaan struktur dan dinding batako (menyesuaikan)
- Pekerjaan kusen
- Tahap Ketiga; dibayar setelah pekerjaan tahap Kedua selesai senilai 20% dari nilai kontrak atau senilai Rp. 124.707.000,- dengan target pekerjaan:
 - Pekerjaan Kap Atap dan struktur Atap Dak
- Tahap Keempat; dibayar setelah pekerjaan tahap ketiga selesai senilai 20% atau senilai Rp. 124.707.000 dengan target pekerjaan :
 - Pekerjaan Plafon
 - Pekerjaan instalasi listrik
 - Pekerjaan Pasangan keramik lantai dan kamar mandi
- Tahap Kelima; dibayar setelah pekerjaan tahap keempat selesai senilai 10% atau senilai Rp. 62.353.500,- dengan target pekerjaan:
 - Pengecatan
 - Pasang Pintu
 - Beserta pekerjaan yang belumm terpasang yang tertuang dalam perhitungan RAB
- Tahap Keenam pembayaran terakhir pada saat terima kunci senilai 10% atau senilai Rp. 62.353.500,-
- Pembayaran akan dilakukan via tranfer Perbankan maupun via cash kepada Owner GAP.

Setelah proses pembangunan yang dibarengi dengan pembayaran oleh konsumen dilakukan, proses terakhir yakni adanya serah terima tanah dan bangunan dari GAP kepada konsumen yang dibuktikan dengan BAST. dalam hal ini GAP sesuai akad perjanjian yang dibuat GAP diberikan garansi 6 bulan atau 180 hari kalender terhitung dari berita acara serah terima kunci dan biaya perbaikan akan di tanggung oleh Pihak GAP sepenuhnya. Garansi ini diberikan apabila terjadi kerusakan atau ketidaksesuaian atas bangunan.

b. Akad Istisna yang terjadi di Griya Arfa Properti.

Akad Istisna secara sederhana merupakan jual-beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu (*custom*) dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara Pemesan (Konsumen/*Mustashni*') dan Penjual (Produsen/*Shani*') sesuai Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000.

Proses Akad Pesan dan Bangun di GAP jika dicermati secara bersama, mekanisme akad yang terjadi di GAP sebenarnya sejalan dengan maksud akad Istisna yang terjadi pada konsep Ekonomi Islam dimana ketika Pembeli memesan hunian sesuai dengan keinginannya yang kemudian diproses oleh GAP dengan syarat dan ketentuan yang disepakati bersama.

Dalam perjalanan aktualisasinya, akad Istisna di GAP yang menarik adalah tetap memperhatikan aspek legalitas dan kepastian hukum yang kuat, berdasarkan hasil wawancara dengan Owner GAP,

Bagian Marketing GAP dan Konsumen GAP dalam operasionalnya, beberapa klausul dari Akad Perjanjian mengacu pada Standar Dokumen Pengadaan (SDP) Keppres 16 tahun 2018 PBJ¹¹¹ untuk pembayaran cash bertahap/termin, tidak hanya itu juga dari segi perjanjian atau akad melibatkan Notaris/PPAT didalamnya yang dalam hal ini memiliki kewenangan yang kuat terhadap jual-beli yang sah dan memiliki kekuatan hukum tetap yang diakui di Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Proses akad dan perjanjian di atas yang melibatkan Notaris/PPAT merupakan potret transaksi jual-beli yang penuh kesungguhan. Hal tersebut merupakan aktualisasi transaksi yang diajarkan oleh Ekonomi Syariah, al-Khulaifi menegaskan dalam Buku “*Maqāṣid Ekonomi Syarīah*” bahwasanya dalam transaksi *muamalat* salah satu tujuannya adalah;

“Menjaga kesungguhan, kejujuran dan transparansi. Tujuan ini dapat dicapai melalui serangkaian *muamalat* yang diperintahkan sebagai bukti kesungguhan dan kejujuran. Seperti pencatatan transaksi yang tidak tunai yang dalam hal ini berupa akuntansi keuangan, persaksian, adanya jaminan, dan sebagainya.”¹¹²

Berdasarkan hal di atas, proses jual-beli yang terjadi di GAP secara tidak langsung baik secara proses transaksi juga dari sisi perjanjian atau akad tanpa disadari para Pihak, benar-benar menerapkan apa yang diajarkan oleh sistem Ekonomi Syariah, yang mana dalam perjalanannya

¹¹¹SDP Keppres No. 16 Tahun 2018 merupakan Standar Dokumen Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, dimana Peraturan ini digunakan oleh setiap *stakholder* untuk acuan mereka dalam proses pengadaan barang dan Jasa pemerintah.

¹¹² Dr. Moh. Mufid, *Maqashid Ekonomi Syariah Tujuan dan Aplikasi*....h.24.

memperhatikan kerjasama (*syirkah*) yang baik dan mempunyai perjanjian yang sungguh-sungguh seperti halnya dengan melibatkan Notaris/PPAT hingga para saksi sebagai implementasi dari Q.S. al-Baqarah [2]:282 Terjemahan¹¹³:

“Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun daripadanya. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa, maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual-beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.”

Terjemahan Tafsir Jalalain¹¹⁴:

“(Hai orang-orang yang beriman! Jika kamu mengadakan utang piutang), maksudnya muamalah seperti jual-beli, sewa-menyewa, utang-piutang dan lain-lain (secara tidak tunai), misalnya pinjaman atau pesanan (untuk waktu yang

¹¹³ <https://quran.kemenag.go.id>, Q.S. [2]:282

¹¹⁴ Jaluluddin Al-Mahalli dan Jalaluddin As-Suyuthi, *Tafsir Jalalain*, Q.S. [2]:282

ditentukan) atau diketahui, (maka hendaklah kamu catat) untuk pengukuhan dan menghilangkan pertikaian nantinya. (dan hendaklah ditulis) surat utang itu (diantara kamu oleh seorang penulis dengan adil) maksudnya benar tanpa menambah atau mengurangi jumlah utang atau jumlah temponya. (Dan janganlah merasa enggan) atau berkeberatan (penulis itu) untuk (menuliskannya) jika ia diminta, (sebagaimana telah diajarkan Allah kepadanya), artinya telah diberi-Nya karunia pandai menulis, maka janganlah dia kikir menyumbangkannya. Kaf' disini berkaitan dengan ya'ba' (maka hendaklah dituliskannya) sebagai penguat (dan hendaklah diimlakkan) surat itu (oleh orang yang berutang) karena dialah yang dipersaksikan, maka hendaklah diakuinya agar diketahuinya kewajibannya, (dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah, Tuhannya) dalam mengimlakkan itu (dan janganlah dikurangi darinya), maksudnya dari utangnya itu (sedikit pun juga, dan sekiranya orang yang berutang itu bodoh) atau boros (atau lemah keadaannya) untuk mengimlakkan disebabkan terlalu muda atau terlalu tua (atau ia sendiri tidak mampu untuk mengimlakkannya) disebabkan bisu atau tidak menguasai bahasa dan sebagainya, (maka hendaklah diimlakkan oleh walinya), misalnya Bapak, orang yang diberi amanat, yang mengasuh atau penterjemahnya (dengan jujur dan hendaklah dipersaksikan) utang itu kepada (dua orang saksi diantara laki-lakimu) artinya dua orang Islam yang telah balig lagi merdeka (jika keduanya mereka itu bukan), yakni kedua saksi itu (dua orang laki-laki, maka seorang laki-laki dan dua orang perempuan) boleh menjadi saksi (diantara saksi-saksi yang kamu sukai) disebabkan agama dan kejujurannya. Saksi –saksi wanita jadi bergandalah ia (supaya jika yang seorang lupa) akan kesaksian disebabkan kurangnya akal dan lemahnya ingatan mereka, (maka yang lain (yang ingat) akan mengingatkan kawannya), yakni yang lupa. Ada yang membaca 'tudzakir'. Jumlah dari idzkar menempati kedudukan sebagai illat, artinya untuk mengingatkannya jika ia lupa atau berada di ambang kelupaan, karena itulah yang menjadi sebabnya. Menurut satu qiraat 'in'syarthiyah dengan baris di bawah, sementara 'tudzakkiru' dengan baris didepan sebagai jawabannya. (Dan janganlah saksi-saksi itu enggan jika) 'ma' sebagai tambahan (mereka dipanggil) untuk memikul dan memberikan kesaksian (dan janganlah kamu jemu) atau bosan (untuk menuliskannya), artinya utang-utang yang kamu saksikan, karena memang banyak orang yang merasa jemu atau bosan (biar kecil atau besar) sedikit atau banyak (sampai waktunya), artinya sampai batas waktu membayarnya, menjadi 'hal' dari dhamir yang terdapat pada 'taktubuh' (demikian itu)

maksudnya surat-surat tersebut (lebih adil disisi Allah dan lebih mengokohkan persaksian), artinya lebih menolong meluruskannya, karena adanya bukti yang mengingatkannya (dan lebih dekat), artinya lebih kecil kemungkinan (untuk tidak menimbulkan keraguanmu), yakni mengenai besarnya utang atau jatuh temponya. (Kecuali jika) terjadi muamalah itu (berupa perdagangan tunai) menurut satu qiraat dengan baris di atas hingga menjadi khabar dari 'takuuna' sedangkan isimnya adalah kata ganti at-tijaarah (yang kamu jalankan diantara kamu), artinya yang kamu pegang dan tidak mempunyai waktu berjangka, (maka tidak ada dosa lagi kamu jika kamu tidak menuliskannya), artinya barang yang diperdagangkan itu (hanya persaksikanlah jika kamu berjual beli) karena demikian itu lebih dapat menghindarkan percekocan. Maka soal ini dan yang sebelumnya merupakan soal sunah (dan janganlah penulis dan saksi –maksudnya yang punya utang dan yang berutang – menyulitkan atau mempersulit), misalnya dengan mengubah surat tadi atau tak hendak menjadi saksi atau menuliskannya, begitu pula orang yang punya utang, tidak boleh membebani si penulis dengan hal-hal yang tidak patut untuk ditulis atau dipersaksikan. (dan jika kamu berbuat) apa yang dilarang itu, (maka sesungguhnya itu suatu kefasikan), artinya keluar dari taay yang sekali-kali tidak layak (bagi kamu dan bertakwalah kamu kepada Allah) dalam perintah dan larangan-Nya (Allah mengajarimu) tentang kepentingan urusanmu. Lafal ini menjadi hal dan fi'il yang diperkirakan keberadaannya atau sebagai kalimat baru. (Dan Allah mengetahui segala sesuatu).”

Sejatinya praktik jual-beli yang diajarkan oleh Ekonomi Syariah mengharuskan adanya pencatatan secara administratif juga ada saksi yang terlibat sebagai bukti untuk petanggungjawaban dikemudian hari. Hal ini yang tercermin pada proses mekanisme transaksi jual-beli rumah hunian di GAP yang Peneliti jelaskan sebagaimana matriks perbandingan Griya Arfa Properti (GAP) dengan Properti Syariah dibawah ini:

Tabel 4. Matriks Perbandingan GAP dengan Properti Syariah di Palangka Raya

| No. | Uraian | GAP | Properti Syariah |
|-----|--------------------|--|---|
| 1 | Tanpa Bank | <p>Ada melibatkan pihak Perbankan apabila Pembeli tidak bisa melunasi sampai pada waktu yang disepakati, maka untuk pembayaran sisa nya akan di upayakan melalui fasilitas KPR BANK dengan penambahan waktu 2 (Dua) minggu dari batas waktu akhir pelunasan. Untuk semua biaya Bank yang akan timbul maka ditanggung oleh Pembeli dan apabila belum mendapatkan dana untuk melakukan pelunasan atau pun persetujuan kredit, maka perjanjian jual-beli rumah ini di anggap batal dan Pembeli akan menerima kembali seluruh dana yang telah dibayarkan kepada Pembeli setelah dikurangi Rp. 5.000.000,- sebagai ganti rugi untuk Pembeli.</p> | <p>Transaksi Tanpa Bank, hanya ada dua pihak yang berakad (Penjual & Pembeli) dengan Akad Perjanjian Jual-Beli, ada keterlibatan pihak ketiga (Notaris/PPAT) <i>dalam hal penyertifikatan tanah dan tidak dalam hal jual-beli.</i></p> |
| 2 | Tanpa Bunga | Tanpa Bunga | Tanpa Bunga |
| 3 | Tanpa Denda | <p>Ada Denda (dikenakan kepada kedua belah pihak):</p> <p>a. <u>Pembeli</u>; apabila mengundurkan diri secara sepihak, maka akan dikenakan denda senilai Rp. 5.000.000,00 (type 36 M² dan 55 M²) dan sisa nya apabila ada kelebihan akan dikembalikan kepada Pembeli.</p> <p>Pada rumah type > 90 M², apabila Pembeli mengundurkan diri secara sepihak, maka akan dikenakan denda senilai Rp. 100.000.000,00 dari dana yang telah disetorkan kepada penjual dan sisa nya akan dikembalikan kepada Pembeli dan biaya penambahan bangunan lainnya yang tidak tertera dalam perjanjian ini akan dianggap hangus.</p> | Tanpa Denda |

| | | | |
|---|----------------------------|---|--|
| | | b. Penjual; pada rumah type > 90 M ² , dengan waktu pelaksanaan pembangunan maksimal 7 bulan mulai dari perjanjian ini dibuat, apabila Penjual mengalami keterlambatan maka Penjual akan dikenakan denda senilai Rp. 500.000,-/hari yang akan di kompensasikan kepada Pembeli dan batas denda maksimal 2 bulan atau 60 hari. Kecuali ada penambahan bangunan lain selain dalam perjanjian ini. | |
| 4 | Tanpa Sita Anggunan | Tanpa Sita Anggunan | Tanpa Sita Anggunan |
| 5 | Tanpa Asuransi | Tanpa Asuransi | Tanpa Asuransi |
| 6 | Tanpa BI Cheking | BI Cheking , dilakukan untuk mengetahui apakah calon Pembeli ada tanggungan kewajiban dengan perbankan atau tidak. | Tanpa BI Cheking |
| 7 | Tanpa Akad Bathil | Tanpa Akad Bathil | Tanpa Akad Bathil |
| 8 | Garansi | Ada Garansi ; garansi hanya untuk type rumah >90 M ² , untuk type 36 M ² dan 55 M ² tidak mendapat garansi, namun setelah pemeriksaan opname fisik bangunan rumah yang menjadi objek jual-beli & Berita Acara Serah Terima (BAST) kunci rumah oleh Kedua belah pihak (penjual & pembeli), apabila masih ada yang kurang atau pun perlu diperbaiki masih menjadi tanggung jawab Developer/Penjual. Jadi setelah serah terima Developer tidak bertanggung jawab lagi atas tanah dan bangunan rumahnya | Tidak Ada Garansi , setelah pemeriksaan opname fisik bangunan rumah yang menjadi objek jual-beli & Berita Acara Serah Terima (BAST) kunci rumah oleh Kedua belah pihak (penjual & pembeli), apabila masih ada yang kurang atau pun perlu diperbaiki masih menjadi tanggung jawab Developer/Penjual. Jadi setelah serah terima Developer tidak bertanggung |

| | | | |
|---|-----------------------------------|------------------|--|
| | | | jawab lagi atas tanah dan bangunan rumahnya |
| 9 | Fasilitas Sosial Perumahan | Tidak Ada | Ada , meliputi: 1. Masjid 2. Rumah Tahfidz 3. Taman Bermain 4. Om Way Gate System |



2. Tinjauan *Maqāṣid Asy-Syarī'ah* Terhadap Akad Istisna di Griya Arfa Properti Palangka Raya.

Makna *Maqasid* dan *Syari'ah* secara Etimologis apabila digabungkan *Maqāṣid Asy-Syarī'ah* memiliki arti tujuan-tujuan *syari'ah*, tujuan-tujuan Agama atau tujuan-tujuan Islam, dapat diartikan sebagai tujuan-tujuan ajaran Islam atau dipahami sebagai tujuan-tujuan pembuat syariat (Allah) dalam menetapkan atau mensyari'atkan semua atau sebagian besar hukum-hukum-Nya atau tujuan-tujuan dan rahasia-rahasia yang ditetapkan Allah Subhanahu Wa Ta'ala pada setiap hukum-Nya. Jadi *Maqāṣid Asy-Syarī'ah* merupakan tujuan-tujuan dan rahasia-rahasia yang ada dan dikehendaki Allah dalam menetapkan, semua atau sebagian hukum-hukum-Nya. Tujuan syariat pada intinya adalah untuk memelihara kemaslahatan manusia dan menghindarkan *Mafsadah*, baik di dunia maupun di akhirat.¹¹⁵

Lima kemaslahatan *Maqāṣid Asy-Syarī'ah* dengan memberikan perlindungan terhadap terjaganya:

- a. Agama (*hifz ad-din*) misalnya membaca dua kalimat syahadat, melaksanakan sholat, zakat, puasa, haji;
- b. Jiwa (*hifz an-nafs*);
- c. Akal Pikiran (*hifz al-'aql*) misalnya makanan, minuman, pakaian, tempat tinggal;
- d. Keturunan (*hifz an-nasl*);

¹¹⁵Asy-Syatibi, *Al-Muwafaqat fi Usul al- Ahkam, Juz II* , Kairo: Muhammad Ali Sabih, t.th., h.3.

- e. Harta Benda (*hifz al-māl*) misalnya bermuamalah, dengan tiga skala prioritas: *dharuriyat*/kebutuhan primer (syariat tentang tata cara pemilikan harta dan larangan mengambil harta orang lain dengan cara yang tidak sah), *hajjiyyah*/kebuyuhan sekunder (syari'at tentang jual-beli dengan cara Istisna), dan *tahsiniyyah*/kebutuhan tertier (menghindarkan diri dari pengecohan atau penipuan).

Maqāṣid Asy-Syarī'ah dalam penerapannya tidak hanya pada lingkup ibadah *mahdhah* namun juga menyentuh ke lingkup *muamalah* seperti halnya jual-beli didalamnya. Praktik transaksi jual-beli di GAP yang dalam mekanismenya sejalan dengan praktik ekonomi syariah yakni dengan secara tidak langsung menerapkan Akad Istisna didalamnya.

Selain praktik operasional jual-beli di GAP yang sejalan dengan Akad Istisna juga terdapat nilai-nilai *Maqāṣid Asy-Syarī'ah* didalamnya. *Maqāṣid Asy-Syarī'ah* dalam jual-beli Istisna adalah untuk memberikan kemudahan dan keuntungan kepada kedua belah pihak yang bertransaksi baik produsen maupun konsumen. Bagi produsen, akad jual-beli Istisna memberikan jaminan keberlangsungan aktivitas produksi barang yang diinginkan pembeli dan keuntungan materi. Bagi konsumen, ia mendapatkan kemudahan dalam mendapatkan barang sesuai yang diinginkan dan dapat menjualnya kembali dengan harga yang lebih tinggi. Barang-barang produksi yang telah ada tidak cukup untuk memenuhi kebutuhan dan tuntutan manusia, khususnya pada masa modern saat ini ketika kebutuhan manusia terhadap produk-produk sudah berkembang pesat dan meningkat secara kuantitas sehingga harus diciptakan produk-

produk baru untuk memenuhi kebutuhan dan selera konsumen. Dalam kondisi tersebut pihak produsen mendapat keuntungan dengan menciptakan kreasi dan inovasi produk-produk baru yang sesuai dengan selera konsumen, sedangkan konsumen mendapatkan keuntungan dengan terpenuhinya kebutuhan dan selera mereka baik dari segi bentuk dan kualitasnya dimana kedua belah pihak sama-sama memperoleh kemaslahatan.¹¹⁶

Maqāṣid Asy-Syarī'ah secara Akad Istisna dalam transaksi jual-beli di Griya Arfa Properti meliputi:

- a. **Melindungi Agama (*hifz ad-din*); transaksi jual-beli tanpa melibatkan lembaga perbankan konvensional (menghindari praktik ribawi).**

Dewasa ini, fenomena pembelian rumah tinggal identik dilaksanakan melalui jasa lembaga keuangan yang identik dengan kredit dan bunga walaupun banyak promosi dari perbankan konvensional yang menarik nasabah dengan bunga rendah. Padahal MUI melalui fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual-beli Istisna telah melarang praktik tersebut karena terdapat riba didalamnya.

GAP hadir memberikan solusi atas transaksi jual-beli non perbankan dari segi pembiayaan rumah dengan kesepakatan antara Pembeli dan Penjual termasuk dalam mekanisme pembayaran yang

¹¹⁶ Abdullah bin Muhammad at-Thayyar, *Ensiklopedi Fiqh Muamalah dalam Pandangan 4 Mazhab* (Yogyakarta: Maktabah al-Hanif, 2009), h.146.

dominan dilaksanakan secara bertahap/termin dengan proses transfer ke rekening Bank Owner GAP. Secara tidak langsung hal tersebut merupakan sebuah langkah transaksi non ribawi yang menghindari praktik pembiayaan lembaga perbankan konvensional yang mengedepankan konsep bunga. Padahal sejatinya konsep tersebut jauh-jauh hari tidak diperkenankan oleh MUI.

Jika dicermati, pernyataan di atas dalam tinjauan *Maqāṣid Asy-Syarī'ah* sebenarnya terdapat nilai *hifz ad-din* didalamnya. Karena ada ikhtiar/upaya untuk menjalankan ajaran Agama Islam melalui praktik *muamalah* yang sesuai dengan konsep Ekonomi Syariah serta Agama Islam merupakan agama yang memudahkan ummatnya dalam bermuamalah yaitu kemudahan dalam bertransaksi jual-beli, dimana dengan Akad Istisna sebagai faktor penyebab kemudahan konsumen membeli rumah di GAP.

b. Melindungi Jiwa (hifz an-nafs);

Jiwa yang didalamnya terdapat ruh sebagai amanah dari Allah SWT merupakan kendali yang sesungguhnya dari seluruh pergerakan lahir dan batin manusia. Hal tersebut yang menjadi alasan betapa penting dan mendesaknya menjaga jiwa tetap sehat, suci dengan fungsional secara baik.

Melanjutkan pembahasan di atas tentang ikhtiar dalam menghindari praktik ribawi, bahwasanya terdapat beberapa nasabah yang tidak tenang atau merasa tidak nyaman secara batin atas transaksi

ribawi yang dilakukan. Bahkan sebagian mereka memilih mengakhiri atau bermigrasi dari praktik transaksi pembiayaan ribawi ke transaksi yang sesuai dengan syariah, dalam hal ini menggunakan jasa pembiayaan lembaga keuangan syariah. Sebagaimana ditegaskan berdasarkan hasil Penelitian Skripsi UK, mahasiswa Fak. Ekonomi dan Bisnis Islam UIN ALAUDDIN Makasar dengan judul “Pengaruh Praktik Terhadap Tingkat Kemiskinan Masyarakat (Study kasus pada masyarakat di Dusun Kalokko Desa Marannu Kecamatan Lau Kabupaten Maros)” dengan kesimpulan hasil Penelitian menunjukkan bahwa nilai signifikansi sebesar 0.000 bila dibandingkan dengan α (0.05) menunjukkan nilai $\text{sig} < \alpha$, hal ini menunjukkan bahwa ada pengaruh praktik rentenir terhadap tingkat kemiskinan di Dusun Kalokko Desa Marannu Kecamatan Lau Kabupaten Maros serta terjadi pengaruh yang besar jika dilakukan pengukuran pada populasi maka perbedaan skor antara yang menjadi pelanggan dan bukan pelanggan adalah antara 6,429 – 14,531 atau besarnya selisih sebesar 8,102. Hal ini bermakna bahwa pelanggan berpeluang mengalami peningkatan tingkat kemiskinan dibandingkan dengan bukan pelanggan sebesar 8,102.¹¹⁷

Berdasarkan hasil Penelitian yang dilakukan oleh HN mahasiswa Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi Dan

¹¹⁷ UK, *Pengaruh Praktik Rentenir Terhadap Tingkat Kemiskinan Masyarakat (Study Kasus pada Masyarakat Di Dusun Kalokko Desa Marannu Kecamatan Lau Kabupaten Maros)*, Makasar: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar, 2014.

Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh dengan judul Penelitian "Analisis Dampak Praktik Rentenir Terhadap Ekonomi Masyarakat di Kecamatan Bintang Kabupaten Aceh Tengah" menyimpulkan bahwa pendapatan yang diperoleh tidak mengalami peningkatan bahkan berkurang dimana produksi dan konsumsi mengalami hambatan berupa kesulitan peminjam untuk memenuhi kebutuhan berusaha/berdagang hingga kesulitan dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari dengan dampak yang terparah adalah kehilangan mata pencaharian si Peminjam. Ribawi yang berkedok rentenir menimbulkan kezaliman ekonomi sehingga mengakibatkan masyarakat sulit terlepas dari jerat kemiskinan dalam mencapai kesejahteraan.¹¹⁸

Pinjaman yang masih terindikasi praktik ribawi dari pembiayaan perbankan konvensional memberikan dampak bukan saja secara lahir tetapi juga secara batin dikarenakan hilangnya keberkahan Allah SWT atas transaksi pembiayaan jual-beli rumah yang tidak diridhoi Allah SWT. Karena sejatinya *hifz an-nafs* secara sederhana merupakan (perlindungan jiwa), maksudnya setiap jiwa yang di dalamnya terdapat ruh sebagai amanah dari Allah SWT, merupakan kendali yang sesungguhnya dari seluruh pergerakan lahir dan batin manusia. Hal itulah yang menjadi alasan betapa penting dan mendesaknya menjaga jiwa tetap sehat, suci dan fungsional dengan baik.

¹¹⁸ HN, *Analisis Dampak Praktik Rentenir Terhadap Ekonomi Masyarakat di Kecamatan Bintang Kabupaten Aceh Tengah*, Banda Aceh: Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, 2020.

c. Akal Pikiran (*hifz al-‘aql*)

Koridor ini merupakan garis utama kedua setelah melindungi jiwa (*hifz an-nafs*) yang berfungsi sebagai *leading* (pengemuka) dan selalu terlibat dalam berbagai pengambilan keputusan. Secara manusiawi, keterlibatan akal dalam segala hal cukup dominan, sehingga akal ini berpotensi tetap, tidak mudah untuk berubah. Dengan kata lain, jika menurut akal baik dan benar, maka sebuah amal atau pekerjaan itu baik dan benar dan mestilah dilakukan atau ditinggalkan. Oleh karena itu akal membutuhkan pendamping, yaitu wahyu (agama), agar keputusan logis dan rasionalnya itu senafas dengan syariat Agama Islam.

Pada praktik transaksi jual-beli rumah hunian di GAP terdapat beberapa alternatif dimana pembeli bebas memilih mekanisme pembayaran bisa melalui jasa pembiayaan perbankan atau jual-beli langsung dengan GAP dimana skema pembayaran dilaksanakan secara bertahap diawali dengan pemesanan hunian rumah tinggal terlebih dahulu dengan type dan spesifikasi yang telah ditentukan di awal akad oleh kedua belah pihak yaitu Pemesan/Konsumen dan Pembuat/GAP atau dalam praktik ekonomi syariah lebih familiar dikenal dengan Akad Istisna.

Realita dilapangan ada calon konsumen GAP (HR) dimana konsumen tersebut tertarik dan akan memesan rumah tinggal produk GAP (Type 36 M²) dengan mekanisme pembayaran melalui pengajuan pembiayaan Bank Syariah, namun setelah melalui perhitungan

kemampuan calon nasabah untuk pembiayaan jual-beli rumahnya, nasabah tersebut mengalami penolakan pembiayaan dikarenakan masih ada pinjaman terdahulu yang belum lunas dan estimasi pembiayaan Bank Syariah yang rendah sehingga tidak bisa meng-cover untuk pembelian rumah tinggal produk GAP. Kendala tersebut kemudian diutarakan HR kepada MT sehingga terjadi negosiasi yang akhirnya mendapat solusi atas proses pembelian rumah hunian yang diidam-idamkan oleh HR, solusi tersebut yang diberikan GAP merupakan alternatif untuk menghindari praktik ribawi dengan tujuan memfasilitasi keinginan pembeli sesuai dengan kenyamanan dan ketenangan lahir dan batin atas setiap transaksi muamalah, implementasi tersebut merupakan manifestasi *hifz al- 'aql*.

Implementasi Akad Istisna pada GAP yang sejalan dengan *Maqāṣid Asy-Syarī'ah* dapat memberikan edukasi dan memperluas perspektif serta pemahaman para stakeholder dalam pengaplikasiannya saat bertransaksi, menjadi pengawal agar setiap transaksi ekonomi dan keuangan bisa mengikuti perkembangan zaman namun tidak lepas dari prinsip dasar syariat. Untuk para pihak praktisi, hasil penelitian ini bisa menjadi bahan evaluasi terhadap pelaksanaan Istisna di Lembaga Keuangan Perbankan Syariah. Untuk para pihak yang berwenang, hasil Penelitian dapat menjadi masukan dalam upaya koordinasi, pengawasan dan pengembangan Istisna berdasarkan Teori Maqāṣid Asy-Syarī'ah dan Teori Al Mashlahah Mursalah yang saat ini berkembang dengan pesat.

d. Keturunan (*hifz an-nasl*) dalam akad jual-beli Istisna

Keturunan adalah karunia yang teramat mulia dan indah sebagai amanat dari Allah SWT, dimana keturunan yang baik akan terlahir dari keturunan yang baik pula. Dengan begitu agar keturunan dan keluarga tetap baik, maka pastikan kehadiran keturunan dengan cara-cara yang baik dan benar menurut ajaran Islam, sehingga tidak dibenarkan mengkondisikan keturunan dengan cara yang abnormal (haram) dimana keluar dari koridor wahyu Ilahiyah.¹¹⁹

Dalam praktik jual-beli yang dilakukan GAP kepada para pembeli terdapat nilai maslahat didalamnya, selain memberikan rumah tinggal sebagai hunian yang bermanfaat bagi keluarga pembeli juga proses transaksi yang lebih mudah daripada proses transaksi melalui lembaga keuangan yang identik dengan “administratif ketat”

Disisi lain properti tidak hanya berfungsi sebagai hunian semata, namun dewasa ini properti juga sebagai salah satu alternatif instrumen investasi yang aman dan menjanjikan (memiliki *return* yang menarik). Keuntungan dan manfaat jika kita berinvestasi properti menurut Mr. Joe Hartanto (Pengarang buku Properti Cash Machine) yaitu Properti adalah produk investasi yang jumlahnya terbatas; Kontrol pasar ada ditangan pemilik properti, maksudnya dengan investasi properti, harga jual properti bisa kita atur, properti juga bisa menghasilkan

¹¹⁹ Mugni Muhit, *Implementasi Maqashid al-Syari'ah Pada Ekonomi dan Keuangan*, lihat <https://www.iaei-pusat.org/en/memberpost/ekonomi-syariah/implementasi-maqashid-al-syariah-pada-ekonomi-dan-keuangan-1>.

uang tanpa kita harus menjualnya, misal dengan menyewakan atau melakukan *Refinancing* (pendanaan ulang) terhadapnya.

Tidak hanya itu Properti juga identik dengan aset investasi yang terlindung dari inflasi, selain itu dengan membeli aset properti akan mendapat 2 keuntungan yaitu *capital gain* dan *cashflow*, *Capital gain* yaitu selisih antara harga saat jual sekarang dengan harga saat kita membeli sedangkan *Cashflow* adalah penghasilan yang dihasilkan dari aset tersebut. Ilustrasi di atas memberikan gambaran bahwa rumah tinggal sebagai salah satu alternatif investasi keturunan dengan nilai ekonomis yang terus meningkat untuk harga tanahnya dengan konsekuensi terjadi penyusutan terhadap nilai ekonomis harga rumah setiap tahunnya sesuai kondisi layanan rumah. Hal tersebut merupakan perlindungan terhadap nilai-nilai *hifz an-nasl* sehingga diturunkan hartanya berupa rumah tinggal kepada ahli warisnya dikemudian hari.

e. Melindungi Harta Benda (*hifz al-māl*), dengan tiga skala prioritas:

Berbicara ekonomi dan transaksi keuangan syariah, sangat erat kaitannya dengan prinsip *Maqāṣid Asy-Syarī'ah* yaitu *hifz al-māl* (menjaga harta benda). Dengan demikian transaksi *muamalat* memiliki landasan epistemologinya yang bersumber pada penalaran *Maqāṣid Asy-Syarī'ah*. Tujuan syariat dalam transaksi *muamalat* adalah menciptakan kesejahteraan umat manusia dengan menyeimbangkan peredaran harta benda antara kaum kaya dan kaum miskin secara berkeadilan dan seimbang.

- 1) Memelihara Harta dalam peringkat *Dharuriyyat* seperti syari'at tentang tatacara pemilikan harta benda yang terbebas dari indikasi praktik ribawi dan larangan mengambil harta orang lain dengan cara yang tidak sah, apabila aturan itu dilanggar maka berakibat terancamnya eksistensi harta. Realita lapangan GAP dalam praktik jual beli lebih mengedepankan unsur kekeluargaan dengan mengedepankan pencarian solusi atas kendala dan masalah calon konsumennya dalam merealisasikan kepemilikan rumah tinggal untuk keluarganya, hal tersebut merupakan manifestasi atas *Maqāṣid Asy-Syari'ah*.
- 2) Memelihara harta dalam peringkat *Hajiyyah* seperti syari'at tentang jual-beli dengan cara *Istisna*, apabila cara ini tidak dipakai maka tidak akan terancam eksistensi harta, melainkan akan mempersulit orang/konsumen dalam memperoleh pembiayaan kepemilikan rumah tinggal yang diidam-idamkan. Disini GAP memberikan alternatif solusi atas kendala konsumen yang dalam mekanisme pembayaran atas jual-beli rumah tinggal yang dipesannya di GAP Palangka Raya.
- 3) Memelihara harta dalam peringkat *Tahziniyyah* seperti ketentuan tentang menghindarkan diri dari pengecohan atau penipuan, hal ini erat kaitannya dengan etika bermuamalah atau etika bisnis serta mempengaruhi sah dan tidaknya jual-beli itu, sebab peringkat yang *Tahziniyyah* juga merupakan syarat adanya peringkat yang *Hajiyyah* dan *Dharuriyyat*.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penyajian data dan hasil analisa pada BAB sebelumnya, diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Mekanisme transaksi jual-beli di GAP dimulai dari *Pertama* Pembeli dan Penjual mengajukan syarat administratif seperti Foto Copy Identitas Pembeli dan Penjual, SHM Asli, IMB Asli, PBB Asli dan Bukti lunas 5 (lima) tahun terakhir, *Kedua* Proses verifikasi dokumen Pembeli tentang validitas data yang disampaikan, *Ketiga* Proses kesepakatan yang dituangkan dalam akad perjanjian jual-beli yang sah dihadapan Notaris/PPAT dan *Keempat* Proses Pembangunan Rumah Tinggal yang dipesan Pembeli. Praktik di atas jika dicermati sejalan dengan maksud Akad Istisna dalam Ekonomi Syariah, diawali dengan pemesanan rumah dilanjutkan pembangunan rumah sesuai kesepakatan kedua pihak yang tertuang dalam akad jual-beli.
2. Akad Istisna di Griya Arfa Properti Palangka Raya ditinjau berdasarkan konsep Maqāsid Asy-Syarī'ah menyentuh beberapa nilai didalamnya. *Pertama* hifz ad-din, melindungi agama dan syariat dimana ada upaya untuk menghindari diri dari praktik ribawi disebabkan GAP memberikan kemudahan dengan alternatif pembayaran non perbankan (Akad Istisna); *Kedua* hifz an-nafs, menjaga jiwa dalam artian ada ketenangan dan kelapangan secara lahir dan batin dalam pembiayaan rumahnya; *Ketiga* hifz al-'aql, Istisna sebagai alternatif pembayaran di GAP memberikan edukasi dan memperluas perspektif serta pemahaman para

stakeholder dalam pengaplikasiannya saat bertransaksi; *Keempat* hifz an-nasl, ada upaya dari konsumen membeli hunian rumah tinggal yang bertujuan melindungi keluarga dan keturunannya sebagai tempat bernaung dan alternati investasi; *Kelima* hifz al-māl, memelihara harta dengan syari'at tentang tatacara pemilikan harta benda bebas dari indikasi praktik ribawi dan larangan mengambil harta orang lain secara tidak sah, jual-beli dengan cara Istisna dan menghindarkan diri dari pengecohhan atau penipuan yang erat kaitannya dengan etika bermuamalah/etika bisnis serta mempengaruhi sah dan tidaknya jual-beli itu.

B. Saran

Dari hasil penelitian dan kesimpulan di atas, Peneliti bisa memberikan masukan saran sebagai wujud apresiasi atas kesempatan yang Allah SWT berikan bisa studi di MES yaitu:

1. Istisna sebagai salah satu alternatif akad jual-beli properti di Palangka Raya memiliki prospek yang menjanjikan disektor industri perbankan syariah dimana bisa diimplementasikan dengan Akad Istisna Pararel dengan bekerjasama dengan pihak pengembang dalam mewujudkan hunian rumah tinggal bagi konsumen Muslim.
2. Peningkatan SDM di Lembaga Keuangan Syariah terkait beberapa alternatif akad perjanjian jual-beli syariah (Akad Istisna) yang bisa di implementasikan di Lembaga Keuangan Syaiah Palangka Raya.

C. Rekomendasi

1. Bagi masyarakat yang menginginkan hunian rumah tinggal sesuai dengan yang diinginkan, GAP merupakan alternatif developer yang bekerja secara profesional, terpercaya dan diakui legalitasnya.
2. Pembeli dan Penjual dalam memenuhi prinsip syariah agar menghindari menggunakan transaksi ribawi atau perbankan konvensional.
3. Istisna mengurangi penjualan rumah tinggal siap huni yang terbengkalai.
4. Terbantunya masyarakat kecil menengah, khususnya warga Muslim dalam memiliki hunian rumah tinggal.



DAFTAR PUSTAKA

- ¹ <https://quran.kemenag.go.id>, Q.S. [2]:282
- ¹⁹ <https://quran.kemenag.go.id>, Q.S. [5]:48
- ²⁰ Jaluluddin Al-Mahalli dan Jalaluddin As-Suyuthi, *Tafsir Jalalain*, Q.S. [5]:48
- ²¹ Ibnu Katsir, *Tafsir Ibnu Katsir*, Q.S. [5]:48
- ²² <https://quran.kemenag.go.id>, Q.S. [42]:13
- ²³ Jaluluddin Al-Mahalli dan Jalaluddin As-Suyuthi, *Tafsir Jalalain*, Q.S. [42]:13
- ²⁴ Ibnu Katsir, *Tafsir Ibnu Katsir*, Q.S. [42]:13
- ²⁵ <https://quran.kemenag.go.id>, Q.S. [45]:18
- ²⁶ Jaluluddin Al-Mahalli dan Jalaluddin As-Suyuthi, *Tafsir Jalalain*, Q.S. [45]:18
- ²⁷ Ibnu Katsir, *Tafsir Ibnu Katsir*, Q.S. [45]:18
- ¹¹¹ <https://quran.kemenag.go.id>, Q.S. [2]:282

- ² Badan Pusat Statistik Kota Palangka Raya: *Kota Palangka Raya Dalam Angka 2020*, 2020, h. 163.
- ³ Sabian Utsman, *Metodologi Penelitian Hukum Progresif*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2014, h.52.
- ⁴ M. Solly Lubis, *FilsIbu AFAAt Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Madju, 1994, h.17.
- ⁵ Prof. Dr. Syamsul Anwar M.A, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2007), h. 68.
- ⁶ Drs. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum dan Drs. H. M. Fauzan, S.H., M.H., *Kitab Undang-Undang Hukum Perbankan dan Ekonomi Syari'ah*, Jakarta: Kencana, 2007, h.332.
- ⁷ Bank Indonesia, *Kamus Istilah Keuangan dan Perbankan Syariah* , Bank Indonesia, 2006.
- ⁸ Dwi Suwiknyo, *Kamus lengkap Ekonomi Islam*, Total Media: Cetakan I, 2019, h.121.
- ⁹ Wiroso, *Akuntansi Transaksi Syariah*, Jakarta: IAI, cetakan Mei 2011, h.202.
- ¹¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah*, Jakarta: Gema Insani, 201, h.116.
- ¹² Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, 2017, Cetakan Ketiga, h.219.
- ¹³ Gubernur Bank Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang AkadPenghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syari'ah*, Jakarta: 2005.
- ¹⁵ Dewan Standar Akuntansi Keuangan IAI, *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan*, Jakarta: Graha Akuntan Cetakan Kedua April 2009, h.104.2.
- ¹⁶ Jasser Auda, *maqasid syariah as Philosophy of Islamic Law: a System Approach*, (terj. Rosidin dan Ali Abd el-Mun'im, *Membumikan Hukum Islam Melalui Maqāsid Asy-Syarī'ah: Pendekatan Teori Sistem*), (Bandung: PT. Mizan Pustaka, 2008) h.32 .

- ¹⁷ Ahsan Lihasanah, *al-Fiqh al-maqasidi inda al-imam as-Syatiby*, (Kairo: Darus Salam, 2000), h. 11-12. Mengenai definisi *Maqāṣid Asy-Syarī'ah* ini juga dijelaskan dalam bukunya Sri Lu'matus Sa'adah, *Peta Pemikiran Fiqh Progresif*, (Jember: STAIN Jember Press, 2012), h.38.
- ¹⁸ Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqh*, (Jakarta: Kencana, 2010) h.2.
- ²⁹ Muhammad Sa'ad ibn Ahmad ibn Mas'ud, *Maqasid as-Syari'ah al-Islamiyah wa 'alaqatuha bi al-Adillah as-Syar'iyah*, (Riyad: Dar al-Hijrah, 1998), h.29.
- ³⁰ Asy-Syatibi, *Al-Muwafaqat fi Usul al- Ahkam, Juz II* , Kairo: Muhammad Ali Sabih, t.th., h.3.
- ³¹ Abu Ishaq al-Syatibi, *Al-MuwIbu AFAqat fi Ushul al-Syari'ah* (Dar al-Kutub al-Alamiyah, Beirut, tt), Jilid 2, h.3.
- ³⁵ Abdullah Ibn Bayyah, *Alaqatu Maqasid As Syari'ah bi Ushul al Fikh*, (Muassasah Al Furqon, 2006), h.23.
- ³⁷ Raisyuni, *Nadzariyyah Al Maqashid inda al Imam As-Syatibi*, (Al Ma'had Al Alami li al Fikr al Islami: 1995), h.40.
- ⁴¹ Ibnu Zagibah, *Al Maqashid Al Ammah Li as Syari'ah al Islamiyyah*, (Dar As Shofwah: 1996), h.20.
- ⁴⁶ Izzuddin bin Abd. al-Salam, *Qawa'id al-Ahkam fi MAsalih al-Anam*, (Beirut: Libanon Muassasat al-Rayyan, Cetakan ke-2, 1998M).
- ⁴⁷ Syihabuddin Ahmad bin Idris al-Qarrafy al-Maliky adalah seorang ahli hukum dan ahli teori hukum, Maliki asal Sanhaja Berber yang tinggal di Ayyubiyah dan Mamluk Mesir.
- ⁴⁸ Abu Ishaq Asy-Syatibi, *Al-Muwafaqat fi Ushul al-Syari'ah*, (Dar al-Kutub al-Alamiyah, Beirut, tt), Jilid 2, h.3.
- ⁵³ Muhammad At Thohir Ibnu Asyur, *Maqashid As-Syari'ah Al Islamiyah*, (Dar An Nibu AFAis, 2001)
- ⁵⁵ Muhammad Alal Al Fasi, *Maqshid As Syari'ah Wa Makarimuha*, (Dar al Gharb al Islami, 1993)
- ⁵⁷ Al Khadimi, *Al Ijtihad Al Maqashidi*, (Qatar: 1998)
- ⁵⁸ Jamaluddin Athiya, *Nahwa At Taf'il Al Maqashid Asy Syari'ah*, (Beirut: Dar al Fikr, 2003)
- ⁵⁹ Umar Sulaiman Al Asghar, *Maqashid Al Mukallafin*, (Kuwait, Al Falah, 1981)
- ⁶⁰ Musa'id bin Abdullah As Salman, *Asrar As Syari'ah min I'lam Al Muwaqqi'in*, (Riyadh, Dar Al Masiir, 1998)
- ⁶¹ Hammadi al Ubaidi, *Asy Syathibi wa Maqashid Asy Syariah*, (Beirut: Dar Qutaibah, 1992)
- ⁶² David Émile Durkheim (lahir 15 April 1858 – meninggal 15 November 1917 pada umur 59 tahun) dikenal sebagai salah satu pencetus sosiologi modern
- ⁶³ Munawar Kholil, *Kembali Kepada al Qur'an dan as-Sunnah*, Semarang: Bulan Bintang, 1995.
- ⁶⁴ Abdul Hadi, *Ushul Fiqh: Konsep Baru tentang Kaidah Hikmah dalam Teori Fiqh*, Semarang: IAIN Walisongo.
- ⁶⁵ Muhammad Yunus, *Kamus Arab Indonesia*, Jakarta: Yayasan Penyelenggaraan Penerjemah dan Penafsir Al Qur'an, 1973.

- ⁶⁶ Zulbaidah, *Ushul Fiqh I Kaidah-Kaidah Tasyri'iyah*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2016.
- ⁶⁹ Yûsuf Hâmid al-‘Âlim, al-Maqâsid al-‘Âmmah li asy-Syarî‘ah al-Islâmiyyah (Herndon Virginia: The Internasional Institute of Islamic Thought, 1991), hlm. 132.
- ⁷³ A. Fatchan, *Metode Penelitian Kualitatif: 10 Langkah Penelitian Kualitatif Pendekatan Konstruksi dan Fenomenologi*, Malang: Universitas Negeri Malang, 2013, h.5.
- ⁷⁴ H. Siahaan, *Beberapa Pendekatan Dalam Penelitian Kualitatif*, makalah pada Seminar Nasional di FPIPS IKIP Malang, Malang, 1996.
- ⁷⁷ Harun Al Rasyid, *Dasar-dasar statistika terapan*, Bandung: program pascasarjana UNPAD, 2000, h.18.
- ⁷⁸ Jhon W. Creswell, *Research Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif dan Mixed*, Alih bahasa Achmad Fawaid, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, h.267-270.
- ⁷⁹ Engkus Kuswarno, *Metodelogi Penelitian Fenomenologi: Konsepsi, Pedoman dan Contoh Penelitian*, Bandung : Widia Padjajaran, 2009, h.60-61.
- ⁸⁰ Ronny Kountur, *Metode Penelitian untuk Penelitian Skripsi dan Tesis*, Jakarta: Penerbit PPM, 2007, h.177.
- ⁸³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, Bandung: CV. Alfabeta, 2012, h.244.
- ⁸⁴ Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif edisi revisi*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2013, h.248.
- ⁸⁶ Andi Prastowo, *Menguasai Teknik-teknik Koleksi Data Penelitian Kualitatif (Bimbingan dan Pelatihan Lengkap Serba Guna)*, Yogyakarta: Diva Press, 2010, h.292-293.
- ⁸⁷ Izin Usaha (Surat Izin Usaha Perdagangan/SIUP) GAP, No. 0261000901163, tanggal terbit 16 September 2020.
- ⁸⁹ Notaris Oen Roslianawati, Akte PT. Griya Arfa Proeperti No. 1, tertanggal 4 Agustus 2020.
- ⁹⁴ Moch Mufid, *Maqashid Ekonomi Syariah (Tujuan dan Aplikasi)*, Cetakan ke- I, Malang; Empat Dua Media, 2018, h.120.
- ¹¹¹ SDP Keppres No. 16 Tahun 2018 merupakan Standar Dokumen Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, dimana Peraturan ini digunakan oleh setiap stakeholder untuk acuan mereka dalam proses pengadaan barang dan Jasa pemerintah.
- ¹¹⁵ Asy-Syatibi, *Al-Muwafaqat fi Usul al- Ahkam*, Juz II , Kairo: Muhammad Ali Sabih, t.th., h.3.
- ¹¹⁶ Abdullah bin Muhammad at-Thayyar, *Ensiklopedi Fiqh Muamalah dalam Pandangan 4 Mazhab* (Yogyakarta: Maktabah al-Hanif, 2009), h.146.
- ¹¹⁷ UK, *Pengaruh Praktik Rentenir Terhadap Tingkat Kemiskinan Masyarakat (Study Kasus pada Masyarakat Di Dusun Kalokko Desa Marannu Kecamatan Lau Kabupaten Maros)*, Makasar: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar, 2014.
- ¹¹⁴ HN, *Analisis Dampak Praktik Rentenir Terhadap Ekonomi Masyarakat di Kecamatan Bintang Kabupaten Aceh Tengah*, Banda Aceh: Program Studi

Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, 2020.

- ¹¹⁹ Mugni Muhit, Implementasi Maqashid al-Syari'ah Pada Ekonomi dan Keuangan, lihat <https://www.iaei-pusat.org/en/memberpost/ekonomi-syariah/implementasi-maqashid-al-syariah-pada-ekonomi-dan-keuangan-1>.

¹⁰ <https://www.rumahfiqih.com/fikrah-549-perbedaan-jual-beli-salam-dan-ishtishna.html>

⁵² Dikutip dari tulisan Dr. Arwani dalam <http://arwani-syaerozi.blogspot.com>

⁵⁶ <http://arwani-syaerozi.blogspot.com/2009/09/membedah-buku-al-fikr-al-maqasidi-karya.html>, diakses hari Rabu, 17 Maret 2021.

⁸⁸ <https://www.pengadaan.web.id/2020/02/retensi-adalah.html> diakses pada tanggal 10 Juni 2021.

³² Imam Al-Ghazali bernama lengkap Abu Hamid Muhammad bin Muhammad al Ghazali ath-Thusi asy-Syafi'i adalah seorang filsuf dan teolog muslim Persia, yang dikenal sebagai Algazel di dunia Barat abad Pertengahan. Imam Al-Ghazali adalah seorang ulama, ahli pikir, ahli filsafat Islam yang terkemuka yang banyak memberi sumbangan bagi perkembangan kemajuan manusia. Ia pernah memegang jabatan sebagai Naib Kanselor di Madrasah Nizhamiyah.

³³ Izzuddin Abd. Al-Aziz bin Abd. al-Salam al-Misri Al-Syafi'i adalah dikenal dengan gelarnya, Sultan al-'Ulama/ Sulthanul Ulama, Abu Muhammad al-Sulami, adalah seorang mujtahid, teolog, ahli hukum dan otoritas Syafi'i terkemuka dari generasinya

³⁴ Imam Asy-Syatibi dengan nama lengkap Abu Ishaq Ibrahim bin Musa bin Muhammad Al-Lakhmi Asy-Syathibi, adalah ulama besar yang jenius dalam bidang hukum Islam, al-Syathibi mencoba menggabungkan teori-teori (*nadhariyyat*) Ushul Fiqh dengan konsep *Maqashid al-Syari'ah* sehingga produk hukum yang dihasilkan lebih hidup dan lebih kontekstual

³⁶ Imam Tirmidzi/At-Tirmidzi, ejaan alternatif At-Turmudzi, dengan nama lengkap Imam al-Hafizh Abu Isa Muhammad bin Isa bin Saurah bin Musa bin ad-Dahhak as-Sulami at-Tirmidzi, adalah salah seorang ulama yang mengumpulkan hadits, menyusun kitab, menghafal hadits dan bermuzakarah (berdiskusi) dengan para ulama

³⁸ Al Qaffal As Syasyi dengan nama lengkap Muhammad bin Ali bin Ismail Abu Bakar al-Qaffal al-Kabir asy-Syasyi merupakan ulama mazhab Syafi'i yang sangat berpengaruh, kharismatik, luas ilmunya dan ringan tangan. Dia pakar dalam bidang fiqh, hadis, tafsir, teologi, ushul fiqh, tasawuf, linguisitik dan sastra

⁴⁰ Imam Al Haramain Al Juwaini bernama lengkap Abul Ma'ali 'Abdul Malik bin 'Abdillah bin Yusuf bin Muhammad bin 'Abdillah bin Hayyuwiyah Al-Juwaini An-Naisaburi, adalah salah seorang ulama fikih, ahli ushul fikih, ilmuwan, agamawan, pemuka masyarakat dan teolog muslim yang sering kali membahas persoalan-persoalan teologis secara mendalam seperti persoalan fungsi akal dan wahyu, surga dan neraka, perbuatan manusia, dan lain-lain

- ⁴³ Fakhrudin al-Razi dengan nama lengkap Syaikh Muhammad bin Umar bin bin Al-Hasan At-Tamimy Al-Bakry Al-Qurasyi At-Tibristani Ar-Razi Asy-Syafi'i Al-Asy'ari, sering dikenal dengan julukan Sultanul Mutakallimin adalah seorang ilmuwan muslim berkebangsaan Persia, polimatik, sarjana muslim dan pelopor logika induktif
- ⁴⁴ Saifuddin al-Amidi bernama lengkap Abu al-Hasan Ali Bin Abu Ali Bin Muhammad Bin Salim ats-Tsa'labi yang mengikuti mazhab Imam Ahmad bin Hambal
- ⁶⁷ As-Syaukani nama lengkapnya Muhammad bin Ali bin Muhammad bin Abdullah Asy-Syaukani Ash-Shan'ani adalah seorang ulama besar, Qadhi (hakim), ahli fikih, dan mujaddid (pembaharu/reformis) dari Yaman.
- ⁶⁸ Ibnu Qudamah bernama lengkap Asy-syekh Muwaffaquddin Abu Muhammad Abdullah bin Ahmad bin Muhammad Ibnu Qudamah al-Hanbali al-Almaqdisi adalah seorang imam, ahli fiqih dan zuhud.
- ⁷⁰ Jalaluddin Abd ar-Rahman bernama lengkap Abū al-Faḍl 'Abd al-Raḥmān ibn Abī Bakr ibn Muḥammad Jalāl al-Dīn al-Khūdayrī al-Suyūfī adalah seorang sarjana Mesir , sejarawan dan ahli hukum yang berasal dari keluarga asal Persia.
- ⁷¹ Abdul Wahab Khallaf merupakan seorang yang multitalenta, Beliau mampu menjadi pakar Islam dalam dua bidang aspek keilmuan sekaligus (aspek hukum dan aspek ushul fiqih). Dari dua disiplin ilmu tersebut, Abdul Wahab memberikan pemikiran yang menjadi khas dari beliau yaitu kemampuan untuk mengimplementasikan aspek durriyah dan aspek syar'iyah
- ⁷² Muhammad Abu Zahrah adalah seorang intelektual publik Mesir dan ahli hukum Hanafi yang berpengaruh, dosen hukum Islam di Universitas Al-Azhar dan profesor di Universitas Kairo, Dia juga anggota Akademi Riset Islam.
- ⁹⁰ Wawancara dengan MT pada tanggal 25 Maret 2021 via telpon.
- ⁹¹ Wawancara dengan MT pada tanggal 25 Maret 2021 via telpon.
- ⁹² Wawancara tatap muka dengan MT di TB. Cahaya Berkah pada tanggal 27 Maret 2021.
- ⁹³ Wawancara tatap muka dengan MT di TB. Cahaya Berkah pada tanggal 27 Maret 2021.
- ⁹⁵ Wawancara tatap muka dengan MT di TB. Cahaya Berkah pada tanggal 27 Maret 2021
- ⁹⁶ Wawancara tatap muka dengan AJ di GAP Jalan Tampung Penyang Induk RTA Milono km 6 Palangkaraya, tanggal 19 April 2021.
- ⁹⁷ Wawancara tatap muka dengan AJ di GAP Jalan Tampung Penyang Induk RTA Milono km 6 Palangkaraya, tanggal 19 April 2021
- ⁹⁸ Wawancara tatap muka dengan AJ di GAP Jalan Tampung Penyang Induk RTA Milono km 6 Palangkaraya, tanggal 8 Mei 2021.
- ⁹⁹ Wawancara tatap muka dengan AJ di GAP Jalan Tampung Penyang Induk RTA Milono km 6 Palangkaraya, tanggal 8 Mei 2021.

- ¹⁰⁰ Wawancara tatap muka dengan AJ di GAP Jalan Tampung Penyang Induk RTA Milono km 6 Palangkaraya, tanggal 8 Mei 2021.
- ¹⁰¹ Wawancara tatap muka dengan AJ di GAP Jalan Tampung Penyang Induk RTA Milono km 6 Palangkaraya, tanggal 8 Mei 2021.
- ¹⁰² Wawancara via chat WhatsApp dengan AJ pada tanggal 18 Mei 2021.
- ¹⁰³ Wawancara via chat WhatsApp dengan AJ pada tanggal 18 Mei 2021.
- ¹⁰⁴ Wawancara via chat WhatsApp dengan AJ pada tanggal 18 Mei 2021.
- ¹⁰⁵ Wawancara via chat WhatsApp dengan HR pada tanggal 11 Mei 2021.
- ¹⁰⁶ Wawancara via chat WhatsApp dengan HR pada tanggal 18 Mei 2021.
- ¹⁰⁷ Wawancara via chat WhatsApp dengan AFA pada tanggal 18 Mei 2021.
- ¹⁰⁸ Wawancara via chat WhatsApp dengan AFA pada tanggal 18 Mei 2021..
- ¹⁰⁹ Wawancara via chat WhatsApp dengan AFA pada tanggal 18 Mei 2021.
- ¹¹⁰ Wawancara via chat WhatsApp dengan AFA pada tanggal 18 Mei 2021.

