

KONTRIBUSI AKAD ISTISHNA' BERBASIS TA'AWUN DALAM MEMENUHI KEBUTUHAN PERUMAHAN MASYARAKAT PADA PT. EDY MITRA KARYA MAKASSAR

Irfan Ibnu Ramis¹

¹Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar
irfanibnuramis@gmail.com

ABSTRACT

The main problem of this research is related to the contribution of the Ta'awun-based Istishna' contract to the needs of community housing in Makassar at Edy Mitra Karya's company. This study aims to identify the characteristic, implementation, and contribution of the ta'awun-based istishna' contract at Edy Mitra Karya Company for the housing needs of the people of Makassar city. This type of research is descriptive field research using qualitative analysis. Meanwhile, the model used is a case study research processed by classifying the data obtained according to the formulation of the problem and analyzed by using Inductive techniques. The results showed that istishna' in Home Ownership Financing with the sharia scheme contained elements of ta'awun. The contribution of the ta'awun-based istishna contract to Eddy Mitra Karya company in fulfilling the housing needs of the Makassar city community in its agreement with ease of transactions, relief for those who do not have a house, without any fines if they are late from the installment schedule, without any confiscation process. If the credit fails, during the buying and selling process, deliberations are held by both parties to find a common solution.

Keyword: akad istishna', ta'awun, islamic economics, islamic housing, sharia developer

ABSTRAK

Pokok masalah penelitian ini adalah terkait kontribusi akad *Istishna'* berbasis *Ta'awun* untuk Kebutuhan Perumahan Masyarakat di Makassar Pada Perusahaan Edy Mitra Karya. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi hakikat, implementasi, dan kontribusi akad *istishna'* berbasis *ta'awun* pada Perusahaan Edy Mitra Karya untuk kebutuhan perumahan masyarakat kota Makassar. Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis *field research* yang bersifat deskriptif dengan menggunakan analisis kualitatif. Sedangkan model yang digunakan adalah penelitian studi kasus diolah dengan mengklasifikasikan data-data yang diperoleh sesuai rumusan masalah dan dianalisis dengan teknik Induktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *istishna'* dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan skema syariah di dalamnya terdapat unsur unsur *ta'awun*. Kontribusi akad *istishna'* berbasis *ta'awun* pada Perusahaan Eddy Mitra Karya dalam memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat kota Makassar dalam perjanjiannya dengan kemudahan bertransaksi, keringanan bagi yang belum memiliki rumah, tanpa ada denda jika telat dari jadwal angsurannya, tanpa ada proses penyitaan. Jika gagal kredit, selama proses jual beli, dilakukan musyawarah oleh kedua belah pihak untuk mencari solusi bersama.

Kata kunci: akad istishna', ta'awun, ekonomi syariah, perumahan syariah

A. PENDAHULUAN

Setiap manusia pastinya menginginkan hidup yang layak, kebutuhan dapat terpenuhi, tidak hanya pangan dan pakaian yang dibutuhkan tetapi rumah juga. Rumah sebagai tempat berlindung manusia, tempat berteduh dari matahari ataupun hujan, tempat berkumpul dengan keluarga dan juga tempat beristirahat setelah aktivitas diluar rumah (Agus Setiawan Sapi'i, 2016: 17-18).

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima mendapatkan kepercayaan diri pemberi pembiayaan sehingga penerima pembiayaan-an berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan (Ismail, 2011: 105-106).

Dilihat dari satu sisi jual beli pesanan (*al-istishna'*) itu terdapat unsur tolong-menolong (*Ta'awun*). Namun banyak hal

yang sering terjadi sengketa antara pihak pembeli dan penjual. Pihak penjual memperhitungkan kerugian yang dihadapi karena valuta (masa tenggang pembayaran) cicilan akan bertambah, dan sebagai akibat dari penunggakan pembayaran pihak pembeli merasa terdesak dan mengalami kesulitan, sehingga cicilannya tidak dapat dipenuhi dalam beberapa bulan. Seumpama, yang berakibat akan dapat dikenakan berbagai persyaratan baru untuk mengadakan persetujuan jual beli pesanan (*al-istishna'*) dan apabila persyaratan tersebut tidak dapat dipenuhi maka akhirnya barang akan ditarik kembali oleh penjual tanpa adanya ganti rugi. Akan tetapi, pada kenyataannya sekarang ini ada seorang penjual memberikan keringanan tanpa mengambil kembali barangnya dengan cara memberikan perpanjangan waktu untuk membayarnya sampai pembeli dapat melunasinya (Abdullah Al Muslih, dan Ash-Shawi, 2004: 90).

Sebagai agama yang sempurna, Islam mengharuskan setiap muslim menunaikan kewajibannya sambil berusaha sebaik mungkin menjauhi larangan-Nya semata-mata dalam rangka ketaatan kepada-Nya. Seorang muslim harus sadar terhadap keharaman riba dan gagalkan aktivitas riba, salah satunya dengan tidak

mengambil bank konvensional untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan rumah. Bank syariah yang dikenal sebagai lembaga keuangan non-ribawi dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah telah mencoba menjawab melalui produk pembiayaan rumah hunian atau dikenal dengan KPR syariah (KPRS) (Agus Setiawan Sapi'i, 2016: 18).

PT Edy Mitra Karya Makassar adalah salah satu wadah bagi developer yang sadar akan kemurnian bertransaksi secara syariah. Salah satu produk perumahan atau real estate yang dikembangkan oleh PT Edy Mitra Karya Makassar adalah proyek perumahan Cluster Syakira dan Ramadhan Village. Transaksi dan akad yang digunakan yaitu akad *istishna*. Karena akad ini adalah akad yang paling relevan pada saat ini untuk digunakan dalam pembiayaan rumah oleh PT Edy Mitra Karya Makassar.

B. TINJAUAN PUSTAKA

1. *Pengertian dan Dasar Hukum Jual Beli Pesanan (Al-Istishna')*

Dalam kitab *Kifayatul Akhyar* karangan Imam Taqiyuddin Abu Bakar bin Muhammad al-Husaini diterangkan lafaz *Bai'* menurut *Lughat* artinya: memberikan sesuatu dengan imbalan sesuatu yang lain. *Bai'* menurut syara'

jual beli artinya: membalas suatu harta benda seimbang dengan harta benda yang lain, yang keduanya boleh dikendalikan dengan *ijab qabul* menurut cara yang dihalalkan oleh syara' (Taqiyuddin Abu Bakar bin Muhammad, 1995: 3).

Menurut kitab *Fathul mu'in* karangan Syekh Zainuddin bin Abdul Aziz dijelaskan: menurut bahasanya, jual beli adalah menukarkan sesuatu dengan sesuatu yang lain. Sedangkan menurut syara' ialah menukarkan harta dengan harta pada wajah tertentu (Zainuddin bin Abdul Aziz, 1979: 158). Dalam kitab *Fiqih Muamalah* karangan Dimyudin Djuwaini diterangkan, secara linguistik, *al-bai'* (jual beli) berarti pertukaran sesuatu dengan sesuatu. Secara istilah, menurut madzhab Hanafiyah, jual beli adalah pertukaran harta dengan harta dengan menggunakan cara tertentu. Disini harta diartikan sebagai sesuatu yang memiliki manfaat serta ada kecenderungan manusia untuk menggunakannya. Dan cara tertentu yang dimaksud adalah *sighat* atau ungkapan *ijab* dan *qabul* (Dimyudin Djuwaini, 2008: 69).

2. *Konsep ta'awun*

Konsep tolong menolong mengisyaratkan bahwa segala kegiatan yang intinya untuk beribadah dan mencari penghidupan didunia, manusia

dianjurkan agar saling tolong menolong (Rukiah, 2019 M/ 1440: 89). Dalam pelaksanaannya, implementasi ta'awun telah memenuhi prinsip-prinsip dasar dalam ajaran Islam, antara lain: prinsip persamaan, prinsip musyawarah mufakat, prinsip keadilan, prinsip persaudaraan, prinsip gotong-royong, prinsip solidaritas, dan prinsip kesejahteraan moril materiil, dunia dan akhirat (Ika Rachmawati, 2015: 70). *Ta'âwun* (tolong menolong) merupakan perilaku positif yang harus ada dalam setiap diri individu untuk dapat hidup bermasyarakat. Perilaku menolong dalam perspektif Islam merupakan suatu ibadah yang sudah tertanam di dalam setiap individu. Islam mengaplikasikan akhlak baik dalam bermu'amalah (hablu minan naas) yang dilakukan dengan rasa penuh ikhlas tanpa mengharapkan imbalan apapun kecuali karena Allah S.W.T. semata (Galuh Widitya Qomaro, 2018: 23).

Ta'awun adalah tolong menolong terhadap semua makhluk Allah S.W.T., orang yang memiliki sikap *ta'awun* akan memiliki jiwa sosial yang tinggi, memiliki hati yang lembut, menghindari permusuhan, mengutamakan persaudaraan dan tidak mengharapkan imbalan atas apa yang dilakukan dalam menolong orang lain yang membutuhkan, serta ikhlas dalam beramal. Kewajiban

orang yang mampu terhadap orang yang tidak mampu adalah dalam bentuk memberikan sebagian harta yang dimiliki kepada orang yang kurang mampu dari segi ekonomi, karena Al-Qur'an telah mengatur bahwa dalam sebagian harta orang yang mampu terdapat hak dari orang yang tidak mampu.⁴ Contoh *ta'awun* dalam kehidupan sehari-hari adalah dengan membantu menyediakan makanan untuk berbuka puasa, mengajak kepada kebaikan, membantu korban bencana alam, kerja bakti membersihkan lingkungan, dan sebagainya (Nabilah Amalia Balad, 2019: 19).

3. *KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Syariah Bank dan Developer*

KPR Syariah adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit (A. Yahya, 2016). Berdasarkan temuan yang diperoleh di lapangan adalah meningkatnya minat masyarakat terhadap pembiayaan KPR dengan skema syariah. Hal ini terjadi karena KPR syariah memberikan kepastian nominal angsuran atau cicilan pada setiap bulannya.

Selain itu, skema syariah yang digunakan tidak memperbolehkan adanya praktek bunga sebagaimana yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, melainkan menggunakan sistem perjanjian bagi terhadap keuntungan

yang diperoleh dan dibagi dengan nominal dan besaran yang sama atau tetap sesuai tenor waktu yang dipilih (A.I. Gunawan & F. Cahyanti, 2014).

KPR Syariah menggunakan akad murabahah, yaitu perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah (Widyasari, S., & Triastuti Fifilia, E., 2009: 159–169).

Akad pembiayaan kepemilikan rumah atau yang biasa disebut KPR syariah didasarkan pada Al-Qur'an dan Hadits dan tidak didasarkan pada sistem bunga atau riba. Sistem bunga di larang oleh Islam, karena bunga termasuk kedalam riba, dan bunga membuat ketidakpastian ekonomi kedepan, larangan riba terdapat dalam surat Al-Baqarah ayat 275-276. Selain itu, sebagai seorang muslim dalam berperilaku konsumsi harus mempertimbangkan faktor kehalalan atas barang atau produk yang dikonsumsi tersebut seperti yang difirmankan Allah S.W.T. pada Al-Qur'an Surat An-Nahl ayat 114 sebagai berikut "*Maka makanlah yang halal lagi baik dari rezeki yang telah*

diberikan oleh Allah kepadamu; dan syukurilah nikmat Allah, jika kamu hanya kepada-Nya saja menyembah." (Putra, B. K., & Hasib, F. F., 2014: 144-160).

KPR pada umumnya diberikan oleh perbankan dengan tujuan untuk memudahkan manusia dalam membangun rumah, merenovasi, membeli atau memperluas tanah dengan pembayaran yang dapat diangsur setiap bulan dengan bunga yang ringan. Kebutuhan akan rumah menjadikan hampir semua bank, baik bank konvensional maupun bank syariah, menjadikan KPR sebagai produk unggulan (Oktavianingrum, Y., (2016).

4. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pengambilan Keputusan KPR Syariah

Penjelasan lebih lanjut mengenai keterkaitan teori dengan faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan nasabah memilih KPR syariah dijelaskan merujuk pada penelitian dasar yang dilakukan oleh Adi Yahya (2016), ada beberapa faktor yang mempengaruhi pengambilan keputusan, antara lain:

- a. Faktor Karakteristik KPR Syariah
Ada 2 indikator pada faktor karakteristik KPR, yaitu:
 - 1) Jangka Waktu Pembiayaan
KPR yang terdapat pada perbankan-perbankan di

Indonesia menawarkan layanan jangka waktu pembiayaan atau tenor waktu yang beragam, yaitu 10 tahun, 15 tahun hingga maksimal 20 tahun. Dengan jangka waktu pembiayaan yang beragam tersebut, masyarakat memiliki banyak pilihan untuk memilih jangka waktu dalam pembayaran cicilan rumah sesuai dengan kondisi keuangan mereka. Selain itu, adanya faktor jangka waktu pembiayaan juga memberikan keuntungan kepada nasabah-nasabahnya apabila mampu melunasi cicilan sebelum jatuh tempo kontrak berakhir. Bank syariah tidak menerapkan adanya penalti apabila hal tersebut terjadi sesuai dengan perjanjian dan ketetapan saat awal akad (Nasrullah, M., 2015: 79-87).

- 2) Jumlah Margin Tetap (Fix Rate)
- 3) KPR syariah memiliki skema yang memberikan kepastian dalam hal nominal cicilan dengan jumlah yang tetap di setiap bulannya. KPR syariah

tidak bersifat fluktuatif mengikuti tingkat suku bunga, harga jual rumah sudah ditetapkan sejak awal dilakukan akad atau perjanjian sehingga nasabah tidak merasa khawatir akan kenaikan atau penurunan nominal cicilan sewaktu-waktu. Dapat disimpulkan bahwa yang termasuk ke dalam faktor-faktor penting dalam pertimbangan nasabah ketika memilih KPR pada bank syariah antara lain: uang muka yang ringan, jangka waktu pembiayaan lama, kepastian nilai angsuran selama masa pembiayaan, dan tidak ada penalti jika angsuran lunas sebelum jangka waktu selesai (M. Nasrullah, 2015: 87).

b. Faktor Religiusitas

Religiusitas diartikan sebagai beberapa aspek yang wajib dipenuhi dan berperan memberikan petunjuk terkait prosedur manusia dalam menjalankan kehidupan yang bahagia, baik kehidupan di dunia maupun kehidupan akhirat. Islam merupakan agama yang bertujuan membimbing aspek-aspek yang ada

pada kehidupan manusia dengan syariah, akhlak dan aqidah (A. Yahya, 2016).

Faktor haram karena zatnya terjadi apabila objek yang digunakan pada saat bertransaksi bersifat haram. Haram bukan pada zatnya terjadi apabila transaksi yang dilakukan tidak berlandaskan pada prinsip rela sama rela, suka sama suka atau ridho sama ridho sehingga pada transaksi tersebut dianggap terdapat unsur tadlis yang berarti penipuan atau pemalsuan informasi. Selain itu, faktor haram bukan pada zatnya juga terjadi dalam transaksi yang terdapat unsur gharar, bai'najsy, riba, maysir dan riswah.

Hal tersebut juga didukung dengan adanya Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang dikeluarkan pada tahun 2003 tentang dilarangnya praktek riba atau bunga karena tidak sesuai dengan aturan dan syariat Islam. Sedangkan faktor tidak sahnya transaksi tersebut terjadi ketika tidak lengkapnya rukun dan syarat serta akad yang dilakukan saat transaksi berlangsung. Hal tersebut dapat menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi (A. Yahya, 2016: 88).

Kewajiban dalam melengkapi rukun, syarat serta akad dalam suatu transaksi bertujuan supaya kegiatan bisnis di lembaga keuangan perbankan syariah yang sedang dijalankan bersifat jelas sehingga mampu memberikan keuntungan baik material maupun spiritual yang halal. Dengan demikian, faktor-faktor yang dapat menentukan keputusan yang dilakukan oleh nasabah dalam mengambil KPR syariah khususnya pada faktor religiusitas antara lain: KPR syariah mengaplikasikan aturan-aturan yang agama Islam ajarkan, KPR syariah berdasarkan pada prinsip syariah, akad yang digunakan sesuai dengan syariah, KPR syariah termasuk pada kegiatan bermuamalah yang bersifat halal serta melarang pelaksanaan praktek riba atau bunga.

c. Faktor Pengetahuan

Pencarian informasi dan pengetahuan akan suatu lembaga keuangan perbankan tertentu sangat dibutuhkan bagi setiap calon nasabah yang akan menggunakan jasa-jasa yang ditawarkan lembaga keuangan perbankan. Hal tersebut bertujuan untuk menghindari calon nasabah dari perasaan

khawatir akan dirugikan maupun merugikan pihak lain. Calon nasabah dapat memperoleh informasi terkait dan pengetahuan suatu perbankan dari berbagai pihak dan media massa, antara lain teman, kerabat, karyawan bank yang akan digunakan jasanya, media elektronik, media cetak, dan media lainnya. Informasi dan pengetahuan yang perlu diketahui oleh calon nasabah berhubungan dengan kelebihan serta kelemahan yang dimiliki, seperti fasilitas dan pelayanan yang diberikan, spesifikasi produk dengan masing-masing tujuannya, serta kelebihan dan kekurangan dari produk yang ingin digunakan. Ketentuan tentang pengetahuan juga didukung didalam Al-

Qur'an Surat Al-Mujadalah ayat 11 tentang pentingnya pengetahuan akan sesuatu. Ada beberapa faktor yang dapat mempengaruhi pengetahuan yang dimiliki oleh seseorang dalam M. Nasrullah, 2015: 87), antara lain:

1) Pendidikan. Pendidikan dapat mempengaruhi pengetahuan

seseorang karena berkaitan dengan rangkaian proses dalam perubahan sikap dan perilaku melalui cara pengajaran dan pelatihan untuk menuju pendewasaan baik individu maupun kelompok (A. Yahya, 2016: 88)

2) Media massa. Media dapat mempengaruhi pengetahuan seseorang karena diciptakan khusus menjadi perantara informasi ke seluruh masyarakat melalui koran, majalah, papan reklame, radio serta televisi (A. Yahya, 2016: 88)

3) Keterpaparan informasi. Adanya paparan informasi dapat mempengaruhi pengetahuan seseorang karena informasi merupakan transferan pengetahuan dan akan diteruskan oleh komunikasi yang berupa teks, suara, data, *database*, *image*, serta program-program computer (M. Nasrullah, 2015: 97)

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa terdapat hal-hal yang harus diperhatikan terkait faktor

pengetahuan yang dimiliki oleh konsumen terhadap pengambilan keputusan pembelian rumah KPR syariah. Hal-hal yang harus diperhatikan tersebut antara lain memperoleh informasi baik itu dari orang lain maupun media massa yang berdasarkan pengalaman mereka, mengetahui prinsip pada KPR syariah, serta mengetahui secara jelas perhitungan margin dari keuntungan KPR syariah.

5. Faktor Pelayanan

Pelayanan merupakan unsur terpenting dalam kegiatan bermuamalah khususnya di perbankan. Dalam hal pelayanan nasabah, bank harus menerapkan suatu konsep agar nasabah merasa nyaman dan terikat pada bank dengan berperilaku yang ramah, sopan, santun serta kejelasan dan ketepatan informasi yang diberikan (Ruslan dalam Adi Yahya). Konsep tersebut dikenal dengan konsep *service of excellent* yang merupakan suatu kumpulan terkait pelayanan jasa yang sudah terintegrasi dan harus dipenuhi agar pelayanan dapat dinilai baik. Konsep *service of excellent* tersebut terdiri dari empat (4) unsur pokok, antara lain ketepatan, kecepatan, kenyamanan dan keramahan. Pentingnya

pelayanan dalam kegiatan muamalah juga diperkuat dalam Al-Qur'an Surat Al-Maidah ayat 1 dan Depag RI, 2005 : 106. Surat Al-Maidah ayat 1 tersebut berbunyi:

Artinya: “*Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu...*”

Kesimpulan dari ayat tersebut adalah bahwa diwajibkan kepada setiap umat muslim untuk menunaikan apapun yang dijanjikan dan telah di aqadkan baik berupa perbuatan maupun perkataan. Dalam kegiatan perbankan, pelayanan menjadi salah satu bentuk tindakan dalam memenuhi kebutuhan-kebutuhan nasabahnya (A. Yahya, 2016: 90).

Selanjutnya, terdapat dimensi-dimensi kualitas layanan yang digunakan oleh konsumen dalam mengevaluasi kualitas jasa, diantaranya penampilan unsur fisik (*tangibles*), kinerja yang dapat diandalkan dan akurat (*reliability*), kecepatan dan kegunaan (*responsiveness*), kredibilitas, keamanan, kompetensi, dan kesopanan (*assurance*), dan akses mudah, komunikasi yang baik, dan pemahaman pelanggan (*empathy*) (A. Yahya, 2016: 91). Beberapa hal tersebut harus diperhatikan oleh bank syariah terkait dengan kualitas pelayanan agar para nasabah tetap mempertahankan

pelayanan perbankan syariah yang telah mereka pilih. Agar pelayanan yang ramah, sopan, santun, dan penggunaan fasilitas yang mudah tersebut tentunya dapat menjadi pertimbangan oleh nasabah dalam memilih KPR syariah di bank syariah. Oleh karena itu, yang dapat dijadikan indikator untuk melihat pengaruh pelayanan terhadap keputusan memilih KPR syariah pada perbankan syariah antara lain, pelayanan yang ramah, sopan, santun, cepat, profesional serta fasilitas yang dapat digunakan dengan mudah (A. Yahya, 2016: 88).

6. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Konsumen Memilih KPR Developer Syariah

a. Faktor Kesesuaian Agama (Tanpa Riba/Bunga)

Riba adalah mendapatkan keuntungan dengan cara menggunakan uang sebagai komoditas utamanya yang terdapat pada sistem bunga di bank atau bisnis pada lembaga keuangan konvensional. Riba dapat juga diartikan sebagai tambahan (*ziyadah*), tumbuh dan berkembang (*usury*). Secara teknis, riba berarti penambahan jumlah hutang dalam waktu yang ditentukan

karena masa pinjaman dipanjangkan waktunya atau orang yang meminjam tidak mampu membayar pada waktu yang telah ditentukan (H. Malarangan, 2007: 373-382).

Islam melarang setiap muslim yang mencoba untuk meningkatkan modal mereka melalui pinjaman atas riba (berkembang atau bunga) baik itu pada *rate* yang rendah atau tinggi (N. Puspitasari, 2011: 72-99). Riba dalam segala bentuknya sangat dilarang bahkan dalam ayat Al-Qur'an tentang pelarangan riba yang terakhir yaitu surat Al-Baqarah ayat 278-279 secara tegas dinyatakan sebagai berikut: "*Hai orang-orang yang beriman takutlah kepada Allah dan tinggalkanlah sisa-sisa riba itu jika kamu orang beriman. Kalau kamu tiada memperbuatnya ketahuilah ada peperangan dari Allah dan Rasul-Nya terhadapmu dan jika kamu bertobat maka untukmu pokokpokok hartamu, kamu tidak menganiaya dan tidak pula teraniaya*" (A. Baraba, 1999: 1-9).

Sebagai pribadi muslim, kita dituntut untuk selalu menghindari aktivitas-aktivitas yang dilarang oleh Allah S.W.T. Salah satunya yaitu menghindari transaksi riba (S. Makmun & R.T. Ratnasari, 2015: 614-626). Tidak menerapkan adanya riba/bunga merupakan salah satu kelebihan yang diberikan oleh *developer property* yang menjual rumah jenis KPR syariah non-bank. Seperti yang kita ketahui, riba itu adalah hal yang sangat sensitif. Baik sedikit maupun banyak, jika berlebih tetap saja riba. Dalam hal ini, pihak *developer property* menggunakan sistem bagi hasil (*mudharabah*) dalam memperoleh keuntungan. Konsumen tidak merasa dirugikan dengan adanya sistem bagi hasil tersebut, karena antara kedua belah pihak didasarkan pada asas kerelaan.

b. Faktor Operasional

1) Tanpa Denda

Sanksi denda adalah sanksi administrasi yang dikenakan terhadap pelanggaran yang berkaitan dengan kewajiban pelaporan (K. Ulum, 2016:

115-126). Dalam Islam, denda dikenal dengan istilah *gharamah*. *Gharamah* ialah penalti atau denda yang dikenakan karena kelewatan melunaskan hutang, tanpa perlu pembuktian kewujudan kerugian sebenar (Fauzi, N. A. B. M., & Ismail, A. G. Bin, 2013: 38-49). Selain itu, denda dalam Islam juga sama dengan *Jinayah*, yaitu yang memuat aturan-aturan mengenai perbuatan-perbuatan yang diancam dengan hukuman, baik dalam *jarimah hudud* maupun dalam *jarimah ta'zir*. *Jarimah* adalah perbuatan tindak pidana. *Jarimah hudud* adalah perbuatan pidana yang telah ditentukan bentuk dan batas hukumannya dalam Al-Qur'an dan AsSunnah (*hudud* adalah bentuk jamak dari *hadd* yang artinya batas). Sedangkan *jarimah ta'zir* adalah perbuatan tindak pidana yang bentuk dan ancaman hukumnya ditentukan oleh penguasa sebagai pelajaran bagi pelakunya (*ta'zir* memiliki

arti ajaran atau pelajaran) (I. Hadjar, 2006: 2).

Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional No.

17/DSNMUI/IX/2000

tentang standar denda (*ta'zir*), terdapat beberapa poin yang menjadi acuan pengenaan denda terhadap nasabah lembaga keuangan syariah, antara lain:

- a) Nasabah yang mampu membayar angsuran namun menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan iktikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi (denda). Nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi.
- b) Sanksi didasarkan pada prinsip *ta'zir* yang bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.
- c) Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan

kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.

- d) Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial (M.E. Djunaeni, M. E., & M. Yusuf, 2017: 23).

Tidak menerapkan adanya denda merupakan salah satu kelebihan yang diberikan oleh *developer property* yang menjual rumah jenis KPR syariah non-bank. Seperti yang kita ketahui, dalam lembaga keuangan syariah tidak dikenal adanya sistem pemungutan denda. Karena terdapat pro & kontra tentang besarnya pemungutan denda yang berujung pada adanya riba/tambahan.

2) Tanpa Sita

Penyitaan dalam KUHP didefinisikan sebagai serangkaian tindakan penyidik untuk mengambil alih dan/atau menyimpan dibawah penguasaannya benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud untuk kepentingan pembuktian dalam

penyidikan, penuntutan, dan peradilan (Pasal 1 Angka 16 KUHP dalam Siti Hapsah Isfardiyana). Pasal 42 ayat (1) KUHP menyebutkan bahwa penyidik berwenang memerintahkan kepada orang yang menguasai benda yang dapat disita, menyerahkan benda tersebut kepadanya untuk kepentingan pemeriksaan dan kepada yang menyerahkan benda itu harus diberikan surat tanda penerimaan. Penyitaan bertujuan untuk menjaga keutuhan dan keberadaan harta debitor selama proses penyelesaian sengketa dan apabila debitor terbukti bersalah, harta tersebut dapat diserahkan kepada kreditor. Harta yang disita dapat langsung diserahkan kepada kreditor ketika yang disengketakan adalah harta yang disita tersebut (S. H. Isfardiyana, 2016: 628–650). Benda yang dikenakan penyitaan dapat dikembalikan apabila sebagai berikut:

- a) Kepentingan penyidikan dan penuntutan tidak memerlukannya lagi.
- b) Perkara tersebut tidak jadi dituntut karena tidak cukup bukti atau ternyata bukan merupakan tindak pidana;
- c) Perkara tersebut dikesampingkan untuk kepentingan umum atau perkara tersebut ditutup demi hukum, kecuali apabila benda itu diperoleh dari suatu tindak pidana atau yang dipergunakan untuk melakukan suatu tindak pidana.

Dalam Islam, istilah penyitaan dijelaskan dalam QS. Al-Baqarah ayat 280. Apabila telah sampai pada waktu yang ditetapkan maka pihak berhutang wajib untuk menyelesaikan hutangnya, namun apabila ia mengalami kesulitan dalam melunasi hutangnya hendaklah diberi kelonggaran. Q.S Al-Baqarah ayat 280 tersebut berbunyi : Artinya : “Dan jika (orang berhutang) itu dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia

kelapangan dan menyedekahkan sebahagian atau semuanya hutang itu lebih baik bagimu jika kamu mengetahui.”

Pendapat lain menjelaskan apabila ada seseorang yang berada dalam situasi sulit atau akan terjerumus dalam kesulitan bila membayar hutangnya, maka tangguhkan penagihan sampai di lapang. Jangan menagihnya jika kamu mengetahui dia sempit, apalagi memaksanya membayar dengan sesuatu yang amat dia butuhkan (M. Quraish Shihab, 2002: 56).

Dalam Islam, agunan tidak boleh berupa objek akad yang di transaksikan. Seperti yang disebutkan oleh Imam Ibnu Hajar AlHaitami bahwa ”*Tidak boleh jual beli dengan syarat menjaminkan barang yang dibeli.*” (Imam Ibnu Hajar Al-Haitami). Maka dari itu, banyak yang menilai penyitaan merupakan tindakan yang dapat merugikan pihak lain atau tindakan kedzaliman. Hal inilah yang menjadi alasan mengapa *developer property*

yang menjual rumah jenis KPR syariah non-bank tidak menerapkan adanya sita/penyitaan.

3) Tanpa BI *Checking*

BI *checking* diatur dalam Pasal 2 Peraturan Bank Indonesia No. 9/14/PBI/2007 yang bertujuan untuk memperlancar proses penyediaan dana, penerapan manajemen resiko, dan identifikasi kualitas debitur untuk pemenuhan ketentuan-ketentuan yang berlaku serta meningkatkan disiplin pasar (G. Sergiano, 2010). Proses pengecekan ini dilakukan oleh lembaga keuangan baik bank maupun non-bank, kepada suatu sistem yang disebut Sistem Informasi Debitur (SID) yang dikelola Bank Indonesia. Sistem ini mempunyai data dari para debitur setiap bank yang merupakan anggota SID. Apabila debitur mempunyai pinjaman yang menunggak atau kurang lancar maka data tersebut akan terlihat di BI *checking* (S. Pato, 2013: 875–885). BI *checking* akan

menampilkan riwayat pinjaman nasabah pada bank lain.

Sistem Informasi Debitur (SID) Bank ini kemudian diberikan kepada setiap lembaga keuangan baik bank maupun non bank yang menjalankan proses pemberian kredit kepada masyarakat. Untuk dapat melakukan pengecekan sistem informasi debitur dibutuhkan sebuah surat pengantar dari *relationship officer* yang berisi nama debitur yang akan di cek serta fasilitas yang akan diberikan kepadanya (Kosasi, S., & Hasan, 2015).

Sistem Informasi Debitur (SID) dilakukan sebagai upaya untuk mencegah terjadinya kredit macet dan dapat berfungsi dengan efektif bila dijalankan sesuai dengan prosedur, tetapi dalam prakteknya banyak terjadi pada bank yang telah memberikan pembiayaan atau kredit ketika melaksanakan pelaporan perihal pelunasan debitur melakukan kesalahan

atau kelalaian maupun tidak sama sekali melaporkan mengenai pelunasan tersebut, sehingga terjadi perbedaan laporan riwayat kredit nasabah pada bank yang memberikan kredit dengan sistem informasi debitur yang ada pada Bank Indonesia, yang mengakibatkan nasabah masuk dalam kategori kredit macet sehingga didaftar hitamkan atau *blacklist*. Daftar nama nasabah yang termasuk dalam daftar hitam atau *blacklist* secara otomatis tidak akan diproses atau ditindaklanjuti pengajuan kreditnya karena bank menganggap bahwa nasabah tersebut tidak layak untuk menerima fasilitas kredit atau pembiayaan dari bank karena riwayat kredit debitur tersebut dalam Sistem Informasi Debitur (SID) bermasalah (A. Said, 2017: 53-60). Proses BI *checking* memang sangat penting karena bertujuan untuk meminimalisir risiko macet pembayaran oleh nasabah. Namun, BI *checking* juga

dianggap sebagai proses yang rumit, membutuhkan banyak waktu dan menutup peluang bagi nasabah-nasabah yang memiliki pengalaman kredit buruk di masa lalu. Hal inilah yang menjadi alasan mengapa *developer property* yang menjual rumah jenis KPR syariah non-bank tidak menerapkan adanya proses BI *checking* kepada konsumenkonsumennya.

4) Tanpa Perantara Bank

Bank adalah suatu badan yang bergerak di bidang jasa. Sudah sewajarnya apabila setiap bank menginginkan adanya imbalan (kentungan) atas jasa yang mereka sediakan. Dengan adanya imbalan tersebut, sebuah bank akan mampu mengembangkan dirinya dan menjamin eksistensinya ditengah-tengah para nasabahnya. Dengan adanya hal tersebut, menimbulkan kesan bahwa bank sudah menjadi salah satu wadah yang menjalankan praktek *riba* (Hasyim, M. S. 2008: 45–58).

Hubungan antara bank dan nasabah dalam menyimpan dana merupakan hubungan kontraktual antara debitur dan kreditur yang dilandasi oleh prinsip kehati-hatian, yang bertujuan agar bank yang menggunakan uang nasabah tersebut akan mampu membayar kembali dana masyarakat yang di simpan kepadanya apabila di tagih oleh penyimpannya. Begitu pula halnya dengan hubungan antara bank dan nasabah debitur yaitu mempunyai sifat sebagai hubungan kepercayaan. Hal ini dikatakan demikian karena bank hanya bersedia memberikan kredit kepada debitur atas kepercayaan bahwa nasabah debitur mampu dan mau membayar kembali kreditnya tersebut. Bank dalam melaksanakan kegiatannya, salah satunya yaitu pemberian kredit juga menerapkan prinsip kehati-hatian seperti yang tercantum dalam Pasal 6 Peraturan Bank Indonesia no. 18/21/PBI/2016 tentang

perubahan atas Peraturan Bank Indonesia no. 9/14/PIB/2007 (A. Said, 2017). Sejauh ini, baik bank konvensional maupun bank syariah masih dianggap sama oleh masyarakat. Hal tersebut dikarenakan adanya tujuan untuk memperoleh keuntungan dalam operasionalnya. Masyarakat beranggapan, bahwa sesuatu yang berurusan dengan bank itu merupakan suatu hal yang pasti ada meruginya. Selain itu, adanya perantara bank didalam kegiatan transaksi juga dianggap sesuatu yang rumit, prosesnya yang lama, dan lain sebagainya. Hal inilah yang menjadi alasan mengapa *developer property* yang menjual rumah jenis KPR syariah non-bank tidak menerapkan adanya perantara bank baik konvensional maupun syariah didalam kegiatan jual-beli rumah kepada konsumen-konsumennya.

7. Perilaku Konsumen Dalam Islam

Dasar pemikiran konsumsi dalam Islam adalah mengurangi keinginan fisiologik yang timbul dari faktor-faktor fisiologik buatan dengan tujuan membebaskan energi manusia untuk tujuan-tujuan spiritual. Prinsip-prinsip yang melandasi kegiatan konsumsi dalam Islam adalah keadilan, kebersihan, kesederhanaan, kemurahan hati dan moralitas. Menurut Al-Haritsi dalam konsumsi islami, terdapat beberapa prinsip atau kaidah dasar yang mengaturnya. Seperti yang diungkapkan Rizki Hidayah (2018) kaidah atau prinsip tersebut antara lain:

a. Prinsip Syariah

Prinsip ini menyangkut dasar – dasar syariat yang harus dipenuhi dalam melakukan aktivitas konsumsi. Prinsip tersebut terdiri dari :

1) Prinsip Akidah

Yaitu prinsip yang menyatakan bahwa hakikat onsumsi adalah sebagai suatu sarana untuk beribadah sebagai perwujudan keyakinan manusia sebagai makhluk yang mendapatkan beban khalifah dan amanah di bumi yang nantinya diminta pertanggungjawaban oleh pencipta-Nya.

- 2) Prinsip Ilmu
Yaitu prinsip yang menyatakan ketika seseorang mengkonsumsi sesuatu harus mengetahui ilmu tentang barang atau jasa yang akan dikonsumsi serta hukum-hukum yang berkaitan dengan barang atau jasa tersebut, baik zat, proses serta tujuannya.
 - 3) Prinsip Amaliah
Yaitu sebagai konsekuensi akidah dan ilmu yang diketahui ketika mengkonsumsi sesuatu, sehingga konsumen tersebut dapat mengetahui halal haramnya suatu barang.
- b. Prinsip Kuantitas
- Prinsip ini menyangkut kesesuaian konsumsi dengan batas-batas kuantitas yang telah dijelaskan dalam syariat Islam antara lain :
- 1) Sederhana Yaitu mengkonsumsi yang bersifat tengah-tengah diantara menghamburkan harta dengan pelit dan hemat.
 - 2) Kesesuaian Pemasukan dan Pengeluaran Yaitu dalam mengkonsumsi harus sesuai dengan kemampuan yang dimiliki.
 - 3) Menabung dan Berinvestasi
Yaitu tidak menggunakan semua kekayaan untuk mengkonsumsi sesuatu. Sebagian hartanya yang dimiliki disimpan untuk kepentingan pengembangan kekayaan tersebut.
- c. Prinsip Prioritas Yaitu suatu kondisi mengkonsumsi sesuatu dengan memperhatikan setiap urutan kepentingan yang harus diprioritaskan sehingga tidak terjadi kemudharatan.
- 1) Primer Yaitu kondisi mengkonsumsi suatu barang atau jasa karena merupakan kebutuhan dasar yang harus terpenuhi agar dapat hidup dan menegakkan kemaslahatan diri di dunia, agama, serta orang-orang terdekatnya.
 - 2) Sekunder Yaitu kondisi mengkonsumsi sesuatu untuk menambah tingkat kualitas hidup menjadi lebih baik.
 - 3) Tersier Yaitu kondisi mengkonsumsi sesuatu yang jauh lebih membutuhkan.

d. Prinsip Sosial Yaitu suatu prinsip konsumsi dengan memperhatikan lingkungan social sekitar sehingga terciptanya keharmonisan hidup bermasyarakat, antara lain :

- 1) Kepentingan Umat Yaitu saling tolong-menolong dan menanggung sesama anggota.
- 2) Keteladanan Yaitu dengan memberikan contoh yang baik dalam berkonsumsi, terutama jika pelaku konsumsi adalah seorang tokoh yang tersorot di masyarakat.
- 3) Tidak Membahayakan Orang Lain Yaitu ketika mengkonsumsi sesuatu tidak merugikan orang lain.

e. Kaidah Lingkungan Yaitu ketika mengkonsumsi sesuatu harus sesuai dengan kondisi dan potensi sumber daya alam yang tersedia sehingga berkelanjutan agar tidak merusak lingkungan.

f. Tidak meniru perbuatan konsumsi yang suka bermewah-mewahan dan berhambur-hamburan.(Al-Haritsi dalam Arif Pujiyono, 2006) (Pujiyono, 2006)

Sedangkan ciri perilaku konsumen dalam Islam, adalah sebagai berikut :

a. Konsumen tidak bertujuan memaksimalkan kepuasan lahir, kecuali sampai batas yang moderat. Hal ini tidak berarti bahwa Islam membenarkan seseorang mengabaikan kebutuhan fisik atau biologisnya. Pemenuhan kebutuhan fisik secara wajar menjadi kewajiban setiap orang, keluarga maupun pemerintah.

b. Konsumen hanya mengkonsumsi benda atau jasa yang halal, baik zat maupun cara memperolehnya. Halal zat merupakan *necessary condition*

dan halal cara memperolehnya merupakan *sufficient condition* (A. Yahya, 2016).

Perilaku konsumen dalam Islam memberikan keharusan kepada setiap muslim untuk selalu memperhatikan aspek-aspek yang diperoleh ketika melakukan konsumsi terhadap suatu barang atau jasa, khususnya aspek syariah. Hal tersebut bertujuan agar setiap muslim mengetahui batasan-batasan halal dan haram ketika melakukan aktivitas konsumsi. Aktivitas konsumsi dilakukan tidak hanya semata-mata

mengejar kepuasan dunia serta manfaatnya saja tetapi juga menjadikannya sebagai bagian dari suatu ibadah yang kelak akan dipertanggungjawabkan perbuatannya di hadapan Allah S.W.T.

8. Perilaku Pembelian Konsumen

Seorang konsumen dalam memilih keputusan terhadap pembelian suatu produk dipengaruhi oleh sikap konsumen itu sendiri. Kotler menyatakan ada beberapa hal yang bisa digunakan sebagai indikator seorang konsumen ketika berbelanja, yaitu keinginan untuk memperoleh atau membeli suatu barang/jasa dan keinginan untuk menggunakan suatu barang, antara lain:

a. Tipe Perilaku Pembelian

Selanjutnya, perilaku pembelian oleh konsumen dibagi menjadi 4 tipe berdasarkan tingkatan keterlibatan pembeli dan perbedaan diantara merek menurut Assael yang dikutip dalam Kotler (2000) sebagai berikut:

1) Perilaku Pembelian Yang Rumit

Jenis pembeli pada perilaku pembeli yang rumit ini membutuhkan keterlibatan

yang cukup tinggi ketika melakukan pembelian dengan menyadari perbedaan-perbedaan yang jelas antara satu merek dengan merek yang lain. Biasanya, jenis perilaku pembeli ini terjadi ketika pembelian pada produk-produk yang terbilang mahal, jarang dibeli, memiliki resiko serta mencerminkan sifat dan kepribadian pembelinya.

2) Perilaku Pembelian Untuk

Mengurangi Ketidakcocokan Jenis pembelian pada perilaku pembelian untuk mengurangi ketidakcocokan ini meliputi keterlibatan yang cukup tinggi ketika melakukan pembelian dengan menyadari hanya ada sedikit perbedaan yang terdapat pada satu merek dengan merek yang lainnya. Biasanya, jenis perilaku pembeli ini terjadi pada pembelian produk yang harganya terbilang mahal, jarang dibeli, mengandung resiko serta proses pembelian dalam waktu yang relative cepat karena perbedaan-perbedaan yang terdapat pada

merek satu dengan yang lainnya tidak terlihat.

3) Perilaku Pembelian Berdasarkan Kebiasaan

Jenis pembelian semacam ini hanya berdasarkan pada kebiasaan, bukan berdasarkan pada kesetiaan konsumen terhadap merek. Seorang konsumen akan memilih produk tersebut secara berulang-ulang bukan berdasarkan merek produk tersebut, melainkan karena konsumen telah mengenal produk tersebut. Pasca pembelian, konsumen biasanya tidak mengevaluasi kembali alasan mereka membeli produk tersebut karena pada dasarnya mereka tidak terlibat dengan produk.

4) Perilaku Pembelian yang Mencari Keragaman

Pada jenis pembelian ini, konsumen memiliki keterlibatan yang rendah pada produk, tetapi mereka masih mampu membedakan merek yang jelas. Konsumen semata-mata bertujuan untuk mencari keragaman, bukan kepuasan ataupun yang

lainnya. Sehingga merek dalam jenis perilaku ini bukanlah sesuatu yang mutlak.

b. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perilaku Pembelian Konsumen

Perilaku pembelian konsumen menurut Philip Kotler dan Gary Armstrong (2008) dipengaruhi oleh 4 kelompok utama berdasarkan karakteristik pembeli, antara lain seperti yang diungkapkan Rizki Hidayah (2018) sebagai berikut: Faktor Budaya, Faktor Sosial, Faktor Pribadi, Faktor Psikologi yaitu motivasi, persepsi, pembelajaran, keyakinan serta sikap konsumen.

C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian lapangan (*field research*) yang bersifat deskriptif dengan menggunakan analisis kualitatif yang bersifat menggambarkan “apa adanya” tentang suatu variabel, gejala, atau keadaan (Suharsimi Arikunto, 1995: 310). Penelitian akan mengungkapkan pola perilaku pelaku bisnis developer syariah. Untuk memahami permasalahan tersebut, penulis menggunakan pendekatan fenomenologis.

Penelitian ini berlokasi di PT Edy Mitra Karya Makassar yang merupakan perusahaan yang bergerak di bidang properti syariah dalam melaksanakan di Kota Makassar. Waktu yang digunakan dalam penelitian ini adalah selama 3 (tiga) bulan, yaitu mulai sejak Mei sampai dengan Juli 2020. Sumber data primer yaitu sumber data yang berupa manusia/orang dan menjadi informan kunci (*key informan*). Pihak-pihak yang dianggap paling mengetahui masalah yang berhubungan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Adapun data primer yang diambil dalam penelitian ini terdiri dari tiga kelompok: Pelaksana program property Syariah, Ulama pakar ekonomi Syariah, Pengguna property Syariah

Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara mendalam (*Indepth Interview*) terhadap *key informan* dari pemesan dan pihak developer Syariah (Krisnamurthi Y Bayu, 1994: 42).

Adapun Instrumen Penelitian yang digunakan sebagai alat bantu yang dapat diwujudkan dalam bentuk benda yakni panduan observasi, pedoman wawancara, dan acuan dokumentasi (Ridwan, 2005: 25-26).

Analisis data adalah sebuah proses mengatur urutan data dan mengorganisasikannya ke dalam suatu pola,

kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan rumusan kerja seperti yang disarankan oleh data (Sugiono, 2009: 92-99).

Mengingat bentuknya yang kualitatif, maka dilakukan analisis selama pengumpulan data atau *Analysis During Data Collection* yang dimaksudkan untuk menentukan Fokus perhatian (Syamsu A. Kamaruddin Sejarah, 2010: 39). Dalam hubungan ini penulis pertama-tama menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber wawancara mendalam, observasi partisipatif yang telah ditulis dalam catatan lapangan. Karena data tersebut banyak, maka setelah dibaca, dipelajari, dan ditelaah, berikutnya harus diadakan *reduksi data* yang dilakukan dengan jalan membuat *abstraksi* yaitu usaha membuat rangkuman inti, Proses, dan pernyataan-pernyataan yang perlu dijaga sehingga tetap berada di dalamnya. Langkah selanjutnya adalah menyusun data dalam satuan. Satuan-satuan itu kemudian dikategorisasikan. Kategori-kategori itu dilakukan sambil membuat koding. Tahap akhir dari analisis data ini adalah mengadakan pemeriksaan *keabsahan data*. Setelah selesai tahap ini, mulailah tahap penafsiran data dalam mengolah hasil sementara. Secara singkat, langkah-langkah analisis data adalah: 1) pemrosesan data menjadi

satuan-satuan; 2) mengadakan kategorisasi; 3) penafsiran data.

Menetapkan keabsahan data (*trustworthiness*) diperlukan teknik pemeriksaan sebagaimana sebagai berikut: *Kredibilitas*, digunakan untuk melaksanakannya penelitian sedemikian rupa sehingga tingkat kepercayaan penemuannya dapat dicapai. *Transferabilitas*, Untuk melakukan pengalihan seorang peneliti mencari dan meng-umpulkan kejadian empiris tentang kesamaan konteks. Cara yang diterapkan dalam *dependabilitas* yaitu melakukan replikasi studi. *Kriteria Konfirmabilitas* melihat bahwa sesuatu itu objektif atau tidak bergantung pada persetujuan beberapa orang terhadap pandangan, pendapat, dan penemuan seseorang. Dapatlah dikatakan bahwa pengalaman itu subjektif jika disepakati oleh beberapa atau banyak orang, barulah dikatakan objektif.

D. PEMBAHASAN

1. Hakikat Akad *Istishna'* Berbasis *Ta'awun*

Istishna' secara bahasa merupakan bentuk *mashdar* dari kata *استصنع* yang berarti meminta untuk dibuatkan (sesuatu), huruf *sin* (س) dalam kata ini berarti meminta atau memohon.

Adapun menurut istilah ahli fikih, akad terhadap pengadaan barang yang ditanggung oleh pihak yang diminta untuk mengadakannya disertai dengan syarat *'amal* (pekerjaan) di dalamnya, ulama fikih sendiri berbeda pendapat dalam memberikan pengertian secara istilah, pengertian di atas adalah pengertian ulama Hanafi, sementara ulama Hanbali memberikan pengertian bahwa *Istishna'* adalah penjualan barang yang tidak ada pada penjual (ketika akad terjadi) dan bukan dalam bentuk *al-salam*. Adapun ulama syafi'i dan ulama maliki menganggap bahwa *istishna'* dan *salam* adalah dua akad yang sama oleh karena itu pengertian hukum syarat dan sebagainya. Disamakan di dalamnya tidak ada perbedaan antara *istishna'* dan *al-salam* menurut mereka.

Hikmah disyariatkannya *istishna'*: dengan adanya akad *istishna'* maka ada unsur *ta'awun* di tengah masyarakat sosial, di mana industri untuk memproduksi sesuatu dewasa ini berkembang sesuai dengan perkembangan keinginan dan kebutuhan masyarakat, di mana pembuat barang merasa tenang karena barang yang dibuat sudah ada pembelinya dan sudah sesuai dengan syarat serta ukuran atau karakteristik dari yang memesan, begitupula yang memesan sdh merasa

tenang dengan adanya barang yang diinginkan sudah sesuai syarat, ukuran atau karakteristik dari benda yang diinginkan sesuai dengan kebutuhan seperti misalnya *kitchen set*, dan ini semua bisa dilakukan tanpa harus melunasi barang yang dipesan seperti dalam *bai` salam* (dalam mazhab Hanafi).

At ta`wun merupakan kata yang berasal dari *fi`il* musyarakah (kata kerja yang sifatnya ada perkongsian) artinya dilakukan dua orang atau lebih, sehingga *atta`awun* ini berarti saling tolong menolong, yang memiliki arti dasar *al-`awun*, artinya pertolongan, sedangkan dalam ilmu sosiologi kata *atta`awun* ini berarti saling menjamin atau saling menguatkan antara satu dengan yang lain.

Pada dasarnya konsep *ta`awun* telah melekat pada aqad *istishna`*, karena yang namanya saling tolong menolong dalam kebaikan adalah hal yang diperintahkan oleh Allah S.W.T. Oleh karena itu pandangan hukum terhadap *ta`awun* itu sendiri adalah hal yang diperintahkan oleh Allah S.W.T. (Azwar Kamaruddin, 2020). Allah S.W.T. Berfirman dalam Q.S. Al-Maidah (5) / 2:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۗ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۗ

وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

“...dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya.” (Q.S. Al-Maidah: 2)

2. Implementasi Akad *Istishna`* Berbasis *Ta`awun* pada PT. Edy Mitra Karya

Penerapan akad *Istishna`* berbasis *ta`awun* pada setiap transaksi yang dilakukan oleh PT. Edy Mitra Karya kepada *user* atau pengguna perumahan Bumi Mannuruki Indah, dari sisi menghimpun dana pengguna pada dasarnya metode yang digunakan serupa dengan apa yang dilakukan dalam kredit pemilikan rumah oleh bank atau developer yang berbasis konvensional, hanya saja dana yang telah dihimpun itulah yang kemudian digunakan untuk membangun rumah di dalam perumahan tersebut. Mukhlis mengungkapkan hasil wawancara dengan Direktur, “*Developer syariah hampir sekelas dengan bank. menghimpun dana umat (pembeli) lalu dikelola, selanjutnya perusahaan memberikan barang (rumah), fisik yang*

dibeli, nanti keuntungannya diputar lagi (untuk membangun unit rumah lainnya)”.

Berbeda dengan developer berbasis konvensional, properti dengan skema syariah tidak menggunakan jasa pihak ketiga semisal lembaga bank untuk bertransaksi. Penjual (pemilik perusahaan) secara individu langsung bertransaksi dengan pihak pembeli ketika ingin membeli perumahan di PT. Edy Mitra Karya. Hal ini dapat memberikan kejelasan jual beli secara langsung, kepada siapa mereka bertransaksi dan sesuai prinsip jual beli dalam Islam dimana pihak pembeli dan pihak penjual bertemu langsung. Mukhlis mengungkapkan hasil wawancara dengan Direktur, *“user (pembeli) langsung ke pihak penjual dan pembeli untuk berakad sehingga jelas dan tidak menimbulkan keraguan”.*

Keuntungan lainnya adalah Properti Syariah tidak mengenal istilah BI Checking karena proses transaksi hanya melalui wawancara dan proses verifikasi sebelum akad jual beli berlangsung. Rahmat Kurniawan, Manager Marketing PT. Edy Mitra Karya mengungkapkan hasil wawancara dengan Direktur, *“Developer Syariah tidak menggunakan Bank tapi melalui dana pribadi dan perputaran cash flow, karena tidak menggunakan bank, otomatis BI checking*

tidak digunakan hanya melalui wawancara dan proses verifikasi”.

Dari sisi harga, harga rumah yang ditawarkan tetap dari awal hingga akhir pelunasan kredit rumah sejak transaksi disepakati tanpa bergantung dari suku bunga, inflasi, dan sebagainya. Inilah yang memberikan jaminan dalam properti syariah tidak mengalami perubahan harga rumah karena menggunakan dan bergantung pada suku bunga. Sehingga apapun kondisi perekonomian, harga rumah yang telah disepakati sejak awal transaksi tidak akan mengalami perubahan kenaikan harga, wawancara dengan Direktur 05 Mei 2020.

Lokasi perumahan dan proses transaksi yang mudah, juga menentukan minat bagi pembeli. Umumnya pembeli tertarik untuk membeli unit perumahan karena lokasi perumahannya jauh dari kebisingan, tenang, asri, sejuk, meskipun berada di Kota Makassar (wawancara dengan Direktur 05 Mei 2020). Proses transaksinya pun sangat mudah dan tidak berbelit-belit harga dapat dinegosiasikan sebagaimana skema jual beli pada umumnya. Jika harga dari perusahaan sudah tetap maka spesifikasi bahan dan fasilitas yang akan dilihat oleh calon pembeli (wawancara Ati Wijaya dengan User 08 Mei 2020).

Umumnya pembeli tertarik karena lokasi perumahannya yang berada di Kota Makassar, mudah menjangkau fasilitas umum semisal pasar, sekolah, Terminal, Bandara, dan rumah sakit serta wilayahnya bebas banjir yang dibuktikan dari amdal (analisis masalah dampak lingkungan) yang ditunjukkan ketika ingin membeli rumah yang dipasarkan oleh PT. Edy Mitra Karya (wawancara dengan Direktur 06 Mei 2020).

Lokasi dan letak perumahan menjadi bahan pertimbangan utama setiap pembeli yang ingin memiliki rumah, terlebih lagi, posisi di Kota Makassar beberapa lokasi merupakan daerah rendah dan rawan terjadi banjir. Hal ini pula yang menjadi perhatian PT. Edy Mitra Karya ketika mencari lokasi untuk dijadikan kompleks perumahan. Setiap calon pembeli yang tertarik dan ingin memulai proses akad jual beli, maka pihak marketing bersama dengan calon pembeli bersama-sama meninjau lokasi perumahan yang ingin digunakan (wawancara dengan Manager Marketing 07 Mei 2020).

Di samping itu, adanya jaminan lahan yang dikembangkan atau dikelola merupakan lahan sendiri milik PT. Edy Mitra Karya, yang ditunjukkan ketika proses akad berlangsung. Dan jaminan mengganti sepenuhnya jika di kemudian

hari terjadi sengketa lahan terkait rumah yang telah dibeli kepada PT. Edy Mitra Karya (wawancara dengan User 08 Mei 2020).

PT. Medy Mitra Karya menjamin penggantian sepenuhnya dari biaya yang telah dikeluarkan pembeli jika dikemudian hari tanah yang dijualbelikan adalah tanah sengketa. Hal ini memberikan jaminan ketenangan dari pihak pembeli ketika terjadi masalah terkait dari kepemilikan tanah. Di saat kondisi saat ini, tidak sedikit yang mempersengkatakan tanah yang telah berdiri bangunan di atasnya (wawancara dengan Direktur 05 Mei 2020).

Dalam proses akadnya, penjual dan pembeli membuat janji untuk bertemu dan melihat lokasi secara langsung, diperlihatkan spesifikasi bangunan yang akan dibeli. Proses selanjutnya, dengan menggunakan Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami istri dan Kartu Keluarga (KK) serta melakukan wawancara terkait pekerjaan, penghasilan per bulan, komitmen pembayaran dan selanjutnya dilakukan verifikasi hasil wawancara. Jika telah selesai dan disepakati maka memberikan uang muka sebagai kesepakatan akad dan tidak menunggu lama langsung dibangun rumah yang telah dibeli (wawancara dengan User 08 Mei 2020).

Pada pelaksanaan proses akad jual beli secara kredit, tidaklah menjadi persyaratan mutlak besar pendapatan bulanan calon pembeli, untuk dapat membeli unit perumahan di PT. Edy Mitra Karya, karena pihak perusahaan akan meminta komitmen dari calon pembeli untuk mengikuti persyaratan sesuai yang tertera dalam akad jual beli (wawancara dengan Direktur 05 Mei 2020).

Walaupun pada pelaksanaannya berupa pembelian secara kredit, namun pembeli diberikan jaminan untuk menandatangani perjanjian tersebut di depan notaris sehingga proses transaksinya legal di hadapan hukum (wawancara dengan User 08 Mei 2020). Namun, akta jual beli yang sah dipegang oleh pihak notaris untuk menghindari penyalahgunaan akta hingga proses pembayarannya telah rampung (wawancara dengan Direktur 05 Mei 2020). Yang dipegang oleh pihak pembeli selama proses angsuran pembayaran adalah surat keterangan jual beli yang dikeluarkan oleh pihak perusahaan namun tetap berkekuatan hukum. Ini juga sebagai jaminan bagi pihak pembeli agar dapat mengklaim rumah yang telah dibelinya kepada pihak perusahaan (wawancara dengan User 08 Mei 2020).

Pihak pembeli selama proses pembangunannya juga berhak untuk melihat proses pembangunannya, memperhatikan spesifikasi bahan yang digunakan selama proses pembangunan sehingga benar-benar merasakan sendiri bahwa rumah yang dibangun tersebut adalah rumahnya sendiri meskipun proses angsurannya belum rampung (wawancara dengan User 08 Mei 2020).

Selama proses pembangunannya, pembeli juga dapat mengajukan keluhan kepada perusahaan baik terkait spesifikasi bahan maupun pelayanan selama proses pembangunan rumah yang dibelinya (wawancara dengan User 08 Mei 2020). Pihak pembeli juga mendapatkan jaminan kualitas dari pihak perusahaan manakala hanya dalam kurang dari lima bulan bangunan berdiri terdapat cacat akibat keliru pada spesifikasi bahan ataupun dalam proses pengerjaan sehingga bangunannya tidak bertahan lama (wawancara dengan User 06 Mei 2020).

Dari pihak perusahaan, selama tidak mendapatkan keluhan dan angsuran lancar, maka pembangunan akan cepat terselesaikan sesuai dengan spesifikasi yang telah dijanjikan serta waktu pengerjaan yang disepakati pada saat akad jual beli (wawancara dengan Direktur 05 Mei 2020).

Jika pembeli terlambat melakukan angsuran, maka tidak akan dikenakan denda namun tetap diingatkan agar melaksanakan kewajibannya, dan jika gagal kredit maka dimusyawarahkan dengan mencari jalan tengah antara penjual dan pembeli tanpa menyita rumah yang telah dibeli (wawancara dengan Manager Marketing 07 Mei 2020).

3. Kontribusi Akad *Istishna'* Berbasis *Ta'awun* pada PT. Edy Mitra Karya dalam Memenuhi Kebutuhan Perumahan Masyarakat Kota Makassar

Sejatinya, di dalam akad *Istishna'* telah terdapat juga di dalamnya proses *ta'awun*. Karena di dalam Islam proses jual beli juga merupakan wujud saling mendukung atau membantu antara satu dengan lainnya. Pihak penjual mendapatkan keuntungan dari hasil jualannya dan pihak pembeli mendapatkan kepuasan dan jaminan kualitas dari apa yang dibelinya baik proses pembeliannya tunai ataupun prosesnya kredit (wawancara dengan Direktur 05 Mei 2020).

PT. Edy Mitra Karya tidak mensyaratkan secara mutlak besar pendapatan minimal kepada calon pembeli meskipun dalam proses wawancara terdapat item pertanyaan yang diajukan kepada calon pembeli. Hal

ini untuk memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada masyarakat dengan pendapatan menengah ke bawah untuk memiliki rumah yang layak dengan skema syariah (wawancara dengan Direktur 05 Mei 2020). Dari setiap lokasi yang dipasarkan terdapat sekitar 60% hingga 70% yang memiliki pendapatan menengah ke bawah mengambil unit perumahan untuk dijadikan sebagai rumah tinggal. Jika terdapat 20 unit rumah yang dipasarkan, 12 hingga 14 unit rumah yang membeli dari kalangan yang memiliki pendapatan menengah ke bawah, sisanya, pembeli membeli rumah sebagai investasi atau simpanan jangka panjang (wawancara dengan Manager Marketing 05 Mei 2020).

Dalam akad *Istishna'* yang dilakukan oleh PT. Edy Mitra Karya telah nampak proses *ta'awunnya*, hal ini dapat dilihat dalam perjanjiannya dengan kemudahan bertransaksi, keringanan bagi yang belum memiliki rumah, tanpa ada denda jika telat dari jadwal angsurannya, tanpa ada proses penyitaan jika gagal kredit, selama proses jual beli, dilakukan musyawarah oleh kedua belah pihak untuk mencari solusi bersama (wawancara dengan Direktur 05 Mei 2020).

Dalam proses pembayaran angsurannya, jika telat dalam membayar angsurannya maka tidak akan dikenakan

denda (terdapat dalam perjanjian jual beli). Ketika hingga tiga bulan berturut-turut belum menyetorkan angsurannya, maka dimusyawarahkan mencari jalan keluar agar utangnya dapat dibayarkan. Jika di dalam tiga bulan tersebut, pembeli mampu mengangsur kembali, tidaklah dipaksakan harus membayar sekaligus dengan tunggakan bulan sebelumnya dan tidak diberikan denda, cukup membayar minimal satu bulan dari bulan berjalan. Inilah proses *ta'awun* yang terjadi dalam akad *Istishna'* jual beli unit perumahan dengan skema syariah (wawancara dengan Manager Marketing 07 Mei 2020).

Selama proses pelunasan angsuran, selalu dikedepankan musyawarah. Pihak perusahaan juga senantiasa menerima pendapat dan keluhan manakala pembeli dalam proses angsurannya melakukan keterlambatan dalam pembayaran. Baik pihak perusahaan maupun pembeli akan bersama-sama mencari titik temu agar dapat menyelesaikan yang menjadi kewajiban pihak pembeli (wawancara dengan Manager Marketing 07 Mei 2020).

Jika pembeli mampu melunasi dengan cepat pembelian rumahnya sebelum jatuh tempo pembayarannya yang seharusnya dibayarkan, maka tidak dikenakan “*penalti pembayaran*”

sebagaimana yang terjadi pada kredit pemilikan rumah pada skema konvensional. Bahkan diberikan sejumlah fasilitas baik potongan harga ataupun penambahan fasilitas di luar dari spesifikasi bahan yang telah disepakati di awal perjanjian. Inilah keunggulan dari jual beli skema syariah yang jauh dari transaksi *ribawi*. (wawancara dengan Managejer Marketing 07 Mei 2020).

Walaupun diberikan sejumlah keringanan dan kemudahan dalam transaksi membeli unit perumahan, PT. Edy Mitra Karya tetap memberikan fasilitas bahan dengan kualitas yang terjamin. Karena pada prinsipnya bermuamalah adalah bagian dari aktivitas amal melanggarnya akan mendapatkan dosa dan memenuhi perjanjiannya mendapatkan pahala, serta memudahkan proses transaksinya bagian dari aktivitas yang mendapatkan pahala dari Allah S.W.T. (wawancara dengan Direktur 05 Mei 2020).

E. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, kesimpulan yang didapatkan adalah: Hikmah disyariatkannya *istishna'*: dengan adanya akad *istishna'* maka ada unsur *ta'awun* di tengah masyarakat sosial berarti saling menjamin atau saling menguatkan antara satu dengan yang

lain. Penerapan akad *Istishna'* berbasis *ta'awun* pada setiap transaksi yang dilakukan oleh PT. Eddy Mitra Karya kepada *user* atau pengguna perumahan Bumi Mannuruki Indah, dari sisi menghimpun dana pengguna, metode yang digunakan hampir sama dengan apa yang dilakukan dalam kredit pemilikan rumah oleh bank, hanya saja dana yang telah dihimpun itulah yang kemudian digunakan untuk membangun rumah di dalam perumahan tersebut. Properti dengan skema syariah tidak menggunakan jasa pihak ketiga semisal lembaga Bank untuk bertransaksi. Penjual (pemilik perusahaan) secara individu langsung bertransaksi dengan pihak pembeli ketika ingin membeli perumahan di PT. Eddy Mitra Karya. Kontribusi akad *istishna'* berbasis *ta'awun* pada PT. Eddy Mitra Karya dalam memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat kota Makassar nampak di dalam akad *Istishna'* yang dilakukan oleh PT. Eddy Mitra Karya telah nampak proses *ta'awunnya*, hal ini dapat dilihat dalam perjanjiannya dengan kemudahan bertransaksi, keringanan bagi yang belum memiliki rumah, tanpa ada denda jika telat dari jadwal angsurannya, tanpa ada proses penyitaan. Jika gagal kredit, selama proses jual beli, dilakukan

musyawarah oleh kedua belah pihak untuk mencari solusi bersama

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Jaziri, Abdurrahman. (1990). *Kitabu Al-Fiqh 'Ala Madzahibi Al-Arba'ah*. Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiah.
- Ali, Zainuddin. (2008). *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Anwar, Syamsul. (2010). *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. (2001). *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani.
- An-Nabhani, Taqiyuddin. (1996). *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif: Perspektif Islam*. Surabaya: Risalah Gusti.
- A. Masadi, Ghufron. (2002). *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Jakarta: PT RajabGrafindo Persada.
- Al-Muslih, Abdullah, dan Ash-Shawi. (2004). *Shalah Malaya Saut Tajiru Jahluhu*. Jakarta: Darul Had.
- Ardi, Muhammad. (2016). *Asas-Asas Perjanjian (Akad), Hukum Kontrak Syariah dalam Penerapan. Salam dan Istisna'*: Jurnal Hukum Diktum, 14(2).
- Asy Syaukani, Al Imam Muhammad. (1994). *Nailul Autahar Syarhmuntaqa Al-Akbar Min Ahadis Sayyid Al-Akhyar*. Semarang: CV. Asy-Syifa.
- Arikunto, Suharsimi. (1995). *Manajemen Penelitian*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Arikunto, Suharsimi. (1989). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Bina Aksara.

- Syamsu A. Kamaruddin. (2010). Sejarah, Karakteristik dan Pola Perilaku dalam Perspektif Sosiologis.
- Baraba, A. (1999). Prinsip Dasar Operasional Perbankan Syariah. *Bulletin of Monetary Economics and Banking*, 2
- Fauzi, N. A. B. M., & Ismail, A. G. Bin. (2013). *Pengurusan Hutang Lapuk di Perbankan Islam Merentasi Kitaran Ekonomi. Prosiding PERKEM VIII, 1*(September)
- Daud Ali, Muhammad. (2005). *Hukum Islam*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Djakfar, Muhammad. (2009). *Hukum Bisnis*. Malang: UIN-Malang Press.
- Dewan Syariah Nasional MUI. (2014). *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*. Jakarta: Erlangga.
- Departemen Agama Republik Indonesia. (2012). *Al-Quran dan Terjemahnya*. Bandung: Sygma Publishing.
- Hasan, M.Ali. (2004). Berbagai Macam Transaksi dalam Islam. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Galuh Widitya Qomaro, *prinsip ta'awun dalam perspektif ekonomi, Et-Tijarie* Volume 5
- Hasanah, Uswah. (2018). *Bay' Al-Salam dan Bay' Al-Istisna'* (Kajian Terhadap Produk Per-ekonomian Islam), *Jurnal Agama dan Pendidikan Islam*, 10(30).
- Himpunan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah tentang Ekonomi Syariah. (2009). Yogyakarta: Pustaka Zeedny.
- Hulwati, M. Hum. (2006). *Ekonomi Islam, Teori dan Praktiknya dalam Perdagangan Obligasi Syariah di Pasar Modal Indonesia dan Malaysia*. Padang: Ciputat Press Group.
- Ika Rachmawati. (2015). *Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, 5(2).
- Imran, Ali. (2011). *Fikih Bagian Kedua Munakahat, Mawaris, Jinayah, dan Siyasah*, Bandung: Cita Pustaka Media Perintis.
- Ismail. (2011). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kenacana Prenada Media Group.
- Kosasi, S., & Hasan. (2015). Perancangan Sistem Pengolahan Data Debitur Untuk Mengetahui Kolektibilitas Debitur Bank. *Seminar Nasional Teknologi Informasi dan Multimedia 2015*, 6–8.
- Machfuddin Aladip, Moh. (t.t.). *Bulughul Maram*. Semarang: PT Karya Toha Putra.
- Moleong, Lexy J. (1994). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Muhammad bin Abdulrahman bin Ishaq Al-Sheikh, Abdullah bin. (2008). *Lubaabut Tafsir Min Ibni Katsir, Tafsir Ibnu Katsir*. Bogor: Pustaka Imam Asy-Syafi'i.
- Malarangan, H. (2007). Sistem Bunga dalam Bisnis Moderen (Suatu Analisis Berdasarkan Hukum Islam). *Jurnal Hunafa*, 4(4)
- Munawir, Ahmad. (2004). *Kamus Perbankan*. Bandung: Citra Umbara.
- Nabilah Amalia Balad. (2019). *Jurnal Hukum Magnum Opus*, Februari 2019 Vol. II, Nomor 2
- Nasrullah, M. (2015). Islamic Branding, Religiusitas Dan Keputusan Konsumen Terhadap Produk. *Jurnal Hukum Islam (JHI)*, 13(79).
- Pato, S. (2013). Analisis Pemberian Kredit Mikro Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Manado. *Jurnal EMBA*, 1(4): 875–885.

- Puspitasari, N. (2011). Sejarah dan Perkembangan Asuransi Islam Serta Perbedaannya Dengan Asuransi Konvensional. *JEAM*, X(1).
- Rianto Al-Arif, M. Nur. (2013). Penjualan online berbasis media sosial dalam perspektif ekonomi Islam, *Jurnal Wacana Hukum Islam dan Kemanusiaan*. *Ijtihad: Jurnal Wacana Hukum Islam dan Kemanusiaan*, 13(1).
- Ridwan. (2005). *Skala Pengukuran Variabel-Variabel Penelitian*. Bandung: Alfabeta.
- Rizki Hidayah. (2018). Muhammad, Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor). *Jurnal Ekonomi Islam*, 9(1).
- Rukiah. (2019 M/ 1440 H). Implementasi Sifat Ta'awun, Studi Multidisipliner. *Jurnal Kajian Keislaman*, 6 (1): 89.
- Sabiq, Sayyid. (1996). *Fikih Sunnah*. jilid XII alih bahasa Kamaluddin A. Marzuki, dkk, *Fikih Sunnah*, jilid XII, Cet. III; Bandung: Al-Ma'arifa.
- Subagyo, P. Joko. (1997). *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Saryono. (2010). *Metodologi Penelitian Kualitatif dalam Bidang Kesehatan*. Yogyakarta: Nuha Medika.
- Sapi'i, Agus Setiawan. (2016). *Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang)*. *Jurnal Al-Tijary*.
- Solihin, Ifham A. (2008). *Ini Lho, Bank Syariah!*. Jakarta: PT Grafindo Media Pratama.
- Sundari. (2018). Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Perumahan Alam Desa Ketidur Mojokerto). *Indonesian Interdisciplinary Journal of Sharia Economics (IIJSE)*, 1(1).
- Sutedi, Adrian. (2009). *Perbankan Syariah, Tinjauan Beberapa Segi Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Suwiknyo, Dwi. (2009). *Kamus Lengkap Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Total Media.
- www.MuamalatBank.com/home/produk/sewa_KPR, tanggal akses 5 desember 2019.
- Ya'qub, Hamzah. (1999). *Kode Etik Dagang Menurut Islam (Pola Pembinaan Hidup dalam Berekonomi)*. Bandung: CV. Diponegoro Bandung.
- Yahya, A. (2016). Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah Memilih Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi Pada KPR Syariah Bank BTN Syariah Cabang Malang). *Jurnal Ilmiah FEB UNIVERSITAS BRAWIJAYA*. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>.