

# BAB I

## PENDAHULUAN

### I.1. Latar Belakang Masalah

Bidang muamalah merupakan aspek yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Muamalah dalam Islam mengatur hubungan interaksi manusia dengan manusia yang lainnya (*hablu min annas*). Dengan kata lain, bidang muamalah menitikberatkan objeknya kepada manusia dan perbuatannya atau amalannya. Hubungan interaksi tersebut dapat meliputi hubungan ekonomi, kerja sama sosial, dan hal-hal yang berkaitan dengan kebutuhan manusia lainnya dalam menjalani kehidupan. Contohnya pada sektor ekonomi sebagai suatu prinsip, dapat dicontohkan dengan ketentuan-ketentuan dasar ekonomi seperti pada prinsip-prinsip berikut : larangan riba, adanya prinsip bagi hasil, prinsip pengambilan keuntungan yang adil dan proporsional, serta pengenaan zakat. Prinsip itu sendiri merupakan implementasi dari nilai-nilai transaksi yang terdapat dalam akad *tabarru* (kebaikan) maupun akad *tijarah* (jual beli).

*Istishna* merupakan akad yang termasuk ke dalam kategori *tijarah* (jual beli) dimana pembeli membayar uang (sebesar harga) atas barang yang telah disebutkan spesifikasinya, sedangkan barang yang diperjualbelikan itu akan diserahkan kemudian, yaitu pada tanggal yang disepakati. Akad ini sangat tepat apabila dilakukan untuk transaksi produk-produk yang berkaitan dengan pembangunan rumah atau gedung-gedung yang memiliki kontrak pembangunan jangka panjang.

Untuk memahami mengenai konsep ketentuan dan aturan terkait pelaksanaan jual beli seperti akad *istisna* di atas, dalam lingkup hukum Islam terdapat metode pendekatan pemahaman nash atau dalil Quran dan Sunnah sebagai sumber hukum yang dikenal dengan istilah fiqh. Kajian fiqh telah mampu melahirkan beberapa ulama dan mujtahid (pemikir) di kalangan umat Islam khususnya pada bidang *muamalah* (ekonomi) yang bahasannya mencakup mengenai ketentuan jual beli termasuk akad *istisna*. Salah satu ulama yang mampu memberikan sumbangsih pemikirannya dalam bidang ekonomi adalah Ibnu Khaldun.

Menurut Ibnu Khaldun, praktek jual beli harus memenuhi nilai-nilai dari rasa keadilan. Dalam kitab *Mukaddimah*, Ibnu Khaldun menguraikan mengenai persyaratan atas praktek jual beli seperti berikut :

Dalam kegiatan jual beli nilai-nilai akhlak, keimanan dan tingkah laku seorang pedagang muslim memegang peranan dalam penentuan kadar laba dalam transaksi dan muamalah. Karena ketika ekonomi Islam mau diaplikasikan, kalau tanpa dibarengi nilai-nilai luhur (seperti tidak adanya kejujuran) adalah nonsense. Maka segala bentuk kegiatan ekonomi yang bersifat monopoli, eksploitasi, penipuan, kebohongan, kecurangan, pembodohan, dan segala sesuatu yang mengakibatkan pengambilan harta orang lain secara batil sangat terlarang adanya.<sup>1</sup>

Dari uraian di atas, maka secara konsep dasar dapat dikatakan bahwa praktek *istishna* menurut Ibnu Khaldun harus didasarkan pada nilai-nilai kejujuran dan menghindari praktek segala sesuatu yang mengakibatkan pengambilan harta orang lain secara batil. Dengan demikian nilai transparansi serta kejelasan akad dalam kegiatan jual beli dengan akad *istishna* sangat diutamakan dalam perspektif konsep jual beli menurut Ibnu Khaldun.

---

<sup>1</sup>Ibnu Khaldun, *Mukaddimah* (Alih Bahasa oleh : Masturi Ilham, Lc.), Pustaka Al Kautsar, Jakarta 2013 : Hal. 718.

Pelaksanaan kegiatan *istisna* dalam perbankan syariah secara umum cenderung dilakukan dalam format *istisna pararel*. Hal ini terjadi karena kegiatan *istisna* pada bank syariah merupakan akibat adanya permintaan barang tertentu oleh nasabah, akan tetapi bank syariah bukan sebagai produsen dari barang yang dipesan tersebut. Kemudian sistem pembayaran pembiayaan *istisna* dilakukan secara bertahap (angsuran).

Praktek *istishna pararel* di bank syariah secara teknis pihak bank menjadi *صانع/ Shaani'* (penjual) sekaligus dapat pula menjadi *مستصنع mustashni'*. Bank syariah bertindak sebagai intermediasi pemesanan barang berupa rumah yang dipesan oleh nasabah kepada pihak bank yang kemudian oleh pihak bank tersebut diteruskan kepada pihak pengembang (*istisna pararel*). Sebagaimana dengan skim pembiayaan yang menggunakan akad jual beli seperti *murabahah* atau *salam*, dalam sistem pembayarannya tidak dilakukan dengan pembayaran tunai, akan tetapi dilakukan dengan sistem angsuran sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya.

Dalam pandangan Ibnu Khaldun, adanya transaksi lain dalam akad *istisna* tidak mesti menggunakan sistem *istisna pararel*. Terjadinya transaksi lain dalam produk pembiayaan *istisna* seperti pembelanjaan barang-barang atau properti, maka hal ini dapat disiasati akad *wakalah* atau *ijarah* dan perjanjiannya dilakukan di luar akad perjanjian akad *istisna* itu sendiri. Karena memang terdapat larangan melaksanakan dua akad dalam satu transaksi, hal ini didasarkan dari hadis yang diriwayatkan Imam At Tirmidzi berikut ini :

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ

Dari Abu Hurairah RA, ia berkata, "Rasulullah SAW melarang dua akad dalam suatu proses jual-beli."<sup>2</sup>

Menurut Ibnu Khaldun, yang termasuk dalam larangan dua akad dalam suatu proses jual beli adalah bila seseorang berkata, '*Aku akan jual rumahku kepadamu dengan harga sekian, dengan catatan kamu harus menjual budakmu kepadaku dengan harga sekian. Jika kamu mau menjual budakmu kepadaku maka aku pun akan menjual rumahku kepadamu*'.<sup>3</sup>

PT BTN Syariah Cabang Bandung merupakan lembaga perbankan yang memiliki sistem syariah. Upaya PT Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Tbk dalam menyalurkan dananya salah satunya dengan prinsip jual beli *Istishna*, yaitu kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang, dimana pembuat barang menerima pesanan dari pembeli dan pembayarannya sesuai dengan perjanjian yang disepakati.

Pada pelaksanaannya, pembiayaan *istisna* pada Bank BTN Syariah lebih mirip dengan pembiayaan *murabahah*. Dalam hal ini Bank BTN Syariah menjalankan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) yang dimaksudkan untuk menghindari kemacetan pengembalian atau pembayaran pembiayaan *istisna*, sehingga pengembalian dana pokok dan margin dilakukan dengan ketentuan flat (atau tidak berubah). Karena dalam pembiayaan *istisna*, jangka pembayaran dilakukan sampai 10 (sepuluh) tahun. Dalam kurun waktu tersebut, tidak menutup kemungkinan terjadinya fluktuasi harga yang berimbas kepada harga dari objek

---

<sup>2</sup>Muhammad Tsaurah At Tirmidzi, *Sunan Tirmidzi Kitab Buyu'* Hadits No. 1231, Darul Fiqri, Beirut, tt : Hal. 18.

<sup>3</sup>Euis Amaliah, *sejarah Pemikiran Ekonomi Islam: Dari Klasik Hingga Kontemporer*, Jakarta, Granada Press, 2007, h. 185.

barang pesanan dalam pembiayaan *istisna* tersebut. Oleh sebab itu, skema pembayaran *istisna* dilakukan dengan sistem flat.

Sebagai salah satu contoh kasus, pada produk KPR (Kredit Perumahan Rakyat) Syariah Bank Tabungan Negara (BTN) maksimal pembiayaan yang diberikan adalah 80% untuk nasabah non kolektif dan 90% untuk nasabah kolektif, dengan jangka waktu pembiayaan maksimal 10 tahun. Masalah yang dihadapi pada produk tersebut adalah masalah sumber dana yang diperoleh bank syariah kebanyakan berjangka waktu pendek, sementara pembiayaan produk KPR Syariah berjangka waktu panjang yaitu 10-15 tahun. Hal ini dikhawatirkan dapat menimbulkan *mismatch*.

Adanya *mismatch* dalam pelaksanaan akad *istishna* di BTN Syariah pada produk KPR Syariah tersebut sebenarnya dapat dihindari apabila persepsi mengenai *istishna* sebagai salah satu skim jual beli dalam Islam yang berbeda secara pelaksanaan dengan akad *murabahah* dapat dipahami oleh pihak-pihak yang terlibat. Dalam sebuah kontrak Bai' al Istishna, pembeli dapat mengizinkan pembuat barang menggunakan sub kontraktor untuk melaksanakan kontrak tersebut. Dengan demikian, pembuat barang dapat membuat kontrak *istishna* kedua untuk memenuhi kewajibannya pada kontrak pertama. Kontrak seperti ini dikenal sebagai "Istishna' Paralel". Padahal dalam perspektif Ibnu Khaldun larangan adanya dua akad dalam satu transaksi berarti menimbulkan konsekwensi adanya akad terpisah terkait perjanjian jual-beli lainnya yang terikat dalam perjanjian *istisna* itu sendiri.

Masalah lain yang terjadi pada produk KPR Syariah yang menggunakan skim *ba'i al istisna* adalah terjadinya tingkat bunga dana maupun kredit bank

konvensional yang selalu berubah. Dicontohkan, KPR syariah memberlakukan pembayaran cicilan tetap tanpa ada perubahan tingkat bunga seperti yang dialami bank konvensional.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis merasa tertarik untuk meneliti sejauh mana pelaksanaan akad Istisna pada produk KPR Syariah di BTN Syariah dalam perspektif pemikiran Ibnu Khaldun dengan menuangkannya ke dalam judul penelitian :”**TINJAUAN PELAKSANAAN AKAD BAÍ AL ISTISNA’ DALAM PRODUK KPR SYARIAH DI BTN SYARIAH CABANG BANDUNG MENURUT KONSEP JUAL BELI IBNU KHALDUN**”.

## **I.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang dan pembahasan masalah di atas, maka masalah yang akan dibahas adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana ketentuan *ba'i al istisna* menurut konsep jual beli Ibnu Khaldun ?
2. Bagaimana pelaksanaan *ba'i al istisna'* pada produk KPR Syariah di BTN Syariah Cabang Bandung ?
3. Bagaimana tinjauan pelaksanaan akad *ba'i al istisna'* dalam produk KPR Syariah di BTN Syariah Cabang Bandung menurut konsep jual beli Ibnu Khaldun ?

## **I.3. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui :

1. Ketentuan *ba'i al istisna* menurut konsep jual beli Ibnu Khaldun.

2. Pelaksanaan *ba'i al istisna'* pada produk KPR Syariah di BTN Syariah Cabang Bandung.
3. Tinjauan pelaksanaan akad *ba'i al istisna* dalam produk KPR Syariah di BTN Syariah Cabang Bandung menurut konsep jual beli Ibnu Khaldun.

#### I.4. Kerangka Pemikiran

*Istishna* secara etimologi berarti minta dibuatkan, sedangkan secara muamalahnya berarti suatu perjanjian jual beli antara *Mustashni* (pemesan/pembeli) dan *Shani* (produsen/ penjual), dimana barang (*Mashnu*) yang akan diperjualbelikan itu harus dipesan terlebih dahulu dengan kriteria yang jelas.<sup>4</sup>

Pembiayaan *istisna* dalam lembaga perbankan syariah, hal ini didasari oleh beberapa sumber nilai-nilai syariah. Dalam Q.S Al Baqarah ayat 275 Allah berfirman :

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...<sup>5</sup>

“Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.<sup>5</sup>

Proses pengambilan keuntungan dalam Islam dapat diperoleh dari transaksi jual beli. Dalam hal ini, *ba'i al istisna* merupakan salah satu bentuk transaksi yang termasuk ke dalam akad *tijarah* yang diperbolehkan oleh syariah. Pelaksanaan *istisna* pada bank syariah merupakan jasa perbankan sebagai intermediasi pemesanan barang yang dipesan oleh nasabah kepada bank yang kemudian oleh bank diteruskan kepada produsen (*istisna pararel*). Sebagaimana dengan skim pembiayaan yang menggunakan akad jual beli seperti *murabahah* atau *salam*, dalam sistem pembayarannya tidak dilakukan dengan pembayaran

<sup>4</sup>Rachmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2001 : Hal. 56.

<sup>5</sup>Depag RI, op-cit, Hal. 47.



tunai, akan tetapi dilakukan dengan sistem angsuran. Berkaitan dengan ayat di atas, maka dalam pembiayaan *istisna*, nasabah mesti memiliki agunan untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan *istisna* tersebut.

Pembayaran dengan sistem angsuran pada pembiayaan *istisna* ini dibolehkan menurut ketentuan syara'. Karena sistem seperti ini mendapat keberkahan dari Allah SWT. Hal ini sebagaimana dengan makna atau kandungan dari sebuah hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah dalam kitab Sunan "Al Tijarah" hadis nomor 2280 dari Suaib Ar Rumi bahwasanya Rasulullah SAW bersabda :

ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبِرْكَةُ : الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمَقَارَضَةُ وَخَطُّ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ.

"Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan : jual beli secara tangguh, melakukan investasi (*qiradh*/penanaman modal) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual)".<sup>6</sup>

Ketentuan syariah mengenai *istisna* tersebut, telah melahirkan berbagai pendapat dan pemikiran pembaharuan oleh para ulama fiqih. Salah satu ulama fiqih di bidang muamalah yang memiliki konsep dan ketentuan mengenai *istishna* adalah Ibnu Khaldun.

Ibnu Khaldun yang bernama lengkap Abdurrahman Abu Zaid Waliuddin Ibnu Khaldun lahir di Tunisia pada awal Ramadhan 732 H atau bertepatan dengan 27 Mei 1332 M. Ibnu Khaldun mengawali pelajaran dari ayah kandungnya sendiri. Setelah itu, ia pergi berguru kepada para ulama terkemuka, seperti Abu Abdillah Muhammad Al-Arabi Al-Hashayiri, Abu Al-Abbas Ahmad Ibnu Al-Qushshar, Abu Abdillah Muhammad Al-Jiyani, dan Abu Abdillah Muhammad

<sup>6</sup>Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah Volume III Bab Al Istisna'*, Darul Ma'arif, Kairo, tt : Hal. 41.



Ibnu Ibrahim Al-Abili, untuk mempelajari ilmu pengetahuan, seperti tata bahasa Arab, Hadits, Fiqh, Teologi, Logika, Ilmu Alam, Matematika, dan Astronomi.<sup>7</sup>

Secara umum, konsep ekonomi Islam menurut Ibnu Khaldun mengikuti prinsip mekanisme pasar dengan memberikan kebebasan yang optimal bagi para pelaku di dalamnya, yaitu produsen dan konsumen. Ibnu Khaldun memaparkan sebuah tafsir bahwa banyak warga mengeluh kepada khalifah Umar bin Abdul Aziz karena harga-harga pada zamanya melambung. Umar bin Abdul Aziz menjawab keluhan mereka dengan mengatakan bahwa pada penguasa sebelumnya telah memungut pajak dari *Ahlu Dzimmah* (warga non-muslim) dengan kadar yang melebihi kemampuan orang yang memikulnya. Sementara khalifah tidak membebani pajak *jizyah* kecuali sebatas kemampuan sendiri karena “*Rasulullah SAW diutus untuk menjadikan penyeru kepada Islam dan bukan penghimpun pajak*”. Jika karena sesuatu hal selain dari monopoli, penimbunan atau aksi sepihak yang tidak wajar dari produsen terjadi karena kenaikan harga dalam ekonomi, maka pemerintah tidak dapat melakukan intervensi terjadi kenaikan harga dalam ekonomi, maka pemerintah tidak dapat melakukan intervensi dengan mematok harga. Penentuan harga sepenuhnya diperankan oleh kekuatan *demand* dan *supply* dalam ekonomi.<sup>8</sup>

Mengenai konsep nilai dalam kegiatan ekonomi dan bisnis (*tijarah*), menurut Ibnu Khaldun adalah penawaran dan permintaan. Jadi bilamana permintaan meningkat, maka hargapun akan meningkat pula. Sebaliknya bilamana

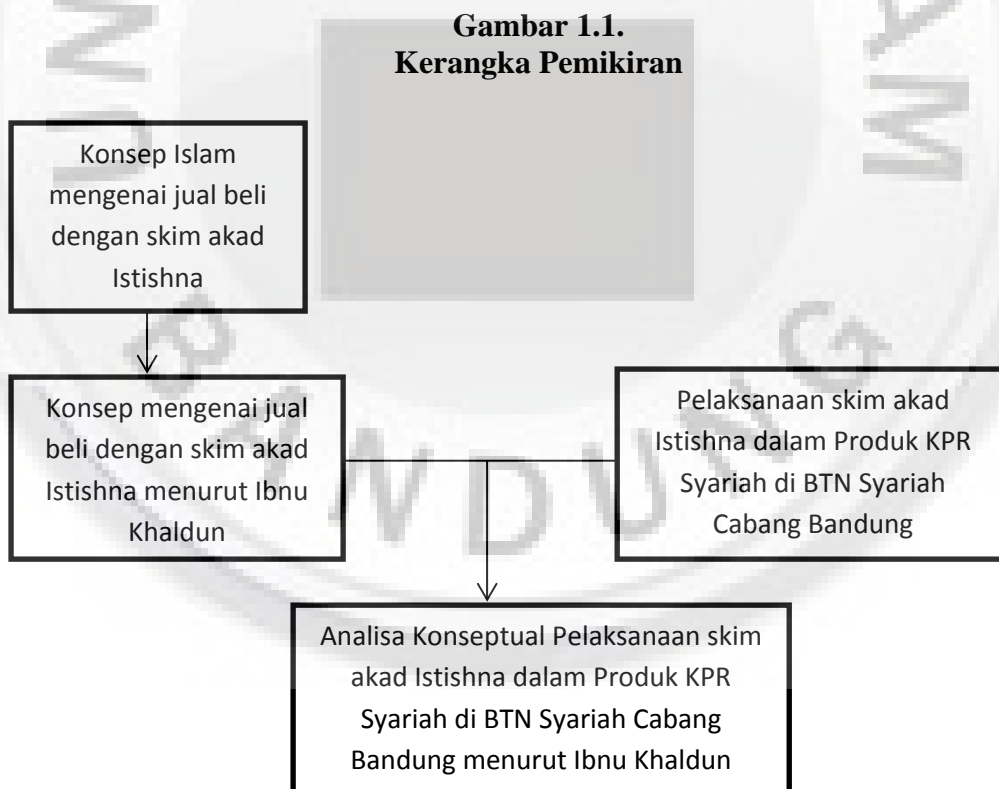
---

<sup>7</sup>[http://www.erwinomic.com/2013/09/pemikiran-ekonomi-ibnu-khaldun\\_26.html](http://www.erwinomic.com/2013/09/pemikiran-ekonomi-ibnu-khaldun_26.html) diakses pada tanggal 13 Maret 2015

<sup>8</sup>Heri Sudarsono. *Konsep Ekonomi Islam Kontemporer*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2002 : Hal. 187.

permintaan menurun, harga pun akan menurun. Dalam hal ini kemanfaatanlah yang menggerakkan permintaan.<sup>9</sup>

Hasil ijtihad Ibnu Khaldun dapat diterapkan dalam kegiatan aktivitas pada lembaga-lembaga ekonomi dan keuangan. Pemikiran Ibnu Khaldun pada khususnya memiliki ciri khas aturan tersendiri dalam pembahasan aktivitas manusia di bidang ekonomi dan bisnis, yaitu melalui akad-akad bagi hasil, sebagai metode pemenuhan kebutuhan permodalan, dan akad-akad jual beli untuk memenuhi pembiayaan. Hal-hal tersebut dapat diaplikasikan pada lembaga keuangan seperti perbankan. Berikut ini merupakan skema alur kerangka konseptual terkait penelitian mengenai pelaksanaan akad *istishna* di BTN Syariah Cabang Bandung dalam perspektif Ibnu Khaldun :



<sup>9</sup>Ali Wardi, *Ibnu Khaldun dan Pola Pemikiran Islam*, alih bahasa Osman Ralibi, Pustaka Firdaus, Jakarta, 1989 : Hal. 54.

## I.5. Metode dan Tehnik Penelitian

### 1. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini adalah dengan menggunakan metode deskriptif analisis, yaitu suatu prosedur penelitian yang menggunakan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan pelaku yang dapat diamati<sup>10</sup> dengan pendekatan kualitatif untuk meneliti pelaksanaan akad *ba'i al istisna'* pada produk KPR Syariah di BTN Syariah cabang Bandung menurut konsep jual beli Ibnu Khaldun.

Tujuan dari penelitian deskripsi ini adalah mengungkap fakta, keadaan, fenomena, variabel dan keadaan yang terjadi saat penelitian berjalan dan menyuguhkan apa adanya.

#### 2. Sumber Data

##### a. Sumber data Primer, yang meliputi

- 1) Kitab-kitab karya Ibnu Khaldun seperti *Muqaddimah* (satu volume), *Al-Ibar* (empat volume), dan *Al-Ta'rif bi Ibnu Khaldun* (dua volume).
- 2) Dokumen BTN Syariah Cabang Bandung terkait pelaksanaan produk KPR Syariah.

##### b. Sumber Data Sekunder

- 1) Kitab-kitab Hadits seperti, *Shahih Bukhari*, *Shahih Muslim*, dan *Sunan Ibnu Majah*.
- 2) Dokumen-dokumen, majalah, Koran serta artikel-artikel yang membahas atau yang berkaitan dengan konsep jual beli menurut Ibnu Khaldun.

---

<sup>10</sup>Muhammad Natsir, *Metode Penelitian*, CV Bumi Aksara, Jakarta, 2000 : Hal.30

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Tehnik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Survei, yaitu penyelidikan yang diadakan untuk memperoleh fakta-fakta dari gejala-gejala yang ada dan mencari keterangan-keterangan secara faktual.
- b. Wawancara, yaitu teknik yang menunjukkan seperangkat pertanyaan secara verbal kepada responden, yang pada gilirannya memberikan jawaban-jawaban secara verbal yaitu tenaga marketing dan sales serta admin/legal di PT BTN Syariah Cabang Bandung.
- c. Studi literatur, yaitu dengan mempelajari konsep-konsep dan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam buku-buku yang berkaitan dengan jual beli menurut Ibnu Khaldun.

### 4. Tehnik Analisa Data

Tehnik analisa data yang digunakan adalah analisa kualitatif. Analisis 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, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.<sup>11</sup>

Tehnik analisa ini merupakan sebuah kegiatan untuk mengatur, mengurutkan, mengelompokkan, memberi kode atau tanda, dan mengkategorikannya sehingga diperoleh suatu temuan berdasarkan fokus atau masalah yang ingin dijawab dalam hal ini adalah melihat sejauh mana tingkat

<sup>11</sup><https://bersukacitalah.wordpress.com/tag/tahap-tahap-analisis-kualitatif/>

kesesuaian pelaksanaan akad bai al istisna' pada produk KPR Syariah di BTN Syariah Cabang Bandung dengan nilai-nilai konsep jual beli menurut Ibnu Khaldun.

#### **I.6. Sistematika Pembahasan**

Pembahasan-pembahasan dalam penulisan ini, akan penulis sistematikakan ke dalam dalam 5 (lima) bab, yang setiap babnya membahas secara garis besarnya sebagai berikut :

**BAB I PENDAHULUAN**, yang meliputi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah , Tujuan Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode dan Tehnik Penelitian, dan Sistematika Pembahasan.

**BAB II KONSEP JUAL BELI MENURUT IBNU KHALDUN**, yang meliputi Biografi Ibnu Khaldun, Konsep Jual Beli Menurut Ibnu Khaldun, Dasar Hukum Jual Beli Menurut Ibnu Khaldun, Rukun (Unsur-unsur) dan Syarat Jual Beli Menurut Ibnu Khaldun, dan Konsep Akad Istisna dalam Jual Beli Menurut Ibnu Khaldun.

**BAB III PELAKSANAAN AKAD BAI AL ISTISNA' DALAM PRODUK KPR SYARIAH DI BTN SYARIAH CABANG BANDUNG**, yang meliputi Gambaran Umum PT BTN Syariah Cabang Bandung, dan Pelaksanaan Akad Bai Al Istisna' dalam produk KPR Syariah di BTN Syariah Cabang Bandung.

**BAB IV TINJAUAN KONSEP JUAL BELI IBNU KHALDUN TERHADAP PELAKSANAAN AKAD BAI AL ISTISNA DALAM PRODUK KPR SYARIAH DI BTN SYARIAH CABANG BANDUNG.**

**BAB V PENUTUP**, yang meliputi Kesimpulan Dan Saran.