

## Analisis Indeksikalitas Dalam Pemaknaan Pembiayaan Hunian Syariah di PT. X Developer & Kontraktor Syari'ah.

Halimatus Sa'diyah<sup>1</sup>, Krissantina Eferyn<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Universitas Muhammadiyah Surabaya, Jl. Sutorejo No. 59 Kota Surabaya 60113

<sup>2</sup>Universitas kadiri Jl.Selomangleng No. 1 Kecamatan Mojoroto Kediri

Surel : [halimatus@fe.um-surabaya.ac.id](mailto:halimatus@fe.um-surabaya.ac.id), [krissantina\\_eferyn@unik-kediri.ac.id](mailto:krissantina_eferyn@unik-kediri.ac.id)

### Abstract

**Abstract.** *Indexicality Analysis in the Meaning of Shariah Sharia Residential Financing at PT. X Developer & Shari'ah Contractor. One of the businesses in Indonesia that currently uses the concept of Shariah is a residential business. This research aims to understand the meaning of Shariah on sharia financing. Through Islamic ethnomethodology as a qualitative approach, analysis is carried out to obtain the empirical meaning of Sharia financing by business people. The final stage in the research is a comparative study between the findings and the foundation of the Qur'an and sunnah to determine whether residential financing has fulfilled sharia rules or not sharia. The results of this study show that the meaning of sharia residential financing is diverse. On a practical level, sharia means ease and absence of fines, while at the ideological level the meaning of financing is more divine, namely the fulfillment of the agreement and stay away from God's prohibition to avoid the sin of riba.*

**Keywords:** *Analysis of Indexicality, Shariae, Sharia Occupancy Financing.*

### Abstrak

**Abstrak.** *Analisis Indeksikalitas Dalam Pemaknaan Pembiayaan Hunian Syariah di PT. X Developer & Kontraktor Syari'ah. Salah satu bisnis di Indonesia yang saat ini menggunakan konsep syariah adalah bisnis hunian. Penelitian ini bertujuan untuk memahami pemaknaan syariah atas pembiayaan syariah. Melalui etnometodologi Islam sebagai pendekatan kualitatif, analisis dilakukan untuk mendapatkan pemaknaan pembiayaan syariah secara empiris oleh pelaku bisnis. Tahap akhir dalam penelitian yaitu studi komparatif antara temuan dengan landasan Al-Qur'an dan sunnah untuk menentukan apakah pembiayaan hunian telah memenuhi kaidah syariah atau tidak syariah. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pemaknaan atas pembiayaan hunian syariah beragam. Pada level praktis, syariah bermakna kemudahan dan ketiadaan denda, sedang pada level ideologis pemaknaan pembiayaan bersifat lebih ilahiah yaitu pemenuhan akad serta menjauhi larangan Tuhan untuk menghindari dosa riba.*

**Keywords:** *Analisis Indeksikalitas, Pemaknaan Syariah, Pembiayaan Hunian Syariah.*

### PENDAHULUAN

Salah satu bisnis di Indonesia yang saat ini menggunakan konsep syariah adalah bisnis perumahan. Beberapa tahun belakangan bisnis properti syariah tumbuh dengan signifikan. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) adanya peningkatan 11,23 persen pada jumlah pembelian properti melalui sistem syariah. Para praktisi menilai, peluang ekonomi berdasarkan syariah dapat berpotensi untuk dikembangkan di Indonesia karena berdasarkan fakta bahwa Indonesia merupakan negara yang memiliki komunitas muslim terbesar di dunia. Bisnis properti syariah di Indonesia dalam beberapa tahun belakangan tumbuh semakin signifikan. Ini merupakan pertanda bahwa peluang bisnis *property* berbasis syariah masih terbuka lebar karena prosesnya yang mudah dan tidak mengandung riba [1]. Bisnis syariah ini mulai mendapatkan perhatian publik dari berbagai sisi, dan menjadi akses yang baik bagi masyarakat ekonomi rendah.

Dalam skema KPR melalui perbankan, beban bunga yang cukup besar dibebankan kepada debitur dalam transaksi pembiayaan. Bunga ini biasanya dalam bentuk kombinasi *flat rate* dan *floating rate*. Bunga ini cukup besar, tidak jarang hampir menyamai cicilan utang pokok. Dengan skema *floating rate*, kecenderungan bunga mengalami kenaikan setiap tahunnya sesuai dengan kenaikan suku bunga Bank Indonesia (BI). Kalau dihitung-hitung total bunga yang harus dibayar, jangan heran jika jumlahnya sangat besar hampir menyamai cicilan utang pokok.

Sedangkan pembiayaan langsung ke *developer* tidak akan dikenakan bunga, karena sistem pembayarannya langsung melalui *developer (in house)* dengan menggunakan akad *Istishna'* maupun *istishna'* paralel. Setidaknya itulah klaim dari pengembang pembiayaan perumahan syariah saat memasarkan perumahannya. Jika membeli rumah seharga Rp300 juta, maka pihak yang melakukan pembiayaan hanya harus mengangsur sebesar harga tersebut. Atau walaupun dikenakan bunga, maka bunga yang dikenakan adalah *flat rate*. Biasanya semakin besar jumlah cicilan dan semakin pendek tenor, maka bunga pun semakin minimal. Bahkan biasa ditiadakan sebagai salah satu strategi *marketing*.

Perbedaan yang paling jelas antara KPR syariah dan konvensional terletak diproses transaksi. Jika KPR konvensional melakukan transaksi uang maka KPR syariah bertransaksi barang (dalam hal ini rumah) dengan prinsip jual beli (*istishna'*) dalam [2]. Dalam transaksi tersebut, bank syariah ataupun lembaga syariah seakan membeli rumah yang diinginkan konsumen dan menjualnya kepada konsumen tersebut dengan cara diangsur [3]. Pembiayaan rumah di bank syaria' juga tidak mengenakan bunga, namun bank mengambil margin keuntungan dari harga jual rumah. Misalnya, konsumen ingin membeli rumah yang harga tunainya Rp. 600.000.000,00. Maka pihak bank syariah akan membeli rumah tersebut dan menjual kembali kepada nasabah yang melakukan pembiayaan dengan mengambil margin keuntungan Rp. 150.000.000,00. Maka uang yang harus di angsur selama masa tenor adalah Rp. 750.000.000,00 dikurangi jumlah uang muka.

Proses pembiayaan syariah di PT. X *Developer & Kontraktor Syariah* melalui proses pembayaran secara tunai maupun diangsur. Prosedurnya sangat mudah cukup ada konsumen, KTP dan melakukan akad jual beli. Sehingga dengan kemudahan dan amanah itulah yang membuat konsumen tertarik untuk melakukan pembiayaan syariah. Pembiayaan syariah marak karena tak lepas dari interpretasi penggunaannya. Penelitian serupa tentang makna pembiayaan syariah dilakukan oleh [4] pada sebuah praktik bank Islam. Penelitian lain yang lebih bersifat kritis juga memaknai praktik akuntansi syariah pada lembaga keuangan syariah [5]. Penelitian ini bertujuan menelaah makna pembiayaan syariah pada bisnis hunian syariah pada PT. X *Developer & Kontraktor Syariah*.

## METODE

Pendekatan Penelitian; Etnometodologi Islam

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian ini juga disebut penelitian naturalistik. Natural artinya alamiah, wajar, sebagaimana adanya, tanpa manipulasi, diatur dengan eksperimen atau test. Nasution dalam [6]. Sedangkan metode yang digunakan adalah metode penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif ini menjelaskan fenomena-fenomena sosial yang ada dengan mengembangkan konsep dan menghimpun fakta, tetapi tidak melakukan pengujian hipotesis.

Penelitian kualitatif bertujuan untuk mendapatkan pemahaman yang sifatnya umum terhadap kenyataan social dari perspektif partisipan. Pemahaman tersebut tidak ditentukan terlebih dahulu, tetapi didapat setelah melakukan analisis terhadap kenyataan social yang menjadi focus penelitian. Penelitian kualitatif juga disebut dengan: *interpretive research, naturalistic research, phenomenological research*.

Penelitian ini berada dalam paradigma interpretif religius dengan menggunakan metode etnometodologi yang diekstensikan dengan perbandingan temuan dengan Al-Qur'an dan hadist. Etnometodologi adalah studi yang berfokus pada pencarian makna aktivitas keseharian yang disepakati oleh anggota komunitas. Etnometodologi dimulai dengan analisis indeksikalitas yang mencari ungkapan atau dan bahasa tubuh yang muncul di antara komunitas, bahasa/ungkapan ini sangat khas dan kontekstual dalam [7].

Tahap kedua adalah melakukan analisis reflektivitas yang mengungkap hal-hal yang dianggap pelaku/informan "tidak menarik" bagi pelaku/informan yang melandasi terjadinya aktivitas. Tahap ketiga adalah melakukan analisis aksi indeksikalitas. Di sini peneliti mengungkapkan aksi yang terlihat dan dianggap rasional bagi komunitas, yang merupakan hasil dari analisis indeksikalitas dan reflektivitas. Kesemuanya ini mengarah pada tahap terakhir, tahap ke empat, di mana peneliti menyajikan *common sense knowledge of social structures*.

Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui wawancara langsung terhadap pembeli dan pihak PT. X *Developer & Kontraktor Syariah*. Adapun daftar pembeli yang melakukan pembiayaan syariah di perumahan Griya Permata Juanda tidak semua yang langsung melakukan akad, akan tetapi ada juga yang membatalkan dengan alasan terlalu mahal. Dibawah ini adalah daftar tabel pembeli yang membatalkan dan yang melakukan pembiayaan syariah.

**Tabel 1. Daftar Informan (Pembeli)**

No	Nama	Keterangan
----	------	------------

1	Bapak Ahmad (nama samaran)	Tidak Jadi membeli
2	Al Qodar Purwanto	Pembeli di Cluster Ibnu Umair
3	Fidri Ferma Rosita	Pembeli di Cluster Ibnu Umair
4	Ibu Fatima (nama samaran)	Pembeli di Al Ayyubi
5	Ghiyats Syafiq Abriyansyah	Pembeli di Al Fatih
5	Ibu Fitri Yunita	Manager Marketing
6	Mbak Nina	Administrasi

#### Instrumen Penelitian

Peneliti bertindak sebagai instrumen sekaligus pengumpul data dalam penelitian. Peneliti terlibat secara langsung dalam analisis indeksikalitas yang disepakati mengenai pembiayaan syariah oleh pihak pembeli dan PT. X *Developer & Kontraktor Syari'ah*. Penelitian ini didukung oleh instrumen berupa hasil wawancara maupun data sekunder mengenai sistematika pembiayaan syariah di PT. X *Developer & Kontraktor Syari'ah* sebagai landasan untuk melakukan analisis komparatif antara standar dan penerapannya dalam analisis indeksikalitas. Dalam penelitian kualitatif dengan metode etnometodologi bahwa pencarian makna dalam aktifitas keseharian yang disepakati oleh anggota komunitas[8].

Serta analisis dimulai dengan indeksikalitas yang mencari ungkapan atau bahasa tubuh yang muncul di antara komunitas. Ungkapan-ungkapan itu dituangkan dalam bentuk kesepakatan bersama antara pihak customer dan PT. X *Developer & Kontraktor Syari'ah*. Peneliti diasumsikan berinteraksi dengan fakta yang sedang diteliti sehingga lebih bersifat subyektif, tidak bebas nilai, serta melihat realitas sosial dalam berbagai dimensi. Agar diperoleh temuan dan interpretasi yang diyakini kredibilitasnya, perlu diteliti keabsahan dari temuan-temuan dalam penelitian. Hal ini dilakukan dengan menggunakan teknik Triangulasi, mencari beberapa sumber (bukan sumber tunggal), teori yang relevan, dan pelacakan kesesuaian hasil. Setelah itu, dapat ditentukan apakah penelitian ini memiliki ketergantungan terhadap konteks perusahaan dan apakah penelitian dapat dikonfirmasi kepada sumber yang berkepentingan langsung.

Penulis melakukan komparasi terhadap pembiayaan syariah PT. X *Developer & Kontraktor Syari'ah* dengan melibatkan orang yang terlibat langsung dalam pembiayaan syariah. Setelah komparasi tersebut selesai dibuat, penulis kemudian melakukan konfirmasi terhadap bagian perusahaan sehingga hasil analisis yang didapatkan bukan berasal dari perspektif yang penulis kembangkan sendiri.

#### Prosedur Pengumpulan Data

Prosedur pengumpulan data adalah cara-cara yang dapat digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data dimana cara-cara tersebut menunjuk pada sesuatu yang abstrak, tidak dapat diwujudkan dalam benda kasat mata, tetapi hanya dapat dipertontonkan penggunaannya dalam [9]. Prosedur pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan studi lapangan.

Metode yang digunakan untuk memperoleh data dengan melaksanakan studi lapangan meliputi: observasi, wawancara dan mengumpulkan dokumen.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada pembahasan ini, peneliti akan menyajikan data yang diperoleh dari hasil wawancara yang dilakukan ketika peneliti mengadakan penelitian di PT. X *Developer & Kontraktor Syari'ah*. Sebelum peneliti menjelaskan lebih rinci lagi mengenai proses pembelian perumahan syariah perseroan terbatas bisnis properti syariah, perlu diketahui bahwa tidak semua orang membeli perumahan syariah tersebut. Hal ini diperoleh ketika peneliti mengadakan wawancara terhadap pembeli perumahan syariah yang membatalkan pembelian di PT. X *Developer & Kontraktor Syari'ah*. Yaitu, Bapak Ahmad sebagai pembeli yang membatalkan pemesanan di Graha Permata Juanda.

Pembatalan pembelian yang dilakukan oleh pihak pembeli kepada penjual diatur dalam pasal 8 point 1.6 bahwa pihak penjual menerima pengunduran diri sebagai pemutusan perjanjian jual beli ini (pembatalan pembelian) oleh pihak kedua jika terjadi karena hal yang syar'i yaitu meninggal dunia atau sakit yang mengakibatkan tidak memiliki lagi kemampuan untuk bekerja dan memenuhi tanggungjawabnya. Berdasarkan landasan ini diperbolehkan pembatalan dengan alasan yang syar'i serta tidak dibuat-buat. Kasus diatas terjadi pembatalan pembelian oleh pembeli sebelum dilakukannya akad jual beli rumah akad istishna' dengan pihak penjual. Jadi tidak ada masalah bagi pihak penjual maupun pembeli meskipun terjadi pembatalan pembelian.

Indeksikalitas dari informan Bapak "Ahmad" sebagai pembeli yang membatalkan pembelannya di PT. X *Developer & Kontraktor Syari'ah* adalah bahwa pembelian perumahan di PT. X *Developer & Kontraktor Syari'ah* dianggap mahal jika dibandingkan dengan pembelian rumah di desa. Pembeli tidak memandang apakah perumahan itu syariah ataupun

tidak terpenting harga terjangkau. Memang jika dibandingkan dengan rumah di desa harga rumah di kota terbilang cukup mahal hampir dua kali lipat dari harga rumah di desa.

Selain itu peneliti, meneliti para pembeli yang melakukan akad jual beli akad istishna' dan pihak PT. X *Developer & Kontraktor Syari'ah*. Peneliti memfokuskan wawancara tentang proses pembiayaan syariah yang dilakukan oleh kedua belah pihak serta pemahaman pembiayaan syariah. Hal ini dijelaskan oleh Bapak Al Qodar Purwanto: Sesuai dengan isi akad jual beli rumah akad istishna' pada paragraf pertama dan sesuai ayat Al-Qur'an yang artinya

*"hai orang-orang yang beriman, janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesama dengan jalan batil kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantaramu"*[10] (Qs. An Nissa':29).

Bahwa dilarang dalam islam merugikan satu sama lain dalam melakukan transaksi perjanjian (perniagaan). Dalam proses pembayaran akad jual beli rumah akad istishna', jika pembeli melakukan keterlambatan dalam pembayaran tidak akan menimbulkan atau dikenakan denda sesuai isi pasal 6 (sistem pembayaran) pada point keempat. Dan apabila pembeli masih melakukan keterlambatan pembayaran dimaklumi (pemaaf) oleh pihak penjual dengan alasan yang syar'i tertuang dalam pasal 6 point kelima. Pembeli lain yang menggunakan pembiayaan syariah adalah ibu Fidri Rosmawati, yang menyampaikan:

Berdasarkan isi akad jual beli rumah akad istishna' semua akad tertulis dengan jelas mengenai perjanjian kedua belah pihak antara penjual dan pembeli. Isi akad dimulai dari kesadaran kedua belah pihak dalam melakukan akad berlandaskan dalam Al-Qur'an dan sunnah. Serta kedua belah pihak telah bertemu dan bertatap muka secara khusus melakukan transaksi jual beli sehingga menimbulkan akad kesepakatan. Akad kesepakatan diketahui dan disepakati antara kedua belah pihak secara tertulis seperti yang tertuang di dalam akad. Karena akad adalah jaminan (amanah) antara kedua belah pihak yang melakukan akad untuk melaksanakannya sesuai syariat Islam. Ibu Fatima salah satu pelanggan menjelaskan:

Untuk penentuan harga jual beli rumah akad istishna' dijelaskan dalam isi akad jual beli pasal 5 (harga). Sebelum pembeli menyetujui harga yang ditawarkan oleh penjual maka tidak akan dilakukan akad secara langsung. Penjual menawarkan model skema pembayaran kepada pihak pembeli bisa dengan skema 1 cash keras, skema 2 cash bertahap selama 2 tahun, skema 3 cash 2x sisa saat serah terima unit, skema 4 kredit syariah. Setelah pembeli memutuskan skema yang dipilih maka baru terjadi akad jual beli.

Setelah skema pembayaran sudah ditentukan dan disepakati oleh kedua belah pihak akan tetapi pembeli ada kendala maka pihak penjual memberi kemudahan pembayaran berdasarkan kemampuan dan dijelaskan di akad dalam pasal 6. Kemudahan serta solusi yang diberikan oleh penjual yang membuat pembeli yang mengatakan pembiayaan syariah itu mahal jadi tertarik melakukan akad jual beli.

Karena mahal atau tidaknya akad jual beli sudah dijelaskan di awal dan disepakati kedua belah pihak berdasarkan kemampuan pembeli. Dengan kesepakatan itulah tidak ada yang terzalimi akan tetapi pihak pembeli merasa terbantu dengan kemudahan yang diberikan oleh penjual (*developer*).

Skema pembayaran perumahan syariah bisa saja berubah dalam skema pembayaran ketika melakukan akad jual beli rumah berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pembeli. Hal ini diperkuat dengan lampiran akad pasal 6 mengenai sistem pembayaran yang disepakati antara penjual dan pembeli. Hal ini dimaknai oleh salah seorang pembeli Ghuyats Syafiq Abriyansyah, hasil wawancara beberapa pembeli diatas bahwa memang akad jual beli rumah akad istishna' di PT. X *Developer & Kontraktor* tidak memberlakukan denda jika terjadi keterlambatan pembayaran sesuai isi akad pasal 6 point keempat. Akad kesepakatan jual beli rumah dengan akad istishna' sangat jelas tertulis berlandaskan Al-Qur'an dan sunnah.

Berdasarkan hasil wawancara yang peneliti kumpulkan diatas, peneliti menelaah dengan analisis indeksikalitas yang berupa ungkapan spesifik mengenai pemaknaan syariah itu seperti apa. Setelah itu analisis reflektivitas yaitu pemaknaan dari indeks-indeks hasil ungkapan yang menjadi kesepakatan bersama serta mengklarifikasi temuan pada nilai-nilai yang di anggap rasional jika ditinjau dari sisi nilai secara praktis maupun ideologis. Tahap akhir yaitu menelaah antara temuan mengenai nilai-nilai syariah dengan Al-Qur'an dan sunnah. Agar lebih jelas mengenai penjelasan di atas peneliti menggambarkan dalam bentuk tabel dibawah ini. Tabel di bawah ini menjelaskan kertas kerja pembeli yang membatalkan dan pembeli yang melakukan akad jual beli rumah.

Akad yang jelas di awal tersebut dapat dilihat di lampiran akad jual beli rumah mengenai dengan akad *istishna'*. Semua kesepakatan tertuang dalam akad jual beli rumah akad *istishna'* antara pihak pertama dan pihak kedua mengenai perjanjian akad. Akad jual beli rumah syariah dimulai dengan *bismillah* serta berlandaskan Al-Qur'an dan sunnah yang kerkait dengan jual beli rumah dengan akad *istishna'*. Dari analisa diatas peneliti menyimpulkan bahwa pembiayaan yang dilakukan oleh pihak pembeli sudah termasuk dibenarkan dalam syariat islam maupun hukum negara.

Selain itu pihak pembeli juga puas dengan pembiayaan syariah yang dilakukan di PT. X *Developer & Kontraktor Syari'ah* karena akad jual beli jelas di awal. Kejelasan mengenai kesepakatan akad jual beli antara pihak penjual dan pembeli tertuang dalam pasal 1 pada point 5 dan 6. Serah terima penjualan perumahan syariah antara pihak pertama dan kedua. Hal ini diperkuat dengan lampiran akta jual beli kedua belah pihak. Akan tetapi itu bukan tidak menuntut kemungkinan jika akan terjadi kesalahan hukum disitu. Karena pihak pembeli menganggap pembelian secara angsuran itu dibenarkan oleh islam karena tidak ada unsur riba. Sesuai isi akad jual beli rumah akad *istishna'* pasal 6 diperbolehkan pembayaran secara diangsur sesuai kesepakatan bersama dan tidak ada yang dirugikan. Hal ini juga diperkuat dengan ayat Al Baqarah 282. Ayat ini menjelaskan diperbolehkannya bermuamalah baik secara tunai ataupun ditulis (diangsur) sesuai kesepakatan yang melakukan transaksi.

Selanjutnya untuk memperoleh informasi mengenai nilai-nilai syariah menurut pemahaman perusahaan maka peneliti melakukan wawancara secara langsung kepada manajer marketing dan staf administrasi PT. X . Dibawah ini adalah hasil wawancara yang peneliti lakukan dengan manager marketing dan staf administrasi. Ibu Fitri Yunita menyampaikan:

Berdasarkan hasil wawancara dari manager marketing mengenai nilai-nilai syariah secara praktis dan ideologi. Secara ideologis syariah yaitu jelas dalam akad, akad yang dimaksud adalah akad jual beli rumah akad *istishna'*. Kesepakatan antara penjual dan pembeli tertulis jelas dalam isi akad yang menjadi kesepakatan bersama. Hal itu bisa dilihat dari lampiran akad jual rumah akad *istishna'*. Untuk pembeli di PT. X Perumahan Griya Permata juanda diwajibkan muslim, hal ini tidak sesuai dengan ajaran islam dalam Al-Qur'an (Qs.Al-Hujurat 49:13).

Ayat diatas menjelaskan bahwa sebagai makhluk ciptaan Tuhan dalam kehidupan berbangsa-bangsa dan bersuku-suku tidak ada perbedaan. Yang membedakan mereka hanyalah ketakwaan berdasarkan keyakinan masing-masing karena yang dianjurkan saling kenal-mengenal antar sesama manusia.

Dalam akad jual beli rumah pada umumnya harus ada barang yang menjadi jaminan dalam melakukan pembiayaan yang diberikan kepada pembeli. Tetapi di PT. X memberikan kepercayaan kepada pembeli sebagai amanah yang sudah disepakati bersama. Jaminan atas akad jual beli rumah berupa Akta Jual Beli dan Sertifikat Asli yang ditiptkan di notaris dan akad diambil oleh pihak kedua setelah melakukan pelunasan. Hal ini diperkuat dengan lampiran akad jual beli rumah akad *istishna'* pada pasal 3 poin keempat. Karena ada kepercayaan dalam akad, maka penjual tidak mengukur kemampuan bayar seseorang dalam melakukan pembiayaan. Biasanya dalam konvensional setiap nasabah yang melakukan kredit harus melawati prosedur BI Checking. Selanjutnya peneliti wawancara secara langsung pada pihak perusahaan dibagian staf administrasi. Berikut hasil wawancara yang dilakukan peneliti dengan staf administrasi, Bu Nina.

Berdasarkan hasil wawancara diatas syariah ditinjau dari sisi praktis. Pembiayaan syariah dilakukan tanpa bank menurut staf administrasi PT. X langsung ke developer. Mengingat adanya pihak ketiga yaitu bank dalam hal ini, suatu transaksi akan menambah biaya yang harus dikeluarkan oleh pihak pembeli. Dalam transaksi syariah memang tidak diperbolehkan mengambil bunga karena termasuk riba akan tetapi menurut [11]. diperbolehkan pihak developer mendapatkan keuntungan (*al-ribh*) atau upah (*ujrah*).

Akad yang tertuang dalam akad jual beli akad *istishna'* sudah sesuai dengan syariat islam karena berlandaskan Al-Qur'an dan sunnah. Akad dikatakan sah secara islam apabila tidak ada paksaan antara kedua belah pihak dalam melakukan akad jual beli. Serta kesepakatan akad antara kedua belah pihak saling terbuka dan tidak ada yang dirugikan. Sedemikian akuratnya landasan yang digunakan dalam akad jual beli sehingga cukup adanya kepercayaan dalam melakukan akad dan pasti langsung disetujui. Studi komparatif antara temuan dengan Al-Qur'an dan sunnah maka peneliti menjelaskan dalam bentuk tabel dibawah ini:



**Tabel 2. Kertas Kerja Pencarian Kesepakatan Umum (Common Understanding)**

Informan	Percakapan (Pembiayaan Syariah)	Pemahaman Bersama (implicit) Tentang Pembiayaan Syariah	Landasan Al-Qur'an dan Hadist
Ibu Fitri Yunit a	Pembiayaan syariah, secara jual beli ITG sudah syariah karena kami bermain di akad, jadi akad jual beli jelas serta disaksikan oleh notaris. Pembiayaan syariah di Graha Permata Juanda harus muslim tidak boleh nasrani.	Secara ideologis: a. Pembiayaan syariah akadnya jelas di awal. b. Pembiayaan syariah di khususkan untuk muslim saja tidak boleh nasrani.	<p>a. (Qs. Al-Baqarah [2]: 283:)</p> <p>أَوْثِمِينَ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الْأَذَىٰ... أَمْتُهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ</p> <p>Artinya "Maka, jika sebagian kalian mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya ..."</p> <p>b. (Qs. Al-Hujurat 49:13)</p> <p>يَا أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّا خَلَقْنَاكُمْ مِنْ ذَكَرٍ وَأُنْثَىٰ وَجَعَلْنَاكُمْ شُعُوبًا وَقَبَائِلَ لِتَعَارَفُوا إِنَّ أَكْرَمَكُمْ عِنْدَ اللَّهِ أَتْقَاكُمْ إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ خَبِيرٌ ﴿١٣﴾</p> <p>Artinya: "Hai manusia, sesungguhnya kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling kenal-mengenal. Sesungguhnya orang yang paling mulia diantara kamu disisi Allah ialah orang yang paling takwa diantara kamu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal Artinya: "Dan di antara tanda-tanda kekuasaannya adalah penciptaan langit dan bumi, adanya aneka bahasa dan warna kulitmu, (Qs. Ar-Rum 30;22).</p>
Bu Nina	Pembiayaan syariah, tanpa bank, tanpa bunga, tanpa riba, akad syar'i, pasti langsung di ACC, tidak akan pernah disita dan bisa diangsur s/d 15 tahun. serta syaratnya cukup	Secara Praktis Pembiayaan syariah yaitu : a. Tanpa bank b. Tanpa bunga c. Tanpa riba d. Akad syar'i e. Pasti langsung di	<p>a. Tanpa BI Checking, yaitu untuk mengukur kemampuan bayar seseorang (yang mau berhutang).</p> <p>b. Tanpa Bunga, akan tetapi memperoleh margin.</p> <p>c. Tanpa riba, sesuai Al-Qur'an (Qs. Al Baqarah : 275.</p> <p>d. Akad syar'i, sesuai lampiran AJB rumah (akad istihna').</p>

	<p>mudah, ada costumer, KTP dan sanggup membayar.</p>	<p>ACC, f. Tidak akan pernah disita g. Bisa diangsur s/d 15 tahun.</p>	<p>e. Pasti langsung ACC, seharusnya memenuhi syarat 5C. PT. X hanya akad. f. Tidak akan pernah disita, agunan itu bukti keseriusan nasabah untuk menepati akad. g. Bisa diangsur s/d 15 tahun berdasarkan akad jual beli.</p>
--	---	--	--

Hasil dari studi komparatif pada tabel diatas mengenai syariah secara ideologis bahwa dalam akad jual beli rumah akad penjanjian jelas di awal. Akad perjanjian disepakati antara pihak penjual dan pembeli selaku yang melakukan akad jual beli. Jika terjadi permasalahan pembayaran, maka pihak pembeli wajib mengkomunikasikan pada pihak penjual untuk mencari solusi yang disepakati. Data yang disampaikan yaitu dimana proses pembiayaan syariah yang dilakukan oleh pihak PT. X adalah sah menurut hukum negara dan hukum islam karena ada kesepakatan diawal antara kedua belah pihak. Akan tetapi kalau dikaji lebih dalam lagi, transaksi yang dilakukan oleh pihak penjual mengenai calon pembeli yang di ACC sangat beresiko bagi perusahaan karena tidak memenuhi analisis 5C.

Menurut [12] untuk mendapatkan keyakinan bahwa calon nasabah akan mampu melunasi pembiayaan, maka analisis dilakukan dengan berpedoman pada prinsip dasar analisis pembiayaan yaitu analisis 5C adalah (*Character, Capacity, Capital, Condition, dan Collateral*). Analisis ini yang dilakukan pembiayaan garis konvensional dengan berpedoman pada prinsip dasar analisis pembiayaan. Secara prosedur sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku dalam suatu perusahaan tetapi tidak adanya kepercayaan bagi calon nasabah ketika analisis 5C diberlakukan. Di PT. X bagi calon pembeli yang akan melakukan pembiayaan cukup dengan akad. Karena akad adalah jaminan bagi penjual dan calon pembeli dalam melakukan jual beli yang sesuai dengan syariat. Hal ini diperkuat dengan ayat Al-Qur'an (Qs. Al-Baqarah [2]:283).

*Artinya "Maka, jika sebagian kalian mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya ..."*

Hasil akhir dari penelitian ini bahwa syariah pada level praktis dan syariah pada level ideologis berdasarkan analisis indeksikalitas. Analisis syariah berdasarkan etnometodologi islam berdasarkan sudut pandang penjual dan pembeli akad jual beli rumah akad istishna'. Untuk memperjelas hasil penelitian syariah berbasis etnometodologi islam, maka peneliti menjelaskan dalam bentuk tabel dibawah ini.

**Tabel 3. Tentang Makna Pembiayaan Syariah Berbasis Etnometodologi Islam**

Syariah Pada Level Praktis	Al-Qur'an dan Hadist
<p>Kemudahan:</p> <p>a. Menurut pembeli, Pembiayaan syariah tidak mengambil keuntungan dan tidak ada denda.</p> <p>b. Menurut PT. X, Pembiayaan syariah yaitu Tanpa bank, Tanpa bunga, Tanpa riba, Akad syar'i, Pasti langsung di</p>	<p>a. Pihak properti diperbolehkan mendapat keuntungan (<i>al-ribh</i>) atau upah (<i>ujrah</i>) yang diketahui (<i>ma'lum</i>) atas pekerjaan yang dilakukannya tertuang dalam Fatwa DSN-No.93/DSN-MUI/IV/2014.Tentang Keperantaraan (<i>Wasathah</i>) dalam Bisnis Properti. Denda diperbolehkan dalam islam tertuang dalam Fatwa DSN-MUI No.17 tahun 2000 tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran. PT. X tidak memberlakukan denda diperkuat dilampiran isi akad jual beli rumah akad</p>

<p>ACC.Tidak akan pernah disita. Bisa diangsur s/d15 tahun.</p>	<p>istishna' pasal 6 point keempat. b. Jika pembiayaan syariah dilakukan tanpa bank terlalu banyak mudarat ketimbang manfaatnya. Tanpa Bunga, akan tetapi memperoleh margin. Tanpa riba, hal ini diperkuat dalam isi akad jual beli paragraf pertama sesuai Al-Qur'an (Qs.Al-Baqarah: 275.). Akad syar'i, sesuai isi lampiran akad jual beli rumah (akad istihna'). Pasti langsung ACC, pembiayaan garis konvensional memenuhi syarat 5C (Character, Capacity, Capital, Condition, dan Collateral) tetapi PT. X cukup akad jual beli penjual dan pembeli. Tidak akan pernah disita, agunan itu bukti keseriusan nasabah untuk menepati kredit secara konvensional, tetapi agunan PT. X hanya Akte Jual Beli dan SHM di pasal 3 konsep jual beli point keempat. Bisa diangsur s/d 15 tahun berdasarkan kesepakatan akad penjual dan pembeli.</p>
<p>Syariah Pada levelIdeologis</p>	<p>Al-Qur'an dan Hadist</p>
<p>Akad: a. Menurut pembeli, pembiayaan syariah adanya pemaaf jika ada keterlambatan pembiayaan.  b. Menurut PT. X, pembiayaan syariah akadnya jelas diawal. epatuhan Kepada Allah SWT. a. Menurut Customer pembiayaan syariah, ada jaminan dari Allah SWT ketika menjalankan syariat serta tidak dikejar-kerjar oleh dosa.  b. Menurut PT. X pembiayaan syariah, dikhususkan untuk muslim saja.</p>	<p>a. Berdasarkan lampiran isi akad jual beli rumah akad istishna' pada pasal 6 sistem pembayaran point 4, jika pembeli ada kendala dalam pembayaran maka ada pemaaf (tidak akan dikenakan denda) jika ada keterlambatan. Hal ini diperkuat dengan landasan Al-Qur'an dan sunnah surat: (Qs Al-Baqarah (2):280) وَيٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا اِذَا تَدٰىتُمْ بِذٰلِكَ الْاٰجَلِ الْمُسَمًّى فَاكْتُبُوْهُ لَكُمْ اِنْ كُنْتُمْ تَعٰلَمُوْنَ ﴿٢٨٠﴾ <i>Artinya: "Dan jika (orang yang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.</i>  b. Berdasarkan lampiran isi akad jual beli rumah akad istishna' lampiran pertama yang berlandaskan Al-Qur'an dan sunnah. Akad jual beli rumah akad istishna' akadnya jelas antara penjual dan pembeli sehingga ada kesepakatan akad. Hal ini diperkuat dengan landasan Al-Qur'an dan sunnah surat: (Qs. Al-Baqarah: 282) يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا اِذَا تَدٰىتُمْ بِذٰلِكَ الْاٰجَلِ الْمُسَمًّى فَاكْتُبُوْهُ <i>Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, apabila</i></p>

	<p><i>kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.</i>”</p> <p>Landasan kedua kejelasan dalam akad jual beli rumah akad istishna’ (Qs. Al-Baqarah [2]: 283:)</p> <p>... فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي ... أَوْثَمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ</p> <p>Artinya“Maka, jika sebagian kalian mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya ...”</p> <p>a. Ketika manusia menjalankan segala aktifitas berdasarkan syariat islam ada jaminan dari Allah SWT berdasarkan ayat Al-Qur’an (Qs. At Tin:6) إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ فَلَهُمْ أَجْرٌ غَيْرُ مَمْنُونٍ</p> <p>Artinya“Kecuali orang - orang yang beriman dan mengerjakan amal saleh; maka bagi mereka pahala yang tiada putus-putusnya.</p> <p>b. Allah SWT menganjurkan manusia untuk hidup bersama dan saling berdampingan tidak melihat karena keyakinannya.hal ini tertuang dalam Al-Qur’an surat (Qs.Al-Hujurat 49:13)</p> <p>يَا أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّا خَلَقْنَاكُمْ مِنْ ذَكَرٍ وَأُنْثَىٰ وَجَعَلْنَاكُمْ شُعُوبًا وَقَبَائِلَ لِتَعَارَفُوا إِنَّ أَكْرَمَكُمْ عِنْدَ اللَّهِ أَتَقَىٰكُمْ إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ خَبِيرٌ ﴿١٣﴾</p> <p>Artinya:“Hai manusia, sesungguhnya kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling kenal-mengenal. Sesungguhnya orang yang paling mulia diantara kamu disisi Allah ialah orang yang paling takwa diantara kamu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal.</p>
--	--

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, pemaknaan pembiayaan syariah melalui analisis indeksikalitas mengerucut pada pemaknaan pelaku pada level praktis dan pada level ideologis. Oleh pelaku, pada level praktis pembiayaan syariah dimaknai sebagai kemudahan dan ketiadaan denda. Jika pembeli tidak mampu membayar tepat waktu di PT. X Developer & Kontraktor Syari’ah maka pembeli tidak dikenakan denda, walaupun denda sebenarnya diperbolehkan sebagaimana yang tertuang dalam Fatwa DSN-MUI No.17 tahun 2000 tentang sanksi atas pelanggan mampu yang menunda-nunda pembayaran dalam keadaan sengaja.

Pada level ideologis, syariah dimaknai secara lebih ilahiah yaitu basis akad dan amanah. Oleh karena itu, PT X Developer & Kontraktor Syari’ah tidak secara utuh berpedoman pada prinsip dasar analisis pembiayaan yaitu analisis 5C adalah (Character, Capacity, Capital, Condition, dan Collateral). Kedua pihak manajemen dan pembeli juga memaknai pembiayaan syariah sebagai salah satu perwujudan aktifitas berdasarkan syariat islam ada jaminan dari Allah SWT berdasarkan ayat Al-Qur’an (Qs. At Tin:6).

Islam menganjurkan untuk hidup bersama secara damai. Keinginan manajemen dan konsumen agar hunian hanya dihuni oleh muslim saja sebenarnya bertentangan dengan anjuran Allah SWT untuk hidup bersama dan saling berdampingan tidak melihat karena keyakinannya. Hal ini tertuang dalam Al-Qur'an surat (Qs.Al-Hujurat 49:13). Artinya: "Dan diantara tanda-tanda kekuasaannya adalah penciptaan langit dan bumi, adanya aneka bahasa dan warna kulitmu."

#### DAFTAR RUJUKAN

- [1] Faisal. F, "Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah Dalam Mendukung Manajemen Resiko Sebagai Implementasi Prudential Principle Pada Bank Syariah Di Indonesia," *J. Din. Huk.*, vol. 11, no. 3, pp. 480–489, 2011.
- [2] Nurhayati Sri-Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Salemba Empat Edisi 4, 2017.
- [3] Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Jual Beli Secara Berutang/Kredit*. Jakarta: Kencana, 2012.
- [4] L. Ernawati, U. Ludigdo, and A. Kamayanti, "Keragaman Pemaknaan Murabahah," *Ekuitas J. Ekon. dan Keuang.*, vol. 16, no. 4, pp. 433–456, 2012.
- [5] V. N. Rahmanti, A. D. Mulawarman, and A. Kamayanti, "Menggeser Paradigma Stock Concept Menuju Flow Concept: Kritik atas Net Revenue Sharing pada Akuntansi Mudharabah," *Rev. Ekon. dan Budaya Islam*, vol. 1, no. 1, pp. 8–22, 2011.
- [6] Fatihudin. Didin, *Metode Penelitian & Penulisan Karya Ilmiah*. 2012.
- [7] Kamayanti Ari, *Metodologi Penelitian Kualitatif Akuntansi: Pengantar Religiositas Keilmuan*. Yayasan Rumah Peneleh, 2017.
- [8] Kamayanti. A, *Metodologi Konstruktif Riset Akuntansi: Membumikan Religiositas*. 2017.
- [9] Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta, 2012.
- [10] L. Pentashih, *Mushaf Al-Rasyid Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Surabaya: Fajar Mulia, 2009.
- [11] *Fatwa Dewan Syariah Naional Fatwa DSN No.93/DSN-MUI /IV/2014. Tentang Keperantaraan (Wasathah) dalam Bisnis Properti.Dewan Syariah Nasional.2014*. 2014.
- [12] M. B. A. Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*. 2018.