



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 4 Nomor 4 Tahun 2024 Page 7996-8012

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Implementasi Akad Istishna' dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land Kota Makassar

Widyastuti Pratiwi^{1✉}, Muslihati², Ayu Ruqayyah³

UIN Alauddin Makassar

Email: widyastutipratiwi08@gmail.com^{1✉}

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menyelidiki implementasi kontrak istishna' dalam pembiayaan rumah non-bank dan mengusulkan solusi untuk mengatasi masalah yang dihadapi oleh konsumen yang gagal bayar Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Penelitian ini menggunakan metodologi kualitatif. Metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, yang mengharuskan pengumpulan data melalui cara-cara selain pengukuran numerik. Secara khusus, data berasal dari wawancara, catatan lapangan, dan dokumen pribadi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT Mahakarya Haluoleo Syariah Land Kota Makassar menerapkan konsep kepemilikan yang sesuai dengan aturan syariah melalui penggunaan akad istishna. Akad ini memungkinkan pembayaran cicilan langsung kepada pengembang, tanpa melibatkan bank, sementara penyerahan barang dilakukan pada tahap selanjutnya. Di PT Mahakarya Haluoleo Syariah Land Kota Makassar, perusahaan menangani masalah klien yang memiliki tunggakan pembayaran dengan mengeluarkan tiga surat peringatan. Jika konsumen tidak mematuhi, perusahaan menerapkan prosedur pengambilalihan atau membantu penjualan unit.

Kata Kunci: *Akad Istishna', KPR, PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land Kota Makassar*

Abstract

This study seeks to investigate the implementation of the *istishna'* contract in non-bank home finance and propose solutions to address the issues faced by consumers who default on their Home Ownership Loans (KPR). The research employed a qualitative methodology. The research methodology employed in this study is qualitative, which entails gathering data through means other than numerical measurements. Specifically, the data is derived from interviews, field notes, and personal documents. The study revealed that PT Mahakarya Haluoleo Syariah Land Makassar City employs the concept of ownership that adheres to sharia rules through the utilization of an *istishna* contract. This contract allows for installment payments directly to the developer, without involving a bank, while the delivery of goods occurs at a later stage. At PT Mahakarya Haluoleo Syariah Land Makassar City, the company addresses the issue of clients who have outstanding payments by issuing three warning letters. If the consumer fails to comply, the company implements a takeover procedure or assists in selling the unit.

Keywords: *Istishna' Akad, KPR, PT Mahakarya Haluoleo Syariah Land Makassar City*

PENDAHULUAN

Kebutuhan akan akomodasi meningkat seiring dengan bertambahnya populasi manusia. Oleh karena itu, sangat penting bagi pemerintah dan pengembang untuk secara efektif memenuhi kebutuhan perumahan bagi penduduk. Populasi Indonesia berkembang dengan laju 1,49% per tahun. Pemerintah dan pengembang hanya mampu memenuhi 400.000 unit rumah per tahun, padahal ada permintaan 800.000 hingga satu juta rumah per tahun. Tingkat pertumbuhan populasi tahunan di Indonesia saat ini adalah 1,49%. Jika tingkat penyediaan rumah tetap tidak berubah, backlog perumahan akan terus bertambah. Oleh karena itu, tidak mengherankan jika ada peningkatan yang konsisten dalam keinginan masyarakat untuk memiliki hunian setiap tahunnya. Namun demikian, harga properti yang terus meningkat membuat siapa pun tidak mungkin membeli rumah secara tunai (Hidayah et al., 2018). Setiap orang membutuhkan tempat tinggal, yang dapat diperoleh dengan cara membeli atau membangun sendiri sesuai dengan keinginan mereka. Saat ini, harga rumah dan biaya yang dibutuhkan untuk membangun rumah secara mandiri sangatlah mahal, sehingga mendorong sebagian besar orang untuk memilih Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Hampir setiap rumah tangga membutuhkan pembiayaan rumah, dan mayoritas rumah tangga di Indonesia beragama Islam dan bercita-cita untuk mempertahankan *istiqomah* dalam memperoleh rumah yang sesuai dengan prinsip-prinsip Syariah.

Dengan meningkatnya permintaan akan produk yang sesuai dengan syariah dan munculnya produk-produk berkonsep syariah, pasar properti saat ini berkembang tanpa keterlibatan bank sebagai perantara. Tujuannya adalah untuk memfasilitasi pembelian hunian bagi masyarakat umum dan Muslim, sehingga tidak perlu lagi menggunakan

lembaga perbankan sebagai perantara. Hal ini menyiratkan bahwa transaksi jual beli terbatas hanya pada dua entitas, yaitu konsumen dan pengembang. Properti syariah mematuhi hukum syariah dalam praktik-praktik pencarian, penjualan, dan pemasarannya. Pengenalan ide bisnis properti syariah bertujuan untuk memenuhi keinginan masyarakat akan hunian atau peluang investasi, sekaligus meminimalkan kerumitan administrasi dan menghilangkan keterlibatan bank.

Pengenalan KPR (pembiayaan kepemilikan rumah) yang sesuai dengan syariah ini menjawab kebutuhan masyarakat akan pembiayaan perumahan. KPR syariah tanpa bank adalah pinjaman yang diberikan oleh bisnis pengembang properti syariah yang tidak melibatkan bank dalam prosesnya. Perumahan berbasis syariah berbeda dengan perumahan non-syariah. Hal ini mengacu pada transaksi rumah yang mengikuti prinsip-prinsip syariah, di mana jual beli dilakukan tanpa melibatkan bank sebagai perantara. Salah satu perbedaan yang signifikan antara perumahan berbasis syariah dan perumahan non syariah adalah konsep akad transaksinya. Prinsip akad ini sama pentingnya dengan penerapan properti syariah dan KPR syariah, karena melibatkan akad-akad yang bebas dari kerumitan (F Nuryasin, 2021).

Akad *istishna'* digunakan dalam transaksi jual beli perumahan syariah di PT Mahakarya Haluoleo Syariah Land. Akad ini memberikan pilihan pembiayaan dalam bentuk cicilan atau tunai, dengan jumlah yang telah disepakati di awal. Barang diserahkan di kemudian hari, dan pembayaran dapat dilakukan secara angsuran atau ditangguhkan (Marduwira, 2010).

Penelitian Jordy Rachmad Syah meneliti tentang Jual Beli *Istishna'* pada Kredit Pemilikan Rumah Syariah Griya Safa Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional. Hasil analisis menunjukkan bahwa akad jual beli *Istishna'* Griya Safa tidak memuat ketentuan penyelesaian masalah melalui musyawarah atau Badan Arbitrase Syariah. Namun demikian, hal ini secara eksplisit dinyatakan pada saat transaksi dan perjanjian kontrak. Perbedaan utama antara penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah penekanannya yang lebih besar pada penyelesaian masalah, yang sebelumnya diabaikan. Sebaliknya, penelitian ini terutama menyelidiki penyelesaian masalah nasabah yang terkait dengan tunggakan pembayaran di berbagai kategori kredit (Jordy Rachmad Syah, 2019).

Penelitian yang berjudul "Analisis Implementasi Akad *Istishna'* dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi Kasus pada Developer Ahsana Property Syariah Tuban, Jawa Timur)" ini dilakukan oleh Ahmad Imam Mahfudz Thohari. Pihak pengembang Ahsana Property Syariah Tuban telah menyelesaikan permasalahan konsumen yang mengalami tunggakan pembayaran dalam akad *istishna'* pada jual beli rumah tinggal di Ahsana Property Syariah Tuban sesuai dengan hukum Islam. Hal ini dilakukan dengan cara musyawarah atau

kekeluargaan. Penjual dan pembeli telah saling meridhai ketentuan transaksi pada saat akad untuk mencegah terjadinya masalah. Konteks geografis tempat penelitian ini dilakukan membedakannya dengan penelitian yang akan dilakukan (Thohari, 2020).

Dengan menerapkan KPR Syariah, potensi risiko yang terkait dengan perubahan suku bunga dapat dimitigasi. KPR syariah tidak menggunakan konsep bunga. Sebaliknya, mereka menentukan harga jual rumah melalui kesepakatan bersama. Meskipun KPR syariah umumnya sedikit lebih mahal, KPR syariah menawarkan keuntungan berupa stabilitas dalam menghadapi suku bunga yang fluktuatif. Hal ini dikarenakan harga jual dan keuntungan tahunan telah disepakati di awal perjanjian. Akibatnya, konsumen akan secara konsisten membayar jumlah yang telah ditentukan dalam cicilan dari awal hingga akhir periode kredit. Namun demikian, karena tidak dapat dihindari terjadinya masalah dan konflik dalam interaksi antar manusia, ada sejumlah besar calon pembeli rumah yang kurang memahami konsep 'KPR Syariah'. Oleh karena itu, dalam praktik bermuamalah, sangat penting untuk mematuhi peraturan yang ditetapkan dalam domain hukum Islam dan menyelarkannya dengan prinsip-prinsip syariah. Selain itu, harus ada kriteria atau metodologi yang ditetapkan untuk bermuamalah (Hajar, 2019).

Menurut penelitian yang dilakukan oleh Egi Arvian Firmansyah dan Deru R Indika pada tahun 2017, berjudul 'Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Kasus di Jawa Barat'. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi faktor-faktor utama yang dipertimbangkan responden atau konsumen saat membeli rumah syariah tanpa bank di Jawa Barat. Studi ini menjelaskan bahwa pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah tanpa bank menjadi pilihan yang layak bagi konsumen yang ingin membeli properti sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Konsumen menganggap kebijakan KPR di bank syariah sebagai riba. Menurut penelitian ini, demografi konsumen yang dominan terdiri dari keluarga muda dengan tingkat pendapatan menengah ke atas dan latar belakang pendidikan yang kuat. Kontrak/perjanjian yang jelas, faktor keamanan, dan lokasi merupakan faktor penentu utama yang mempengaruhi keputusan konsumen untuk membeli rumah. Perbedaan dari penelitian ini dengan penelitian sekarang adalah penelitian ini lebih fokus ke konsumen yang memilih menggunakan KPR Syariah tanpa bank sedangkan penelitian sekarang lebih fokus pada konsumen yang bermasalah dalam KPR Syariah tanpa bank (Firmansyah & Indika, 2017).

Dari gambaran di atas, maka penulis tertarik meneliti masalah mengenai implementasi atau penerapan akad istishna' yang berjudul "Implementasi Akad Istishna dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Di PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land Kota Makassar"

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui penerapan akad istishna' pada pembiayaan rumah non-bank dan untuk mengetahui permasalahan yang dihadapi oleh konsumen yang menunggak Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

METODE PENELITIAN

Metodologi kualitatif diterapkan dalam penelitian ini. Penelitian kualitatif adalah pendekatan metodis yang menggunakan metodologi tertentu untuk menyelidiki masalah sosial dan fenomena sosial. Metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, memanfaatkan wawancara, catatan lapangan, dan dokumen pribadi untuk mengumpulkan data (Dr. Juliansyah Noor, 2016). Melalui jenis penelitian ini maka data yang diperoleh oleh peneliti dapat dijelaskan secara terperinci mengenai Implementasi Akad Istishna' dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Pada PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land Kota Makassar.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembahasan

Akad Istishna'

1. Definisi Istishna'

Istishna' berasal dari kata "*shana'a*," yang berarti menciptakan. Dengan menambahkan huruf *alif*, *sin*, dan *ta'*, kata ini berubah menjadi istishna', yang menyampaikan konsep permintaan pembuatan sesuatu. Istishna', secara bahasa, mengacu pada tindakan meminta atau menugaskan sesuatu untuk dibuatkan. Dalam konteks ilmu fikih, kata ini mengacu pada transaksi kontrak di mana penjual menjual barang yang ada dalam kepemilikannya, dengan syarat bahwa komoditas tersebut dibuat oleh penjual atau diminta untuk dibuatkan oleh penjual dengan menggunakan bahan baku yang disediakan oleh penjual (Ningsih, 2017).

Istishna' adalah akad jual beli barang antara pembeli (*mushani'*) dan penjual/pembuat (*shani'*), dimana barang disebut sebagai *mashnu'*. Pembayaran di muka dapat dilakukan secara tunai atau cicilan, dan barangnya diserahkan di kemudian hari. Dalam bidang fiqh muamalah, istishna' adalah jenis transaksi yang diperbolehkan menurut syariah. Transaksi ini melibatkan konsumen yang memesan suatu produk, dengan menjelaskan bentuk, kualitas, dan harga yang diinginkan dari objek yang dipesan (juga dikenal sebagai pembelian berdasarkan pesanan atau manufaktur). Parameter untuk *al-mashnu'* (produk yang dipesan) harus memenuhi persyaratan yang tepat bagi konsumen dan produsen, dengan harga yang disepakati Bersama (Sa'diyah, 2019).

Istishna' adalah perjanjian kontrak di mana pengrajin, yang dikenal sebagai shani', berkewajiban untuk memproduksi pesanan khusus dengan karakteristik tertentu. Ini melibatkan transaksi jual beli antara pemesan dan penerima pesanan. Perjanjian tersebut mencakup spesifikasi dan harga barang yang disepakati, dan pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai dengan ketentuan perjanjian.

2. Rukun dan Syarat Istishna'

Menurut ulama Hanafiah rukun *istishna'* adalah *ijab* dan *qabul*. Sementara jumhur ulama menetapkan rukun *istishna'* ada tiga, sebagai berikut (Ramli, 2017):

- a. Istilah '*Aqid*' merujuk pada penjual, khususnya yang melakukan transaksi, sedangkan '*mustashni'*' merujuk pada pembeli, khususnya yang melakukan pemesanan.
- b. *Ma'qud 'alaih* merujuk pada tiga elemen penting: '*amal*' (tenaga kerja), barang yang dipesan, dan harga atau alat pembayaran.
- c. *Shighat*, juga dikenal sebagai *ijab* dan *qabul*.

Adapun syarat-syarat *istishna'* adalah sebagai berikut:

- a. Deskripsi produk termasuk jenis, variasi, kelas, dan sifatnya, karena ini adalah barang spesifik yang dijual (titik fokus kontrak).
- b. Barang yang diperjualbelikan haruslah barang yang berkaitan dengan muamalat antar sesama manusia, seperti perkakas, perabot rumah tangga, dan barang sejenisnya.
- c. Akad tidak menentukan waktu tertentu untuk penyerahan barang yang dipesan. Menurut Imam Abu Hanifah, jika disebutkan waktu tertentu, maka akad tersebut dianggap sebagai akad salam dan tunduk pada syarat-syarat salam, termasuk keharusan menyerahkan atau melakukan pembayaran pada waktu yang telah ditentukan dalam akad. Abu Yusuf dan Muhammad berpendapat bahwa persyaratan ini dapat dikesampingkan. Oleh karena itu, kontrak *istishna'* tetap sah terlepas dari apakah waktu penyerahannya disebutkan atau tidak, karena sudah menjadi kebiasaan untuk menyertakan spesifikasi waktu dalam kontrak semacam itu.

3. *Down Payment* (DP) dalam Akad Istishna'

Istilah "Uang Muka" (DP), jika diterjemahkan ke dalam bahasa Arab, disebut sebagai "urbun". Secara bahasa, "urbun" menandakan tanda simbolis yang digunakan dalam transaksi yang melibatkan penjualan dan pembelian barang atau jasa. Ketentuan ini

menunjukkan bahwa 'urbun memiliki dua tujuan utama. Pertama, 'urbun berfungsi sebagai alat bukti untuk memperkuat kontrak, mencegah pemutusan sepihak oleh salah satu pihak kecuali ada pengecualian yang disepakati bersama atau praktik kebiasaan. Penjelasan ini menunjukkan bahwa 'urbun mengacu pada komponen kinerja kontrak yang dilakukan oleh salah satu pihak, dan melibatkan pembayaran di muka pada tingkat yang dipercepat. Lebih lanjut, tujuan 'urbun adalah untuk memberikan hak istimewa kepada para pihak untuk mengakhiri kontrak secara sepihak dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh tradisi atau yang telah disepakati bersama oleh para pihak, dengan imbalan pembayaran 'urbun. Jika pihak yang bertanggung jawab atas pemutusan kontrak adalah pihak yang memberikan 'urbun, maka ia akan kehilangan 'urbun tersebut sebagai kompensasi atas pemutusan kontrak. Selain itu, penerima 'urbun berhak untuk menyimpannya (Soebagio et al., 2024).

Di sisi lain, jika pihak yang melanggar kontrak adalah pihak yang menerima 'urbun, maka ia berkewajiban untuk mengembalikan 'urbun yang telah dibayarkan oleh pihak lain. Selain itu, mereka juga harus memberikan sejumlah tambahan 'urbun sebagai kompensasi kepada pihak lain atas tindakan pemutusan kontrak.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

1. Definisi Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPR)

KPR adalah singkatan dari Kredit Pemilikan Rumah. KPR mengacu pada bentuk bantuan keuangan yang memungkinkan individu untuk membeli rumah dan tanah yang menyertainya. Bantuan ini diberikan melalui perjanjian antara pemberi pinjaman dan peminjam, di mana peminjam berkewajiban untuk melunasi pinjaman dalam jangka waktu tertentu (Mohammad Faiq Biwafa, 2018).

Beberapa lembaga perantara keuangan berbasis syariah telah menciptakan pinjaman KPR Syariah. Properti ini menyediakan dana bagi individu yang ingin membeli rumah dengan cara mencicil, sehingga meringankan mereka dari kekhawatiran selama proses pembangunan. Perbedaan utama antara KPR konvensional dan KPR Syariah terletak pada perjanjian kontrak. KPR konvensional didasarkan pada suku bunga tetap yang dapat berubah-ubah, sedangkan KPR syariah menawarkan banyak pilihan akad sesuai dengan kebutuhan nasabah (Putri Setianti Huzaimah, 2017).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah menawarkan banyak manfaat dan menguntungkan bagi masyarakat. Adapun keunggulan KPR Syariah antara lain (Siti Nurfariza Azura, 2019):

- a. Jaminan Kepemilikan Kepemilikan rumah terjamin. Segera setelah penandatanganan perjanjian pembiayaan dengan bank, sertifikat tanah/rumah

telah diproses untuk mengalihkan kepemilikan kepada calon pembeli. Namun demikian, bank tetap memegang dokumen kepemilikan sebagai jaminan sampai pinjaman dilunasi.

- b. Tidak ada persyaratan untuk pendanaan penuh. Ketika membeli rumah melalui KPR, Anda perlu membayar uang muka (DP) yang besarnya ditentukan oleh jenis rumah dan batasan dari bank.
- c. Cicilan tetap KPR syariah dengan cicilan tetap setiap bulannya tidak terpengaruh oleh suku bunga Bank Indonesia, sehingga memudahkan pengelolaan keuangan. Nasabah yang ingin melunasi cicilan sebelum jatuh tempo tidak akan dikenakan penalti atau denda, berbeda dengan KPR tradisional.

2. Strategi Pemasaran Produk KPR Syariah

Setiap perusahaan harus memiliki rencana atau strategi yang dikembangkan dengan baik untuk memperluas dan mengembangkan bisnisnya, terutama dalam kaitannya dengan produknya. KPR syariah memiliki strategi pemasaran, diantaranya (Alwi, 2011):

a. Tahap Perkenalan

Penetapan harga adalah komponen penting dalam upaya pemasaran. Harga adalah faktor penting untuk dipertimbangkan karena secara langsung mempengaruhi tingkat penerimaan produk atau layanan perusahaan. Tujuannya adalah untuk mengoptimalkan kinerja pasar dari produk yang diberikan dan menarik basis konsumen yang lebih besar dengan menetapkan harga secara strategis.

b. Tahap Pertumbuhan

Selama tahap ini, sangat penting bagi perusahaan untuk memiliki kapasitas untuk bertahan dalam ekspansi pasar yang cepat selama mungkin. Hal ini dapat dicapai dengan :

- 1) meningkatkan kualitas produk dan menggabungkan fitur produk baru dan peningkatan gaya.
- 2) Melakukan ekspansi ke ceruk pasar yang belum tersentuh.
- 3) Meningkatkan upaya sosialisasi atau strategi pemasaran untuk menumbuhkan pemahaman yang lebih besar di antara konsumen dan calon konsumen.

Hasil Penelitian

Sejarah Berdirinya PT. Mahakarya Haluleo Syariah Land Makassar

PT Mahakarya Haluoleo Syariah Land adalah perusahaan yang bergerak di bidang real estate yang sesuai dengan prinsip syariah, termasuk pembangunan properti residensial dan

kavling. Perusahaan ini berbasis di kota Makassar. PT Mahakarya Haluoleo Land saat ini memiliki 11 proyek yang tersebar di pulau Sulawesi, dengan 8 proyek di Sulawesi Selatan, 2 proyek di Sulawesi Tenggara, dan 1 proyek di Sulawesi Barat. Perumahan dan kavling tanah yang disediakan menggunakan sistem berbasis syariah yang meniadakan keterlibatan bank, perantara, sita, denda, riba, BI Checking, dan bunga.

Awal mula terbentuknya PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land Karena sebelumnya itu adalah property Syariah konvensional kemudian hijrah ke Syariah pada akhir tahun 2019. Kehadiran PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land pertama kali di cetuskan oleh developer yakni Pak Wawan Yang saat Ini menjabat sebagai Direktur Utama bersama dengan Pak Sabri yang saat ini menjabat sebagai komisaris. Mereka berinisiatif untuk hijrah dari konvensional ke Syariah karena adanya ilmu atau pemahaman bahwasanya konsep-konsep yang ada didalam perbankan konvensional itu mengandung unsur ribawi, maka dari itu mereka tidak hanya mementingkan bisnis saja tetapi untuk kepentingan masyarakat juga agar terbebas dari yang namanya riba.

Hasil Analisis Data

1. Konsep Penerapan Akad Istishna' dalam Pembiayaan KPR PT. Mahakarya Haluleo Syariah Land

Pemanfaatan akad istishna' dalam pembiayaan KPR Syariah. PT Mahakarya Haluoleo Syariah Land Makassar menerapkan prinsip kepemilikan yang sesuai dengan aturan syariah. Hal ini dicapai dengan penggunaan akad istishna, dimana pembayaran dilakukan secara angsuran langsung kepada pengembang, tanpa menyertakan kontrak dengan bank. Penyerahan barang dilakukan pada tahap selanjutnya. Dalam konteks kepemilikan rumah, kredit tidak digunakan dalam sistem transaksi, kecuali semata-mata sebagai alat transfer pembayaran, tanpa menyertakan jasa keuangan perbankan. Dengan demikian, dengan memanfaatkan akad istishna', PT Mahakarya Haluoleo Syariah Land mengimplementasikan program pembiayaan KPR syariah yang beroperasi tanpa keterlibatan bank atau perantara, serta terhindar dari sita, denda, riba, BI Checking, dan bunga (Zahro et al., 2023).

a. Prosedur dalam Memberikan Pembiayaan KPR dengan Akad Istishna'

Mekanisme jual beli yang diterapkan oleh PT. Mahakarya Haluleo Syariah Land yakni Prosedur pembiayaan KPR dengan akad istishna merupakan serangkaian atau tata cara yang sudah ditentukan dalam perusahaan yang menerapkan sistem pembayaran di muka dengan cara di angsur sedangkan barang diserahkan dikemudian hari dengan kesepakatan yang disetujui antara nasabah dan pihak perusahaan. Dalam melaksanakan pembiayaan KPR tentunya ada beberapa prosedur

guna memaksimalkan proses pembiayaan KPR yang ditentukan. Berdasarkan hasil wawancara, oleh SDM Officer PT. Mahakarya Haluleo Syariah, Muti bahwa pembiayaan kredit kepemilikan rumah syariah memberikan beberapa penawaran metode pembayaran seperti cash keras (satu kali pembayaran), cash lunak (secara bertahap kurang dari 1 tahun), dan berupa cicilan. Kemudian dipertegas bahwasanya dalam prosedur pembiayaan PT. Mahakarya Haluleo Syariah tidak menggunakan sistem bunga tetapi menggunakan sistem *margin* atau keuntungan dari sistem jual beli dan tidak ada kerjasama dengan pihak bank dalam pendanaan pembangunan rumah. Sebelum melakukan tahap pembayaran, langkah awal yang dilakukan kepada pihak nasabah yakni melakukan pengecekan lokasi perumahan yang didampingin oleh pihak PT. Mahakarya Haluleo Syariah Land.

Skema yang dimaksud adalah pembayaran tunai awal, di mana pembeli diharuskan membayar DP atau cicilan pertama. Setelah pembayaran ini, pembeli diberikan jangka waktu kurang lebih tiga bulan untuk melunasi sisa harga rumah yang dipesannya. Selanjutnya, pembeli diberikan jangka waktu biasanya enam bulan hingga satu tahun untuk melunasi sisa saldo rumah setelah melakukan pembayaran awal. Selanjutnya, kredit atau cicilan mengacu pada ketersediaan beberapa pilihan periode pelunasan, mulai dari satu tahun hingga lima belas tahun.

PT Mahakarya Haluoleo Syariah Land menolak untuk bekerja sama dengan Bank karena ketaatannya pada larangan riba. Riba diakui secara universal sebagai hal yang tidak dapat dibenarkan menurut hukum syariah. Dalam menjalankan bisnis, penting untuk diketahui bahwa profitabilitas tidak dapat dijamin dan potensi kerugian finansial harus dipertimbangkan. Oleh karena itu, menerapkan suku bunga dalam pinjaman atau transaksi lainnya merupakan kegiatan yang menjamin hasil yang tidak pasti, sehingga dilarang oleh hukum. Sebagaimana yang diungkapkan oleh Ahmad Hisman selaku nasabah PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land yakni sebelum proses akad telah ditawarkan berbagai metode pembayaran mulai dari cash hingga cicilan, dalam hal cicilan tidak ada kerjasama atau keterkaitan pihak bank dalam melakukan pembayaran, pembayaran dilakukan melalui developer tanpa ada perantara.

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan, peneliti menarik kesimpulan bahwa prosedur pembiayaan KPR dengan akad istishna di PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land sudah terlaksana sesuai dengan langkah-langkah yang diterapkan oleh pihak perusahaan yaitu mulai dari mengajak calon nasabah untuk melakukan pengecekan lokasi perumahan kemudian jika nasabah menyetujui maka pihak perusahaan menawarkan beberapa metode pembayaran diantaranya cash keras, cash

lunak, dan KPR atau cicil tanpa adanya bunga dan tanpa melalui bank setelah itu calon nasabah diarahkan untuk melakukan downpayment kemudian melakukan akad.

b. Proses setelah Pembiayaan KPR Disetujui

Proses merupakan suatu perubahan peristiwa dalam perkembangan sesuatu, yang bertujuan atau tujuannya kepada suatu hasil tertentu setelah melakukan beberapa rangkaian prosedur (Nadirah et al., 2022). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah bentuk pembiayaan yang diberikan kepada konsumen untuk memenuhi kebutuhan mereka dalam membangun tempat tinggal. Setelah pihak nasabah menyetujui, prosedur pembiayaan KPR tahap awal yakni pengurusan administrasi seperti pengumpulan berkas yang terdiri dari KTP, KK, Slip gaji, rekening koran, akta nikah dan berkas pendukung lainnya untuk melakukan verifikasi data terhadap nasabah, setelah kesesuaian data, langkah selanjutnya yakni memberikan dp awal dari pihak nasabah dan mendiskusikan waktu akad dan serah terima barang. Hal ini disampaikan oleh Nur Afni selaku admin PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land.

Setelah pembiayaan disetujui, PT Mahakarya Haluoleo Syariah Land Kota Makassar mengikuti proses tertentu. Langkah pertama adalah calon nasabah mengajukan permohonan jual beli dengan menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan sesuai dengan yang disyaratkan oleh perusahaan. Dokumen-dokumen tersebut antara lain KTP untuk memverifikasi legalitas calon konsumen, Kartu Keluarga untuk mengetahui jumlah tanggungan keluarga, dan surat nikah untuk memastikan bahwa pasangan calon pembeli memiliki tanggungan finansial. Setelah dokumen-dokumen ini diserahkan, perusahaan akan melakukan survei terhadap calon pelanggan berdasarkan informasi yang diberikan. Organisasi akan menerima pengajuan calon pembeli jika sesuai atau memenuhi persyaratan. Selanjutnya, organisasi dan pelanggan bersama-sama menentukan tanggal spesifik untuk pembayaran Uang Muka (DP).

Dapat ditarik kesimpulan bahwa proses setelah pembiayaan KPR disetujui sudah terlaksana sesuai proses yang ada di PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land yaitu dengan mengumpulkan beberapa berkas seperti KTP, Kartu keluarga, slip gaji, buku nikah kemudian pihak perusahaan melakukan survey dari berkas yang disyaratkan setelah disetujui kemudian pihak perusahaan dan calon nasabah menentukan pembayaran DP, jadwal akad dan serah terima barang.

c. Proses Pelunasan Pembiayaan KPR

Pelunasan mengacu pada tindakan melakukan pembayaran terhadap utang atau kewajiban hingga lunas. Biasanya, individu memilih untuk mendedikasikan dana tambahan untuk pelunasan utang ketika mereka memiliki pendapatan yang lebih tinggi. Salah satu contohnya adalah hutang hipotek. Banyak orang memilih untuk melunasi cicilan rumah mereka setelah mereka mengumpulkan lebih banyak dana. Memang, tidak ada masalah dengan mengalokasikan sebagian dana untuk membayar cicilan KPR. Namun demikian, ada faktor lain yang perlu dipertimbangkan sebelum melakukan pembayaran hipotek. Selain biaya pelunasan yang cukup besar, ada proses pelunasan yang harus dilakukan. Dalam PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land, Sebagai contoh KPR dalam akad ialah dalam kurun waktu 15 tahun diungkapkan oleh Muti bahwa diperbolehkan untuk mempercepat pembayaran apabila dari pihak nasabah ingin melakukan percepat proses pelunasan.

Keuntungan dari proses pembayaran cicilan KPR terletak pada cicilan bulanan nasabah, yang disesuaikan dengan kemampuan membayar dan sesuai dengan biaya hidup mereka. Hal ini memungkinkan pembayaran yang teratur dan memberikan nasabah jadwal terpisah untuk melacak kemajuan pembayaran mereka. Dalam PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land seperti yang diungkapkan oleh Ahmadi Mashud selaku Kredit Analyst di PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land, proses pelunasan dari pihak nasabah diperbolehkan bahkan dalam waktu waktu tertentu akan diberikan potongan harga.

Dapat ditarik kesimpulan bahwa proses pelunasan pembiayaan di PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land ada 2 yaitu sistem pelunasan sesuai akad yang disepakati dan sistem pelunasan percepatan dengan masing-masing dibuatkan addendum pelunasan, jika nasabah memilih sistem pelunasan percepatan maka akan diberikan cashback atau potongan harga.

Berikut ini alur akad jual beli yang diterapkan oleh PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land:

- 1) Kedua belah pihak melakukan akad jual beli dengan metode Istishna'.
- 2) Pembeli memilih metode pembayaran, yang dapat berupa tunai atau kredit.
- 3) Jika pembeli memilih pembayaran tunai, maka pembeli dapat memilih antara pembayaran tunai lunak (soft cash) yang memungkinkan pembayaran kembali dalam jangka waktu tidak lebih dari 1 tahun, atau pembayaran tunai keras (hard cash) yang membutuhkan pembayaran satu kali.

- 4) Jika pembeli memilih kredit, mereka akan menanggung kewajiban finansial. Jangka waktu pengembalian utang ini berkisar antara 5 hingga 15 tahun, dimulai dari saat perusahaan mentransfer dokumen perumahan kepada pembeli.

Setelah kita memahami urutan kontrak, sekarang kami akan memberikan penjelasan rinci tentang bagaimana kontrak istishna' dilaksanakan oleh PT Mahakarya Haluoleo Syariah Land.:

- 1) Pada awalnya, calon pembeli mengajukan permohonan pembelian rumah kepada perusahaan dengan mengisi dokumen-dokumen yang diperlukan.
- 2) Selanjutnya, perusahaan dan pembeli membuat akad jual beli istishna' yang disertai dengan uang muka atau Down Payment (DP) sesuai kesepakatan.
- 3) Selanjutnya, pembeli melakukan pembayaran kepada perusahaan, baik dalam bentuk pembayaran tunai yang dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan sebelumnya. Jika pembelian dilakukan secara kredit atau cicilan, maka pembeli diwajibkan untuk melakukan pembayaran setiap bulannya sesuai dengan kesepakatan.

Berdasarkan petikan wawancara mengenai implementasi akad istishna' dalam pembiayaan KPR pada PT Mahakarya Haluoleo Syariah Land Kota Makassar, dapat disimpulkan bahwa transaksi jual beli yang dilakukan dengan menggunakan akad istishna' telah sesuai dengan syariat Islam. Perlu diketahui bahwa PT Mahakarya Haluoleo Syariah Land Kota Makassar tidak bekerja sama dengan lembaga keuangan, seperti bank, untuk pendanaan pembangunan rumah. Jika konsumen ingin melakukan pembayaran cicilan untuk rumah yang dibeli, mereka dapat melakukannya baik melalui PT Mahakarya Haluoleo Syariah Land Kota Makassar, pengembang, atau dengan langsung menghubungi kantor pemasaran dan menyerahkan dokumen yang diperlukan. Apabila konsumen ingin melunasi angsuran rumah sebelum jatuh tempo yang telah ditentukan sesuai dengan kesepakatan awal, maka akan diberikan potongan atau keringanan.

2. Penyelesaian Permasalahan pada Konsumen yang Melakukan Penunggakan Pembayaran KPR pada PT. Mahakarya Haluleo Syariah Land Kota Makassar

Pemecahan masalah, sebagaimana didefinisikan, adalah metode sistematis untuk menyelesaikan suatu masalah atau situasi dengan mempertimbangkan berbagai alternatif atau kemungkinan yang dianggap akurat atau tepat untuk tujuan tertentu. Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang masuk ke dalam berbagai kategori berdasarkan kualitasnya, yaitu dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet. Untuk memperjelas, pembiayaan bermasalah mengacu pada skenario di mana seseorang tidak

mampu membayar kembali pembiayaan kepada perusahaan dalam jangka waktu yang ditentukan (Supramono, 1995).

Terungkap saat melakukan wawancara dengan Nur afni admin PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land Kota Makassar Salah satu kendala dalam pembayaran KPR adalah pihak nasabah sulit dihubungi, kemudian pihak nasabah belum bisa melakukan pemabayaran yang disebabkan oleh kebutuhan lainnya, dan efek covid yang menyebabkan perekonomian stagnan.

PT Mahakarya Haluoleo Syariah Land tidak mensyaratkan agunan untuk pembiayaan, yang membedakannya dengan bank konvensional dan bank syariah yang sering mensyaratkan agunan untuk pembiayaan. Ketika dihadapkan dengan masalah seperti kredit macet atau cicilan pembayaran rumah yang terlewat, tindakan awal pengembang adalah mengunjungi kediaman konsumen secara pribadi untuk mengatasi kesulitan pembayaran. Jika konsumen tidak dapat melanjutkan pembayaran cicilan, pengembang akan membantu menjual properti tersebut. Setelah rumah terjual, uang hasil penjualan akan digunakan untuk menutupi sisa cicilan konsumen. Hal tersebut sejalan dengan yang diungkapkan muti (SDM Officer) dalam sesi wawancara bahwa penyelesaian permasalahan yakni menghubungi pihak nasabah untuk mediasi, kedua melakukan kunjungan di kediaman nasabah untuk memberikan surat peringatan, yang ketiga mencari ahli waris yang dapat melanjutkan pembayaran atau jalan terakhir yakni dibantu untuk menjual rumah nasabah. Kemudian untuk penyelesaian kompensasi pihak pertama ini keseluruhan dana pihak pertama diberikan oleh pembeli yang baru dan melakukan komunikasi secara langsung.

Penyelesaian permasalahan penunggakan pembayaran di PT. Mahakarya Haluoleo Syariah Land Kota Makassar, peneliti menyimpulkan bahwa penyelesaian permasalahan yang dilakukan adalah yang pertama dengan menanyakan apa kendala yang terjadi atau bagaimana kelanjutannya, kemudian diberikan surat peringatan selama 3 bulan apabila nasabah tidak mampu melanjutkan maka pihak perusahaan menindak lanjuti dengan melakukan sistem take over dimana nanti nasabah akan dibantu untuk menjual kembali unitnya kemudian untuk penyelesaian kompensasi yang diberikan pihak pertama yaitu tidak diberikan potongan harga tetapi dikembalikan seluruh dananya melalui komunikasi oleh pihak pembeli kedua.

SIMPULAN

Berdasarkan temuan penulis pada bab sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa PT Mahakarya Haluoleo Syariah Land Kota Makassar menerapkan konsep kepemilikan yang sesuai dengan syariah. Hal ini dicapai melalui penggunaan akad istishna', dimana pembayaran dilakukan secara cicilan langsung kepada pengembang, tanpa melibatkan bank. Penyerahan barang dilakukan pada tahap selanjutnya. PT Mahakarya Haluoleo Syariah Land Kota Makassar menerapkan tiga proses jual beli dalam operasionalnya: (a) Prosedur dalam memberikan pembiayaan KPR dengan akad istishna sudah terlaksana sesuai dengan langkah-langkah yang diterapkan oleh pihak perusahaan mulai dari melakukan pengecekan perumahan sampai akad. (b) Proses setelah pembiayaan disetujui dengan mengumpulkan beberapa berkas seperti KTP, Kartu Keluarga, slip gaji, rekening koran 3 bulan terakhir, dan dokumen lainnya. (c) Proses pelunasan pembiayaan dengan 2 cara yaitu sistem pelunasan sesuai tenor tahun dan sistem pelunasan percepatan dengan mendapatkan potongan harga.

Di PT Mahakarya Haluoleo Syariah Land Kota Makassar, perusahaan menangani masalah nasabah yang gagal melakukan pembayaran dengan mengeluarkan tiga kali surat peringatan. Jika nasabah tetap tidak memenuhi, perusahaan menerapkan sistem take over atau membantu menjualkan unit.

Peneliti menghimbau PT Mahakarya Haluoleo Syariah Land Kota Makassar untuk mengkaji secara kritis penggunaan akad dalam bertransaksi, karena tidak dapat dipungkiri bahwa tantangan baru dapat muncul di masa depan. Selanjutnya, pembeli atau pelanggan diharapkan untuk berhati-hati dalam mempertimbangkan proposal dari perusahaan mana pun untuk memperoleh tempat tinggal. Sangat penting untuk tidak hanya mengevaluasi penawaran awal, tetapi juga memastikan kepatuhan terhadap hukum Islam dan berhati-hati saat membuat kesepakatan, terutama perjanjian jual beli.

DAFTAR PUSTAKA

- Alwi, M. (2011). *Evaluasi pemasaran produk kredit pemilikan rumah (KPR) Syariah dengan akad Murabahah (studi pada Bank Permata Cabang Kebun Jeruk Jakarta)*.
- Dr. Juliansyah Noor, S. E. M. M. (2016). *Metodologi Penelitian: Skripsi, Tesis, Disertasi & Karya Ilmiah*. Kencana Prenada Media Group. <https://books.google.co.id/books?id=VnA-DwAAQBAJ>
- F Nuryasin. (2021). "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Property Di Pt Ahsana Properti Syariah Tropodo Mojokerto" . *Iain.Ponorogo*.
- Firmansyah, E. A., & Indika, D. R. (2017). Kredit pemilikan rumah syariah tanpa bank: studi di Jawa Barat. *Jurnal Manajemen Teori Dan Terapan*, 10(3), 223–230.

- Hajar, S. (2019). Analisis Penerapan Akad Ba'i Al-Istishna dan Akad Qard dalam Kepemilikan Rumah pada Developer D'Ahsana Property Syariah Mojokerto. *Skripsi. Surabaya*.
- Hidayah, M. R., Nawawi, K., & Arif, S. (2018). Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor). *Jurnal Ekonomi Islam*, 9(1), 1–12.
- Jordy Rachmad Syah. (2019). "Jual Beli Istishna' Dalam Bisnis Kredit Pemilikan Rumah Syariah Griya Safa Perspektif Fatwa Dewan Syari'ah Nasional".
- Marduwira, E. (2010). *Akad istishna dalam pembiayaan rumah pada bank syariah mandiri: studi kasus pada bank syariah mandiri kantor cabang pembantu cinere*.
- Mohammad Faiq Biwafa. (2018). "Pengusaha Developer Perumahan Di Kabupaten Bogor Fakultas Syariah Institut Perguruan Tinggi Ilmu Al-Quran (Ptiq) Jakarta 2018 M / 1439 H".
- Nadirah, S. P., Pramana, A. D. R., & Zari, N. (2022). *metodologi penelitian kualitatif, kuantitatif, mix method (mengelola Penelitian Dengan Mendeley dan Nvivo)*. CV. Azka Pustaka.
- Ningsih, D. L. (2017). "Analisis Pembiayaan Kpr Indensya Btn Ib Dengan Akad Istishna ' Pada Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat." . *Journal Information*.
- Putri Setianti Huzaimah. (2017). "Studi Komparasi Penggunaan Akad Istishna Dan Murabahah Pada Pembiayaan Kpr Di Bank Tabungan Negara Kcp Syariah Ciputat," . *Skripsi*.
- Ramli, M. (2017). Penerapan Akad Istishna Terhadap Sistem Pemasaran Industri Meubel Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus Pada Kawasan Pengrajin Meubel di Antang Kota Makassar). *Skripsi Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam UIN Alauddin Makassar*.
- Sa'diyah, M. (2019). *Fiqih Muamalah II: Teori dan Praktik*. Unisnu Press.
- Siti Nurfariza Azura. (2019). "Mekanisme Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada PT.Bank BRI Syariah KC Medan S.Parman" . *Pedoman Pengobatan Masyarakat Klinik Nyeri 2* .
- Soebagio, F. M., Alfisyah, S., & Sujianto, A. E. (2024). Implementasi Akad Istishna Dalam Jual Beli Rumah Non Bank Di Royal Madina Kediri. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 4(1), 6902–6916.
- Supramono, G. (1995). *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis*. Djambatan.
- Thohari, A. I. M. (2020). Analisis Implementasi Akad Istishna dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah: Study Kasus Developer Ahsana Property Syariah Tuban Jawa Timur. *Universitas Islam Negeri Walisongo*.
- Zahro, T. S., Budianto, E. W. H., & Dewi, N. D. T. (2023). Pemetaan topik penelitian seputar akad istishna pada industri keuangan syariah: studi bibliometrik VOSviewer dan literature review. *Journal Al-Iqtishad Al-Islamiy*, 1(1).