



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 4 Nomor 1 Tahun 2024 Page 6902-6916

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

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

Implementasi Akad *Istishna'* Dalam Jual Beli Rumah Non Bank Di Royal Madina Kediri

Fuad Marsetiyo Soebagio^{1✉}, Syaifudin Alfisyah², Agus Eko Sujianto³

Universitas Islam Negeri Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung

Email: fms30379@gmail.com^{1✉}

Abstrak

Pembiayaan merupakan produk yang ditawarkan oleh bank dan non bank, lembaga keuangan konvensional dan lembaga keuangan syariah. Pembiayaan menurut prinsip syariah adalah peminjaman uang atau pinjaman berdasarkan perjanjian atau perjanjian pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain dan mengharuskan peminjam untuk melunasi atau dari surat utang setelah jangka waktu tertentu untuk membayar atau membagi keuntungan. Al-*Istishna'* merupakan pengembangan dari konsep bai' as-Salam, yaitu menunda waktu penyerahan apabila pembayarannya dilakukan secara mencicil atau ditangguhkan pembayarannya. Ketentuan al-*Istishna'* mengikuti ketentuan hukum akad as-Salam. Jenis kontrak ini digunakan dalam transaksi hipotek Islam. Fokus penelitian ini adalah: 1) Bagaimana implementasi protokol *istishna'* Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPR) di Royal Madinah Balabak Kota Kediri. 2). Bagaimana prosedur pembayaran cicilan Habitat Syariah Royal Madinah Balabak Kota Kediri dengan Home Credit (KPR). Metode penelitian ini mengadopsi metode penelitian kualitatif dan metode deskriptif kualitatif, kemudian mengadopsi metode pengumpulan data observasi, wawancara dan penulisan dokumen. Selanjutnya data akan dianalisis melalui tiga tahap: a). Reduksi data, b) penyajian data, dan c). Pengambilan keputusan dan verifikasi. Langkah selanjutnya adalah menggunakan segitiga pegas untuk menguji kekuatan material. Dilihat dari lapangan, produk KPR Royal Madinah menggunakan alat akad *Istishna'*, yaitu jual beli dilakukan berdasarkan pesanan, dan rumah dibangun dengan persyaratan tertentu. lokasi ditentukan oleh pengembang, pelanggan hanya perlu memilih persyaratan yang dibutuhkan, melakukan pemesanan, dan kemudian akan di buat.

Kata Kunci: Akad *Istishna'*, Jual Beli Non Bank, Keuangan Syari'ah

Abstract

Financing is a product offered by banks and non-banks, conventional financial institutions and Islamic financial institutions. Financing according to sharia principles is the lending of money or loans based on agreements or borrowing and lending agreements between banks and other parties and requires the borrower to repay or from debt securities after a certain period of time to pay or share profits. Al-Istishna' is a development of the concept of bai' as-Salam, which delays the time of delivery if payment is made in installments or deferred payment. The provisions of al-Istishna' follow the legal provisions of the as-Salam contract. This type of contract is used in Islamic mortgage transactions. The focus of this research is: 1) How is the implementation of the istishna' protocol for Sharia Home Ownership Loans (KPR) at Royal Madina, Balabak, Kediri. 2). How is the procedure for paying installments of Habitat Syariah Royal Madinah Balabak Kediri City with Home Credit (KPR). This research method adopts qualitative research methods and qualitative descriptive methods, and then adopts data collection methods of observation, interviews and document writing. Furthermore, the data will be analyzed through three stages: a). Data reduction, b) data presentation, and, c) decision making and verification. The next step is to use a spring triangle to test the strength of the material. Judging from the field, the Royal Madinah KPR product uses the Istishna' contract tool, which is a sale and purchase made based on an order, and the house is built with certain requirements. The location is determined by the developer, the customer only needs to choose the requirements needed, place an order, and then it will be made.

Keywords: *Istishna' Akad, Shari'ah Finance, Non-Bank Sale, Purchase*

PENDAHULUAN

Dalam kehidupan sehari-hari manusia tidak terlepas dari orang lain, baik dalam kondisi beribadah ataupun bermuamalah. Dalam aktivitas bermuamalah terlebih lagi sebagai seorang muslim perlu dirumuskan akad-akad untuk kedua belah pihak sebagai kontrak kerjasama yang saling menguntungkan kedua belah pihak.

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapatkan kepercayaan diri pemberi pembiayaan sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan. (https://isykarimanproperty.com/journal/berita-properti/properti-syariah/#Prinsip-prinsip_Syariah_dalam_Properti)

Sebagai agama yang sempurna, Islam mengharuskan setiap muslim menunaikan kewajibannya sambil berusaha sebaik mungkin menjauhi larangan-Nya semata-mata dalam rangka ketaatan kepada-Nya. Seorang muslim harus sadar terhadap keharaman riba dan gagalkan aktivitas riba, salah satunya dengan tidak mengambil bank konvensional untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan rumah. Bank syariah yang dikenal sebagai lembaga keuangan non-ribawi dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah telah mencoba menjawab melalui produk pembiayaan rumah hunian atau dikenal dengan KPR syariah (KPRS). Perbedaan antara KPR konvensional dan KPR Syariah adalah dari sisi akad yang ditawarkan.

Prinsip inilah yang dijadikan sebagai pijakan atau landasan untuk mengembangkan produk-produk syariah, KPR syariah merupakan salah satu alternatif bagi masyarakat untuk mendapatkan segala kebutuhan yang berkaitan dengan perumahan dengan akad syariah. (Bagus Jamroji, Kediri 2023)

Hal ini sejalan dengan prinsip bank syariah yang dalam menjalankan akad dan transaksinya menggunakan prinsip syariah atau hukum Islam. Dimana dalam kegiatan perbankan, penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Lembaga Dewan Syariah Nasional (DSN) yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang Syariah (Sewa KPR, Skema pembiayaan/kredit rumah di bank syariah pada umumnya, melibatkan tiga pihak, dimana developer sebagai pembuat rumah, nasabah sebagai pihak yang memesan rumah dan bank sebagai perantara). Namun saat ini terdapat pula skema pembiayaan/kredit rumah syariah tanpa melibatkan bank. Skema ini hanya melibatkan pihak developer dan konsumen saja. Salah satu yang menawarkan skema ini adalah Developer Property Syariah (DPS) dengan perumahan bernama Royal Madinah. (Bagus Jamroji, Kediri 2023)

DPS adalah salah satu wadah bagi developer yang sadar akan kemurnian bertransaksi secara syariah. Salah satu produk perumahan atau real estate yang dikembangkan oleh DPS adalah proyek perumahan Royal Madinah. Transaksi dan akad yang digunakan yaitu akad *istishna'*. Karena akad ini adalah akad yang paling relevan pada saat ini untuk digunakan dalam pembiayaan rumah oleh DPS. (<https://asosiasidps.com/>).

Jual beli *Istishna'* menurut para ulama merupakan suatu jenis khusus dari akad *ba'i* as-salam (jual beli salam). Jenis jual beli ini dipergunakan dalam bidang manufaktur. Pengertian *ba'i Istishna'* adalah akad jual barang pesanan di antara dua belah pihak dengan spesifikasi dan pembayaran tertentu. Barang yang dipesan belum diproduksi atau tidak tersedia di pasaran. Pembayaran dapat secara kontan atau dengan cicilan tergantung kesepakatan kedua belah pihak. Jual beli al-*istishna'* dapat dilakukan dengan cara membuat kontrak baru dengan pihak lain. Kontrak baru tersebut dengan konsep *istishna'* paralel. Pelaksanaannya

ada dua bentuk. Pertama, produsen dipilih oleh pihak Bank Syariah. Kedua, Produsen dipilih sendiri oleh nasabah (Mujiatun, 2013 : 203).

Dengan kata lain, *Istishna'* adalah perjanjian antara pemesan dan produsen barang atau layanan untuk membuat barang sesuai dengan keinginan pemesan dengan harga yang disepakati oleh kedua belah pihak. (Risnanda, 2009 : 29).

Akad *istishna'* adalah akad yang halal dan didasarkan secara sayr'i di atas petunjuk Al-Quran, As-Sunnah dan Al-Ijma' di kalangan muslimin.

Dasar hukum menurut al-Quran:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ○

Artinya:

"Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba. (Qs. al-Baqarah: 275)"

Tafsir Ibnu Katsir dari surat al-Baqarah ayat 275 bahwa: Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat): "Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, " padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Rabbnya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. Adapun dasar hukum menurut as-Sunnah:

عَنْ أَنَسِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ نَبِيَّ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ كَانَ إِذَا أُرِيدَ أَنْ يُكْتُبَ إِلَى الْعَجَمِ فَقِيلَ لَهُ إِنَّ الْعَجَمَ لَا يَقْبَلُونَ إِلَّا كِتَابًا عَلَيْهِ خَاتِمٌ فَاصْطَنَعَ خَاتِمًا مِنْ نُؤْضَةٍ قَالَ: كَأَنِّي أَنْظِرُ إِلَى بَيَاضِهِ فِي يَدِهِ. رواه مسلم

Artinya

"Dari Anas RA bahwa Nabi SAW hendak menuliskan surat kepada raja non-Arab, lalu dikabarkan kepada beliau bahwa raja-raja non-Arab tidak sudi menerima surat yang tidak distempel. Maka beliau pun memesan agar ia dibuatkan cincin stempel dari bahan perak. Anas menisahkan: Seakan-akan sekarang ini aku dapat menyaksikan kemilau putih di tangan beliau" (HR. Muslim)

Perbuatan nabi ini menjadi bukti nyata bahwa akad *istishna'* adalah akad yang dibolehkan.

Sebagian ulama menyatakan bahwa pada dasarnya umat Islam secara de-facto telah bersepakat merajut konsensus (ijma') bahwa akad *istishna'* adalah akad yang dibenarkan dan telah dijalankan sejak dahulu kala tanpa ada seorang sahabat atau ulama pun yang mengingkarinya. Dengan demikian, tidak ada alasan untuk melarangnya.

Para ulama di sepanjang masa dan di setiap mazhab fiqih yang ada di tengah umat Islam telah menggariskan kaedah dalam segala hal selain ibadah:

الأصل في الأشياء الإباحة حتى يدل الدليل على التحريم.

Artinya :

"Hukum asal dalam segala hal adalah boleh, hingga ada dalil yang menunjukkan akan keharamannya".

Rosyidah dan Rofiah, K (2023 : 1015-1028) bahwa menurut pendapat ulama madzhab al-Hanafi rukun-rukun dalam *istishna'*, antara lain:

a. Transaktor

Transaktor adalah pihak pemesan yang diistilahkan dengan *ustashni'* (المستصنع) sebagai pihak pertama. Pihak yang kedua adalah pihak yang dimintakan kepadanya pengadaan atau pembuatan barang yang dipesan, yang diistilahkan dengan sebutan *shani'* (الصانع).

b. Objek *Istishna'*

Barang yang diakadkan atau disebut dengan *al-mahal* (المحل) adalah rukun yang kedua dalam akad ini. Sehingga yang menjadi objek dari akad ini semata-mata adalah benda atau barang-barang yang harus diadakan. Namun menurut sebagian kalangan mazhab Hanafi, akadnya bukan atas suatu barang, namun akadnya adalah akad yang mewajibkan pihak kedua untuk mengerjakan sesuatu sesuai pesanan. Menurut yang kedua ini, yang disepakati adalah jasa bukan barang. Nurizta, S. (2018) menulis tentang syarat-syarat objek akad menurut Fatwa DSN MUI, yaitu:

- 1) Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
- 2) Penyerahannya dilakukan kemudian.
- 3) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
- 4) Pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
- 5) Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
- 6) Memerlukan proses pembuatan setelah akad disepakati.
- 7) Barang yang diserahkan harus sesuai dengan spesifikasi pemesan, bukan barang missal.

c. Shighat (ijab qabul)

Ijab qabul adalah akadnya itu sendiri. Ijab adalah lafadz dari pihak pemesan yang meminta kepada seseorang untuk membuatkan sesuatu untuknya dengan imbalan tertentu. Dan qabul adalah jawaban dari pihak yang dipesan untuk menyatakan persetujuannya atas kewajiban dan haknya itu.

Pelafalan perjanjian dapat dilakukan dengan lisan, isyarat (bagi yang tidak bisa bicara), tindakan maupun tulisan, bergantung pada praktik yang lazim di masyarakat dan menunjukkan keridhaan satu pihak untuk menjual barang *istishna'* dan pihak lain untuk membeli barang *istishna'*.

Istishna' tidak dapat dibatalkan, kecuali memenuhi kondisi :

- 1) Kedua belah pihak setuju untuk membatalkannya.
- 2) Akad batal demi hukum karena timbul kondisi hukum yang dapat menghalangi pelaksanaan atau penyelesaian akad.

Syarat *istishna'* menurut pasal 104 s/d pasal 108 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah sebagai berikut:

- a) *Ba'i istishna'* mengikat setelah masing-masing pihak sepakat atas barang yang dipesan.
- b) *Ba'i istishna'* dapat dilakukan pada barang yang bisa dipesan.
- c) Dalam *ba'i istishna'*, identifikasi dan deskripsi barang yang dijual harus sesuai permintaan pemesanan.
- d) Pembayaran dalam *ba'i istishna'* dilakukan pada waktu dan tempat yang disepakati.
- e) Setelah akad jual beli pesanan mengikat, tidak satupun boleh tawar- menawar kembali terhadap isi akad yang sudah disepakati.
- f) Jika objek dari barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasi, maka pemesanan dapat menggunakan hak pilihan (*khیار*) untuk melanjutkan atau membatalkan pemesanan. (Bimantara, D., & Asari, A. 2022: 143-155).

Authari, M. N. (2022). Menjelaskan tentang uang panjar (DP), dalam bahasa Arab, uang panjar adalah "urbum" (نوبر عال). Secara bahasa artinya yang kata jadi transaksi dalam jual-beli. Bentuk jual beli ini dapat diberi gambaran sebagai berikut:

Sejumlah uang yang dibayarkan di muka oleh seseorang pembeli barang kepada si penjual. Bila transaksi itu mereka lanjutkan, maka uang muka itu dimasukkan ke dalam harga pembayaran. Kalau tidak jadi, maka menjadi milik si penjual.

Ketentuan ini memperlihatkan adanya dua tujuan *'urbun*. Pertama *úrbun* yang dimaksudkan sebagai bukti untuk memperkuat akad dimana akad tidak boleh diputuskan secara sepihak oleh salah satu pihak selama tidak ada persetujuan atau adat kebiasaan yang menentukan lain. Dengan demikian, *'urbun* merupakan bagian dari pelaksanaan perikatan salah satu pihak, dan merupakan bagian pembayaran yang dipercepat. Kedua *'urbun* juga

dimaksudkan sebagai pemberian hak kepada masing-masing pihak untuk memutuskan akad secara sepihak dalam jangka waktu yang ditentukan dalam adat kebiasaan atau yang disepakati oleh para pihak sendiri dengan imbalan '*urbun*' yang dibayarkan. Apabila yang memutuskan akad adalah pihak pembayar '*urbun*', maka ia kehilangan '*urbun*' tersebut (sebagai kompensasi pembatalan akad) yang dalam waktu yang sama menjadi hak penerima '*urbun*'.

Sebaliknya apabila pihak yang memutuskan akad adalah pihak penerima '*urbun*', ia wajib mengembalikan '*urbun*' yang telah dibayar mitranya di samping tambahan sebesar jumlah '*urbun*' tersebut sebagai kompensasi kepada mitranya atas tindakannya membatalkan akad.

Begitupun penerapan uang muka dalam akad jual beli '*istishna*', dimana uang muka tersebut dijadikan sebagai tanda jadi dalam transaksi jual belinya. Pihak pembeli memesan sejumlah barang kepada penjual, kemudian pihak pembeli akan memberikan sejumlah uang muka kepada pihak penjual sebagai tanda jadi dan penguat bahwa pembeli benar-benar serius akan membeli barang tersebut.

Adapun fatwa DSN-MUI tentang jual beli '*istishna*' Nomor: 06/DSN-MUI/IV/2000 menetapkan:

Pertama, ketentuan tentang pembayaran:

- 1) Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.
- 2) Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
- 3) Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan utang.

Kedua, ketentuan tentang barang:

- 1) Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai utang.
- 2) Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
- 3) Penyerahannya dilakukan kemudian.
- 4) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
- 5) Pembeli (pembeli, '*mustashni*') tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
- 6) Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
- 7) Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak '*khayar*' (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

Dalam transaksi jual beli, kadang-kadang terjadi penyesalan yang dialami oleh salah satu pihak yang bertransaksi atas transaksi yang telah sah dan ingin membatalkannya. Untuk mengantisipasi kejadian-kejadian seperti ini, perlu adanya aturan tentang pemutusan transaksi ('*fasakh*'). Tentu saja dalam pemutusan akad ini kadang-kadang menimbulkan

kerugian pada salah satu pihak, untuk menjamin terganggunya kerugian itu dan agar pihak yang berakad tidak seenaknya sendiri membatalkan akad, maka diperlukan semacam jaminan berupa panjar (uang muka). Nabi Muhammad SAW kemudian menetapkan “siapa pun yang membayar uang di muka haruslah untuk kualitas, ukuran, dan berat yang telah ditetapkan dan diketahui bersamaan dengan harga dan waktu penyerahan”.

Begitupun pembatalan dalam akad jual beli *istishna'*, sama halnya dengan jual beli seperti umumnya hanya saja dalam akad jual beli yang bersistem tidak tunai seperti akad *istishna'* ini akan menimbulkan sebuah akibat hukum bagi para transaktor. Seperti yang tertuang dalam fatwa DSN tentang *istishna'* yang kemudian diaplikasikan dalam peraturan BI Nomor 7/46/PBI/2005, yang berbunyi: “Jika uang muka memakai kontrak urbun sebagai alternatif uang muka, maka:

- 1) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
- 2) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib menutupi kekurangannya.” (Rahmah R., 2021: 261-293).

Amiruddin, A., & Sirajuddin, S. (2023) menyampaikan kontrak *Istishna'* bisa berakhir berdasarkan kondisi-kondisi berikut:

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

Secara umum tentang pembatalan perjanjian (jual beli) tidak mungkin dilaksanakan, sebab dasar perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Namun demikian pembatalan perjanjian dapat dilakukan apabila:

- 1) Jangka waktu (perjanjian telah berakhir)
Lazimnya suatu perjanjian suatu didasarkan kepada jangka waktu tertentu (mempunyai jangka waktu yang terbatas), maka apabila telah sampai kepada waktu yang telah diperjanjikan secara otomatis (langsung tanpa ada perbuatan hukum lain) batallah perjanjian yang telah diadakan para pihak.
- 2) Salah satu pihak menyimpang dari perjanjian

Apabila salah satu pihak telah melakukan perbuatan menyimpang dari apa yang telah diperjanjikan maka pihak lain dapat membatalkan perjanjian tersebut.

Pembolehan untuk membatalkan perjanjian oleh salah satu pihak apabila pihak yang lain menyimpang dari apa yang telah diperjanjikan adalah didasarkan pada ketentuan Al-Qur'an surat At-Taubah ayat 7.

3) Jika ada kelancangan dan bukti pengkhianatan (penipuan)

Apabila salah satu pihak melakukan sesuatu kelancangan dan telah pula ada bukti-bukti bahwa salah satu pihak mengadakan pengkhianatan terhadap apa yang telah diperjanjikan, maka perjanjian yang telah diikat dapat dibatalkan oleh pihak yang lainnya.

Pembolehan pembatalan dalam hal adanya kelancangan dan bukti pengkhianatan ini dapat dipahami dari bunyi kalimat "jika kamu khawatir akan (terjadinya) pengkhianatan, maka kembalikanlah perjanjian itu". Dari bunyi kalimat yang demikian berarti perjanjian itu dapat dibatalkan apabila ada suatu bukti pengkhianatan.

Adapun prosedur pembatalan perjanjian ialah dengan cara terlebih dahulu kepada pihak yang tersangkut dalam perjanjian tersebut diberitahu, bahwa perjanjian atau kesepakatan yang telah diikat akan dihentikan (dibatalkan), hal ini tentunya harus juga diberitahu alasan pembatalannya.

Setelah berlaku waktu yang memadai barulah perjanjian dihentikan secara total. Maksud setelah berlaku waktu yang memadai adalah agar pihak yang tersangkut dalam perjanjian mempunyai waktu untuk bersiap-siap menghadapi resiko pembatalan. Adapun dasar hukum ketentuan ini adalah dilandaskan kepada ketentuan hukum yang terdapat dalam surat Al-Anfal ayat 58:

وَأَمَّا تَخَافَنَّ مِنْ قَوْمٍ خِيَانَةً فَأَنْذِرْ إِلَيْهِمْ عَلَىٰ سَوَاءٍ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ الْخَائِبِينَ ﴿٥٨﴾

Artinya:

"Dan jika kamu khawatir akan (terjadinya) pengkhianatan dari suatu golongan, maka kembalikanlah perjanjian itu kepada mereka dengan cara yang jujur Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berkhianat." (QS. Al-Anfal : 58)

Tafsir Ibnu Katsir dari surat Al-Anfal ayat 58. Allah SWT berfirman kepada Nabi-Nya: "Yaitu yang telah mengadakan perjanjian perdamaian dengan kamu." (Al-Anfal : 58). Yakni beritahukanlah kepada mereka bahwa kamu membatalkan perjanjianmu dengan mereka karena mereka telah merusaknya (melanggarnya), sehingga dari pihakmu dan pihak mereka telah diketahui bahwa tidak ada lagi perjanjian yang mengikat. Kini mereka adalah musuhmu dan kamu adalah musuh mereka secara terang-terangan. Salah seorang penyair

mengatakan: "Maka pukullah wajah orang-orang berkhianat dari kalangan musuh-musuh itu, sehingga mereka mau menuruti tiada keterikatan lagi (dengan perjanjian)." Al-Walid Ibnu Muslim mengatakan sehubungan dengan makna firman-Nya: "Maka kembalikanlah perjanjian itu kepada mereka dengan cara yang jujur" (Al-Anfal : 58). Yang dimaksud dengan *sawa-un* ialah dengan cara yang hati-hati. "Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berkhianat (Al-Anfal : 58)". Yakni sekalipun berkhianat terhadap orang-orang kafir, Allah tidak menyukai pula.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif deskriptif yakni jenis penelitian yang mendeskripsikan fenomena-fenomena yang terjadi di sekitar objek penelitian, dengan maksud untuk mencari jalan penentuan penelitian lebih lanjut ataupun sekedar mencari tahu peristiwa yang terjadi sesungguhnya. Adapun yang akan dijadikan informan dalam penelitian ini adalah Direktur, Kepala Unit Administrasi dan Lapangan, Marketing, Kepala Bagian Teknik dan Arsitektur serta, co-Developer Amany Residence Jember.

Dalam penelitian ini, peneliti mengupayakan untuk mendapatkan data yang valid dan dapat dipertanggung jawabkan, maka dari itu untuk penentuan informan harus bersifat *representative* atau mewakili. Adapun tekniknyanya adalah *purposive sampling*. Sampling purposive ini cocok digunakan untuk penelitian kualitatif, atau penelitian-penelitian yang tidak melakukan generalisasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konsep pembiayaan rumah Royal Madinah yang diterapkan mulai dari awal hingga akhir menggunakan akad dan transaksi berdasarkan prinsip syariah. Program ini dibuat karena banyak peminat dari kalangan masyarakat yang memiliki kemampuan finansial untuk mengambil pembiayaan rumah, namun belum ada lembaga/badan keuangan yang memenuhi syarat syariah. (Bagus Jamroji, Kediri 2023)

Dalam prakteknya Royal Madinah adalah suatu unit usaha yang bergerak di bidang penjualan rumah (developer) yang sesuai dengan prinsip syariah yaitu menggunakan akad *istishna'* yang hampir sama dengan murabahah muajjal dimana perbedaannya terletak pada penyerahan barangnya saja yang diserahkan di awal, menurut penjelasan dari narasumber yang menerangkan bahwa "Dari awal Royal Madinah sudah menjelaskan tentang akad yang digunakan dalam pembiayaan rumah ini yaitu akad *istishna'*. (Bagus Jamroji, Kediri 2023)

Sistem dan konsep yang digunakan oleh Royal Madinah di dalam mengimplementasikan pembiayaan rumah yaitu berdasarkan prinsip syariah yang harus sesuai dengan ketentuan Al-Quran dan Hadist dalam permasalahan muamalah yang berkaitan dengan ekonomi Islam. Adapun sistem dan konsep dalam pembiayaan rumah syariah di Royal Madinah diantaranya:

Royal Madinah dalam implementasi pembiayaan rumah, tidak menerapkan suku bunga atau riba, tidak ada denda, tidak ada sita dan tidak menjamin barang yang bukan milik membeli (Royal Madinah, Brosur p.1). Selain itu, pembayaran harga pembiayaan yang ditentukan oleh Royal Madinah berlaku tetap dan tidak berubah setelah akad dan pembayaran DP (Down Payment) dengan jangka waktu jelas atau sudah memenuhi syarat lunas DP tersebut, meskipun harga rumah dan nilai biaya pembiayaan mengalami peningkatan harga. hal ini juga sesuai penjelasan bapak Bagus Jamroji bahwa "Pihak Royal Madinah tidak menerapkan harga sesuai suku bunga atau riba, sehingga harga jualnya tidak berubah sejak dari akad" Kemudian, aspek jaminan terdiri dari dua bentuk yaitu yang pertama adalah jaminan orang (kafalah) dan yang kedua adalah jaminan barang (rahn). Jaminan orang berupa orang yang dikenal nasabah yang mampu secara finansial untuk memenuhi kekurangan yang belum dibayarkan oleh nasabah sendiri ketika tidak melakukan apa yang tidak sebagaimana yang dijanjikan, atau melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat, dan melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. (Bagus Jamroji, Kediri, 2023)

Sedangkan agunan (jaminan) berupa barang berharga atau surat berharga seperti surat tanah (bukan surat tanah dan rumah yang sedang diangsur pada Royal Madinah) yang di tukar dengan surat berharga lain, jika tidak ada agunan maka surat tanah dan bangunan tersebut yang sedang diangsur dititipkan ke notaris sebagai antisipasi ketika nasabah melakukan pembayaran bermasalah atau gagal pembayaran. Dikatakan oleh bapak Kholis bahwa "Ketika rumah sudah jadi maka kami memberikan surat tanah dan rumah dengan catatan surat tersebut ditukar dengan surat berharga lain, jika nasabah tidak memiliki surat berharga maka surat tanah dan rumah tersebut di titipkan ke notaris , Adapun nasabah yang sudah tidak bisa lagi melanjutkan pembayaran atau gagal bayar pada pembiayaan rumah di Royal Madinah maka termasuk di dalam kategori nasabah pembiayaan bermasalah di dalam Pembiayaan secara kualitas pembayaran berada dalam 3 kategori, yaitu:

- a. Pembiayaan tidak lancar
- b. Pembiayaan diragukan
- c. Pembiayaan macet

Adapun mekanisme pembiayaan rumah Royal Madinah terdiri dari beberapa proses yaitu:

1. Pembeli/klien mengajukan permohonan.

Langkah awal dalam mekanisme pembiayaan rumah Royal Madinah yaitu: calon pembeli/klien mengajukan permohonan pembiayaan rumah kepada pihak Royal Madinah. Nasabah yang telah mengajukan Pembiayaan tidak lantas diterima, karena Royal Madinah memiliki ketentuan pembeli/klien yang ditetapkan yaitu: diutamakan calon pembeli/klien yang beragama Islam, cara calon pembeli/klien berinteraksi dengan keluarganya, cara calon pembeli/klien bersosial dengan masyarakat, diutamakan calon pembeli/klien yang telah memiliki penghasilan tetap. Diutamakan calon pembeli/klien yang telah dikenal baik atau memiliki rekomendasi dari tokoh masyarakat.

2. Royal Madinah menjelaskan akad, spesifikasi rumah dan harga.

Implementasi PPR Syariah, sesuai namanya dan konsepnya menerapkan sistem pembelian rumah dengan pembiayaan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Walaupun penerapan pembayaran dilakukan secara angsuran, akan tetapi jika konsumen memiliki kemampuan untuk membayar dengan kontan (cash) juga dibolehkan. Pembayaran yang dilakukan dengan cara cash memiliki nilai nominal yang keseluruhan lebih rendah dibanding membayar secara angsur yang nominalnya lebih besar, hal ini karena membayar secara angsur memiliki waktu pembayaran yang lebih lama.

Setelah pembeli/klien telah memenuhi kriteria menjadi debitur/user dan telah mengetahui akad, spesifikasi rumah dan harga pembiayaan rumah Abbi Garden, kemudian pembeli/klien membayar uang pengunci harga atau kapling sebagai bentuk keyakinan di dalam pengajuan pembiayaan rumah.

3. Pembeli/klient mulai melakukan pembayaran hingga lunas

Setelah pembeli/klient membayar DP dan secara otomatis telah memiliki rumah tersebut, langkah berikutnya pembeli/klient mulai membayar pembiayaan sesuai dengan harga tipe yang dibeli oleh pembeli/klient. Rumah yang diangsur tersebut dibayar dengan tata cara pembayaran yang tetap hingga jatuh tempo pada waktu yang telah disepakati kedua belah pihak yaitu pembeli/klient dan Royal Madinah sebagai lembaga pemberi pembiayaan.

4. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Royal Madinah

Pihak Royal Madinah membuat kebijakan pembiayaan bermasalah bagi pembeli/klien. Kebijakannya dimana ketika pembeli/klien setelah melakukan akad dan transaksi untuk

melakukan pembiayaan rumah dan terjadi penunggakan pembayaran, maka pihak royal Madinah menyesuaikan tunggakan pembayaran pembiayaan sesuai kategori yang telah ditetapkan oleh Royal Madinah. Adapun kategori pembiayaan bermasalah tersebut, yaitu :

- a) Pembiayaan tidak lancar, yaitu pembeli/klien telah menunggak pembayaran selama 2 bulan
- b) Pembiayaan diragukan, yaitu pembeli/klien telah menunggak pembayaran selama 4(empat) bulan dan tidak ada pemberitahuan sebelumnya.
- c) Pembiayaan macet, yaitu pembeli/klien telah menunggak pembayaran selama 6 (enam) bulan dan tidak ada pemberitahuan sebelumnya.

Dari ketiga kategori permasalahan diatas pihak Royal Madinah menetapkan kebijakan , yaitu:

1. Pembiayaan tidak lancar

Ketika pembiayaan tidak lancar, maka membayar 2 (dua) bulan yang tertunggak pada bulan ketiga sehingga pembeli membayar 3 (tiga) sekaligus dalam satu waktu, tentunya ada pemberitahuan dari pihak Royal Madinah kepada pembeli.

2. Pembiayaan diragukan

Pada kategori kedua ini pihak Royal Madinah sedikit lebih tegas kepada pembeli. Tindakan yang dilakukan oleh pihak Royal Madinah adalah mendatangi langsung pembeli/klien, dengan mencari alasan dan solusi terbaik bagi kedua belah pihak. Apabila pembeli/klien masih tetap membutuhkan waktu untuk mengumpulkan biaya agar dapat membayar angsuran pembiayaan rumah Royal Madinah, maka Reschedule (penjadwalan kembali)

3. Pembiayaan macet

Pada kategori ketiga ini, pembeli/klien telah dianggap mengalami gagal bayar, sehingga akad terputus dan tidak berlaku lagi. Tindakan yang dilakukan oleh pihak Royal Madinah yaitu meminta pertanggung jawaban pembeli/klien dengan mengeksekusi barang jaminan milik pembeli yang di pegang oleh pihak Royal Madinah atau pihak notaris dengan sepengetahuan pembeli/klien. Apabila harga jaminan terdapat kelebihan dari hutang pembeli/klien, maka sisanya akan dikembalikan kepada pihak pembeli/klien.

Adapun bagi pembeli/klien yang meninggal dunia atau wafat, maka Royal Madinah akan meminta pertanggung jawaban ahli waris dari pembeli/klien. Ahli waris akan melanjutkan pembayaran pembiayaan rumah pembeli/klien yang telah wafat hingga jatuh tempo atau lunas. Akan tetapi ketika debitur/user tidak mempunyai ahli waris atau ahli warisnya tidak mampu membayar utang debitur/user, maka kebijakan dari Royal Madinah adalah memutihkan hutang pembeli/klien tersebut.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa Royal Madinah merupakan unit usaha yang bergerak di bidang penjualan rumah (developer) dengan prinsip syariah menggunakan akad *istishna'*. Dalam pembiayaan rumah, Royal Madinah tidak menerapkan suku bunga atau riba, dan agunan berupa barang atau surat berharga. Pihak pembeli/klien yang mengalami keterlambatan pembayaran diberikan waktu untuk menyelesaikan tunggakan, dengan pemberitahuan dari Royal Madinah. Jika pembiayaan diragukan, pihak Royal Madinah mencari solusi terbaik, seperti menjadwalkan ulang pembayaran.

Apabila pembeli/klien mengalami gagal bayar, Royal Madinah dapat mengeksekusi barang jaminan atau meminta pertanggung jawaban pembeli (klien). Jika harga jaminan melebihi hutang, sisanya dikembalikan kepada pembeli/klien. Jika pembeli (klien) meninggal, ahli waris melanjutkan pembayaran, dan jika tidak ada ahli waris, Royal Madinah memiliki kebijakan untuk memutihkan hutang tersebut.

Keseluruhan praktik bisnis Royal Madinah didasarkan pada prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan dan penjualan rumah.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Quran dan Terjemah

Al-Hadis

Ahmadsarwat, LC., M.A. (2018). *Ensiklopedia Fikih Indonesia 7 Muamalat*.

Albadii, L. F., Syafi'i, A., & Ayu, D. P. (2023). Study Komparatif Tentang Hukum Jual Beli Sistem 'Urbun Atau Down Payment Menurut Madzhab Syafi'i dan Madzhab Hambali. *Social Science Academic*, 1(2), 449-454.

Amiruddin, A., & Sirajuddin, S. (2023). Implementasi Akad *Istishna'* Terhadap Jual Beli Furniture (Study Di Rasyid Meubel Kabupaten Takalar). *Investama: Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 9(2), 199-208.

Authari, M. N. (2022). Pemungutan jaminan uang muka dalam pembatalan transaksi jual beli padi tebasan perspektif Majelis Ulama Indonesia (MUI): Studi di Kecamatan Pakuniran, Kabupaten Probolinggo. *Doctoral Dissertation*, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim.

Badan Pusat Statistik dalam DJA Kemenkeu. (2023).

Bimantara, D., & Asari, A. (2022). Akad Analisis Akad *Istishna'* Perspektif Fikih Muamalah dan Hukum Perdata. *Mabsya: Jurnal Manajemen Bisnis Syariah*, 4(2), 143-155.

- Hosen, NadratuZZarman. (2009). "Analisis Bentuk Gharar Dalam Transaksi Ekonomi". *Jurnal Al-Iqtishad*. 1(1), 54.
- Islam Dan Hukum Negara. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 3(1).
- Karim, Adiwarmarman Aswar. (2001). *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Mujiatun, S. (2014). Jual beli dalam perspektif islam: Salam dan istisna'. *Jurnal Riset Akuntansi dan Bisnis*, 13(2).
- Nawawi, Ismail. (2012). *Fiqh Muamalah Klasik Dan Kontemporer*. Bogor: Halia Indonesia.
- Nurizta, S. (2018). Pelaksanaan jual beli buah–buahan petian di pasar induk Gede Bage Bandung menurut fatwa Dsn No. 06 Dsn-Mui/Iv/2000 tentang jual beli *istishna'*. *Doctoral Dissertation*, UIN Sunan Gunung Djati Bandung.
- Rahmah, R. (2021). Pembiayaan Modal Kerja BAGI Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) Dalam Perspektif Undang-Undang No 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (Studi Pada UMKM Kota di Medan). *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat*, 20(3), 261-293.
- Risnanda, I. Akad *Istishna'* Dalam Jual Beli Perumahan Menurut Empat Imam Madzhab. *Bachelor's thesis*, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Rosyidah, E., & Rofiah, K. (2023). Implementasinya Pada Akad Jual Beli Dalam Pemikiran Ekonomi Abu Hanifah. *Jurnal Impresi Indonesia*, 2(11), 1015-1028.
- Suhendi, Hendi. (2016). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Pekerti, Retno Dyah dan Eliada Herwiyanti. (2018). "Transaksi Jual Bei Online dalam Perspektif Syariah Madzhab Asy-Syafi'i". *Jurnal Ekonom Bisnis dan Akuntansi*, 20(2), 5.