

Implementasi Akad Ba'i Istishna dan Ba'i Taqsith Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Non Bank) di Perumahan Islami Indonesia

Izul Abdillah

IAI Nasional Laa Roiba Bogor

izulabdillah10@gmail.com

Dosen Pembimbing Materi

Arman Paramansyah, S.E., M.M

Program Studi Ekonomi Syariah dan Fakultas Syariah.

Institut Agama Islam Nasional Laa Roiba Bogor. Jl. Raya Pemda, No. 41, Sukahati, Cibinong-Bogor, Jawa Barat 16158.

Email : Paramansyah.aba@gmail.com

Dosen Pembimbing Teknik Penulisan

Dessy Damayanthi, M.Si

Program Studi Ekonomi Syariah dan Fakultas Syariah.

Institut Agama Islam Nasional Laa Roiba Bogor. Jl. Raya Pemda, No. 41, Sukahati, Cibinong-Bogor, Jawa Barat 16158.

Email : theyshesnz@gmail.com

ABSTRACT

This study aims to analyze the application of istishna and ba'i taqsith contracts on bankless home ownership financing and to find out the advantages of each of these contracts. This research was conducted using qualitative research with descriptive analysis method, namely research by focusing on the implementation of istishna and ba'i taqsith contracts and showing a relationship between the financing of house ownership without the bank, then conducting a description to provide a clear picture. The results of the study conclude that the istishna contract in its application, namely the mustashni/customer, pre-orders the house to be ordered from the shani/maker by stating the raw material specifications, size and payment system at the beginning of the agreement and the handover of the building will be handed over in a tough manner. In the payment system there are 2 schemes, namely: In cash and credit, in credit financing for Indonesian Islamic Housing using a ba'i taqsith agreement. Namely a sale and purchase contract with a payment in installments at a certain time and is more expensive than the cash price. Credit calculation uses a 7% margin of cash and flat prices until the end of payment, there are no penalties for late payments and if there is default, deliberations will be held for the solution. The advantages of the ba'i istishna and ba'i taqsith contracts are the advantages of the istishna contract, it can change the design desired by the consumer and the advantages of the ba'i taqsith contract, can negotiate prices, late payment is not subject to fines, the benefits are greater than the cash price, and to educate the public about sharia credit.

Keywords: Akad Istishna, Akad Ba'i Taqsith, Home Ownership Financing, Sharia Property Developer

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa penerapan akad *istishna* dan *ba'i taqsith* pada pembiayaan kepemilikan rumah tanpa bank serta mengetahui keunggulan dari masing-masing akad tersebut. Penelitian ini dilaksanakan dengan menggunakan Penelitian Kualitatif dengan metode deskriptif analisis, yaitu penelitian dengan memusatkan perhatian pada penerapan akad *istishna* dan *ba'i taqsith* dan menunjukkan adanya hubungan antara pembiayaan kepemilikan rumah tanpa Bank tersebut, kemudian mengadakan deskripsi untuk memberikan gambaran yang jelas. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa akad *istishna* dalam penerapannya yaitu *mustashni*/pemesan memesan terlebih dahulu rumah yang akan dipesannya kepada *shani*/pembuat dengan menyebutkan spesifikasi bahan baku, ukuran dan sistem pembayarannya diawal perjanjian dan serah terima bangunan akan diserahkan secara tangguh. Dalam sistem pembayarannya ada 2 skema, yaitu: Secara cash dan kredit, dalam pembiayaan secara kredit Perumahan Islami Indonesia menggunakan akad *ba'i taqsith*. Yaitu akad jual beli dengan pembayaran yang diangsur dengan cicilan tertentu, pada waktu tertentu dan lebih mahal dari harga kontan/tunai. Perhitungan kredit menggunakan margin 7% dari harga tunai dan flat sampai dengan akhir pembayaran, tidak ada denda ketika telat bayar dan jika gagal bayar akan diadakan musyawarah untuk jalan keluarnya. Adapun keunggulan akad *ba'i istishna* dan *ba'i taqsith* adalah Keunggulan akad *istishna*, bisa merubah desain yang diinginkan oleh konsumen Dan Keunggulan akad *ba'i taqsith*, bisa negosiasi harga, keterlambatan pembayaran tidak dikenakan denda, keuntungan yang didapat lebih besar dari harga kontan dan sebagai edukasi masyarakat untuk mengenal kredit secara syariah.

Kata Kunci: Akad Istishna, Akad Ba'i Taqsith, Pembiayaan Kepemilikan Rumah, Developer Property Syariah

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal, tinggal bersama keluarga dan memiliki hubungan sosial dengan masyarakat sekitarnya, segala aktivitas dirumah berasal dari rumah. Rumah haruslah menjadi tempat yang nyaman untuk pulang, dimana seseorang mendapatkan perlindungan, ketenangan, kenyamanan, kesenangan dan kebahagiaan.

Perumahan merupakan kebutuhan dasar di samping pangan dan sandang. Karena itu untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang meningkat bersamaan dengan pertumbuhan penduduk diperlukan penanganan dengan perencanaan yang seksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat. Setiap manusia dihadapkan tga kebutuhan dasar, yaitu pangan, sandang dan papan. Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian, baik dipertanian, maupun perdesaan terus meningkat dengan seiring bertambahnya jumlah penduduk.

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. Masalah yang sering muncul adalah yang dialami Bank konvensional dimana nasabah mengajukan pembiayaan lebih terfokus kepada garansi apa yang menunjukkan bahwa nasabah mampu membayar, maka bank meminta jaminan tersebut, dalam angsuran pembayaran menetapkan jumlah margin tidak *flat* Karena rujukannya adalah suku bunga pada saat itu,

berbeda dengan bank syariah yang menetapkan asas kesepakatan margin dengan penentuan pada awal akad dan tidak berubah selama periode akad.

Dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah, masyarakat akan melakukan jual beli untuk memenuhi kebutuhannya tersebut. aktifitas jual beli tersebut bervariasi macamnya, ada yang secara tunai maupun kredit atau yang dikenal dengan istilah Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

Skema KPR syariah dengan perbankan biasanya menggunakan kontrak murabahah dengan melibatkan tiga pihak dimana developer bertindak sebagai pembuat rumah, konsumen sebagai pembeli dan bank sebagai perantara.

Developer syariah muncul sebagai alternatif yang relatif baru bagi para calon pembeli rumah. Developer property syariah pada dasarnya kredit dimana pembeli rumah langsung membayar cicilan kepada developer. Developer property syariah dipercaya dapat lebih memudahkan masyarakat yang ingin membeli rumah, karena tidak diharuskan berurusan dengan hal administratif yang seringkali membebani.

Developer property syariah pada umumnya menggunakan pada akad *istishna* yaitu akad jual beli dalam bentuk pesanan pembuatan barang dalam kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual. Salah satu developer property syariah yang menerapkan skema jual beli *istishna* adalah perumahan islami Indonesia yang memiliki tagline tanpa bank dan *bi cheking*, tanpa akad bathil, tanpa bunga dan riba, tanpa ribet dan bonus berkah.

Selain itu perumahan islami Indonesia menggunakan akad lain yaitu *ba'i taqsith* yaitu menjual sesuatu dengan pembayaran yang diangsur, dengan cicilan tertentu, pada waktu tertentu, dan lebih mahal dari harga kontan. *Ba'i taqsith* sangat dibutuhkan masyarakat dan mendatangkan manfaat bagi pembeli dan penjual. Konsumen bisa mendapatkan barang yang dibutuhkannya meskipun ia tidak memiliki uang yang cukup untuk memilikinya secara kontan atau bayaran penuh.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana penerapan akad *ba'i istishna* dan *ba'i taqsith* pada pembiayaan kepemilikan rumah di Perumahan Islami Indonesia?
2. Bagaimana Keunggulan penggunaan akad *ba'i istishna* dan *ba'i taqsith* pada pembiayaan kepemilikan rumah di Perumahan Islami Indonesia?

Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Menganalisa dan dapat mendeskripsikan penerapan akad *istishna* dan *ba'i taqsith* pada pembiayaan kepemilikan rumah di Perumahan Islami Indonesia

2. Menganalisa dan dapat mengetahui keunggulan dari masing-masing akad tersebut.

TINJAUAN TEORITIS

Akad

Pengertian akad adalah perjanjian sama dengan akad (*al-'aqd*) Karena dalam KUHperdata dijelaskan bahwa sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; cakap membuat suatu perjanjian; suatu hal tertentu; dan suatu sebab yang halal. Akad merupakan kesepakatan para pihak yang berupa pernyataan kehendak untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan tertentu (*ijab*) dan disetujui oleh pihak lainnya (*qabul*).

Akad Jual-beli

Jual-beli merupakan salah satu terminology ilmu fiqih yang ketentuannya terdapat dalam al-Qur'an dan sunnah, yang dari sudut historis merupakan kelanjutan dari syariat sebelum ajaran islam diturunkan kepada nabi Muhammad Saw.

Ulama hanafiah menjelaskan bahwa maksud jual-beli secara istilah adalah pertukaran harta secara khusus, atau pertukaran sesuatu yang diinginkan yang berguna (*mufid*) dengan cara khusus yaitu *ijab* dan *qabul*.

Definisinya jual-beli berasal dari kata al-bai yang mencakup dua pengertian, yaitu jual (*al-ba'i*) dan beli (*al-syira'*). Adapun pengertian *al-ba'i* secara bahasa yaitu:

- a. *Muqabalah*/saling menerima, yaitu menerima sesuatu atas sesuatu yang lain.
- b. *Mubadalah*/saling mengganti (berasal dari kata badala yang berarti mengganti).
- c. *Mu'awadhat*/pertukaran (berasal dari kata 'adha yang berarti mengganti).

kata *mubadalat* dan *mu'awadhat* cenderung memiliki tiga arti yang sama, yaitu pertukaran. Penjelasan mengenai arti jual-beli secara bahasa setidaknya menunjukkan tiga hal, yaitu:

- a. Secara implisit menunjukkan bahwa dalam akad jual-beli terdapat dua pihak yang berperan sebagai penjual dan pembeli.
- b. Terdapat objek yang dipertukarkan, yaitu barang yang dijual (*mabi'*) dengan harga (*tsaman*).
- c. Secara tidak langsung juga menunjukkan bahwa dalam akad jual-beli terdapat dua objek, yaitu barang yang dijual (*mutsman/matsmun*) dan harga (*tsaman*).

Akad Istishna

Pengertian akad *istishna*, dalam kamus bahasa arab *istishna* berarti minta dibuatkan (sesuatu). Dalam ensiklopedia hukum islam *istishna* adalah akad yang mengandung tuntutan agar (*shani*) atau pembuat membuatkan suatu pesanan dengan ciri-ciri khusus dan harga tertentu.

Dalam fatwa DSN-MUI, *Istishna* yaitu akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembelian barang tertentu dengan kriteria tertentu dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (*mustashni'*) dan penjual (*shani*). Hubungan akad jual-beli *istishna* dengan *wa'd* (janji) terlihat dalam ketentuan lain, yaitu:

1. Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.
2. Semua ketentuan dalam jual beli *salam* yang tidak disebutkan, berlaku pula pada jual beli *istishna*.
3. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, penyelesaiannya dilakukan melalui *badan arbitrase syariah*.

Sebagian ahli kontemporer berpendapat bahwa jual beli *istishna* hukumnya sah atas dasar *qiyas* dan aturan umum syariah. Mereka berpandangan bahwa akad *istishna* termasuk jual beli biasa, dimana penjual mampu menyediakan barang yang dipesan. Jika kemudian terjadi perselisihan kualitas barang dapat diminimalisir dengan mencantumkan spesifikasi dan ukuran serta bahan material pembuatan barang tersebut.

Akad *Ba'i Taqsith*

Pengertian *ba'i taqsith* yaitu arti kata *ba'i* adalah menjual sedangkan pengertian *taqsith*, secara bahasa adalah bermakna membagi sesuatu dengan bagian-bagian tertentu dan terpisah. Adapun secara istilah, jual beli *taqsith* adalah menjual sesuatu dengan pembayaran yang ditangguhkan, diserahkan dengan pembagian-pembagian tertentu pada waktu tertentu yang telah ditetapkan dengan jumlah keseluruhan yang lebih banyak dari harga kontan/tunai. Secara umum *ba'i taqsith* lebih dikenal dengan sebutan pembelian secara kredit.

Muhammad Aqlah Ibrahim berpendapat bahwa, ada beberapa pedoman yang dapat dijadikan pegangan dalam memahami maksud *ba'i taqsith* secara syar'i, yaitu:

1. Seseorang pedagang menjual barang dagangannya secara *muajjalah*/kredit dengan ketentuan harga lebih tinggi dari pada secara tunai.
2. *Taqsith* ialah membayar hutang dengan berangsur-angsur pada waktu yang telah ditentukan.
3. Pembayaran yang diangsur ialah sesuatu yang pembayarannya dipersyaratkan diangsur dengan cicilan tertentu pada waktu tertentu pula.

Dalam membolehkan akad jual beli kredit atau *ba'i taqsith* diambil dari dalil-dalil al-Qur'an yang menghalalkan praktik jual beli secara umum.

Diantaranya firman Allah SWT dalam surat Al-Baqarah ayat 282 yang artinya:

"hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah secara tidak tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya".

Kaidah *fiqh* menyatakan “Asal dalam setiap *bermu’amalah* adalah halal dan boleh”. Karena tidak ada *nash* atau dalil yang menunjukkan haramnya membuat dua harga pada suatu barang, yaitu harga kontan dan harga kredit. Lalu penjual dan pembeli melakukan transaksi pada salah satu dari keduanya, maka jual beli dengan cara *taqsith* adalah halal berdasarkan kaidah ini.

Dalam fatwa DSN-MUI tentang jual beli Nomor 110/DSN-MUI/IX/2017. Pembayaran harga dalam jual beli boleh dilakukan secara tunai, tangguh dan angsur/bertahap. Harga dalam jual beli yang tidak tunai boleh tidak sama dengan harga tunai.

Jual beli boleh dilakukan pembayarannya secara bertahap (angsuran) sesuai kesepakatan (hari/mingguan/bulanan atau tahunan) dengan syarat tertentu. Secara umum, syarat-syaratnya dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu syarat terikatnya harga, cara angsuran, dan tujuan akad.

Dari rukun *ba’i taqsith* dilihat dari syarat-syarat terkait harga, jual beli *taqsith* adalah:

1. Jual beli angsuran (*taqsith*) harus bukan pertukaran benda ribawi, harus jelas jumlah utangnya dan harus jelas pula uang yang harus dibayar setiap angsurannya.
2. Jumlah angsuran yang dibayar setiap periodik harus merupakan utang dalam bentuk uang (bukan barang). Hal tersebut menunjukkan bahwa ulama membolehkan jual beli *taqsith* untuk jual beli *muthalaqah* (tidak boleh untuk jual beli *muqayadah*/barter)
3. *Mutsman* atau barang yang diperjualbelikan harus diserahkan pada saat akad (tidak boleh diserahkan secara tangguh) Karena apabila barang yang diperjualbelikan diserahkan secara tangguh ada resiko terjadinya jual beli hutang dengan hutang.

Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah

Pembiayaan kepemilikan rumah merupakan salah satu produk dari muamalah syariah. Hal ini karena prinsip Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah merupakan solusi bagi masyarakat dari maraknya transaksi pemilikan rumah secara angsur berasaskan bunga atau riba atau dikenal dengan istilah Pembiayaan pemilikan Rumah (KPR).

Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dikatakan sesuai dengan prinsip syariah dalam ekonomi Islam ketika telah sesuai dengan beberapa syarat, yaitu: pertama, tidak merugikan satu sama lainnya, artinya selama pihak si pembeli tidak merasa keberatan atas angsuran yang ditentukan oleh pihak pemberi pembiayaan, maka jual beli dengan cara pembiayaan tersebut diperbolehkan. Namun sebaliknya kalau justru menambah beban bagi si pemilik rumah, maka jual beli dengan cara pembiayaan yang demikian itu tidak diperbolehkan. Kedua, jual beli kredit tersebut tidak mengandung unsur-unsur yang dilarang oleh hukum Islam (seperti: *MAGHRIB*, singkatan dari *Maisir* (judi), *Aniaya* (semena-mena), *Gharar* (penipuan), *Haram*, *Riba* (bunga), *Iktinaz* (menimbun barang) atau *Ikhtikar* (monopoli), dan *Bathil*. Ketiga, dalam jual beli kredit tidak ada niatan dari salah satu pihak untuk merugikan atau membuat rugi pihak lain. Selain itu juga harus terbebas dari unsur dharar (bahaya) dan jahalah (ketidakjelasan/spekulatif).

METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah langkah yang dimiliki dan dilakukan oleh peneliti dalam rangka untuk mengumpulkan informasi atau data serta melakukan investigasi pada data yang telah didapatkan tersebut. Metode penelitian memberikan gambaran rancangan penelitian yang meliputi antara lain: prosedur dan langkah-langkah yang harus ditempuh, waktu penelitian, sumber data, dan dengan langkah apa data-data tersebut diperoleh dan selanjutnya diolah dan dianalisis. Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah metode deskriptif analisa dengan pendekatan kualitatif yaitu dengan menganalisa data-data kualitatif yang diperoleh langsung dari lapangan yaitu Kantor Perumahan Islami Indonesia dan Proyek Perumahan Islami Indonesia (Bumi Salsabila Indah) & (Bumi Cahya Sakura) dengan data Primer dan data sekunder. Dengan teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui percakapan langsung dalam hal ini owner Developer Perumahan Islami Indonesia, Manajemen Perumahan Islami Indonesia dan Konsumen Perumahan Islami Indonesia. Dengan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara dan dokumentasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran umum Objek Penelitian

Perumahan Islami Indonesia adalah perusahaan yang bergerak dibidang kedeveloperan, konsultan dan agency property syariah yang berpusat di Bogor-Jawa Barat. Dan memiliki beberapa proyek kerjasama dengan property syariah yang berada di Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi (*Jabodetabek*) serta Bandung. Perumahan Islami Indonesia juga memiliki komitmen yakni menciptakan arus property syariah di Indonesia tanpa melibatkan bank, tanpa perhitungan riba, serta terjaga dari akad yang bermasalah.

Perumahan Islami Indonesia yang bergerak dibidang developer yakni pemberi dana sekaligus sebagai kontraktor yang berusaha memberikan konsep hunian yang aman dan nyaman sesuai dengan syariat islam.

Dalam transaksinya Perumahan Islami Indonesia menggunakan akad jua-beli yang sesuai dengan prinsip syariah yaitu *ba'i al-istishna*. Dalam akad ini jual beli yang dilakukan merupakan murni syariah, dimana Perumahan Islami Indonesia tidak bekerja sama dengan bank atau lembaga keuangan lainnya dalam pendanaan untuk pembangunan rumah. Jika konsumen ingin memiliki rumah baik secara tunai ataupun kredit bisa datang langsung ke kantor pemasaran dan untuk angsurannya bisa melalui owner Perumahan Islami Indonesia dan jika konsumen ingin melunasi angsuran sebelum jatuh tempo yang ditetapkan sesuai dengan kesepakatan diawal akan diberikan diskon atau potongan harga.

Dari segi segmentasi pasar Perumahan Islami Indonesia mencakup semua kalangan, artinya orang yang memiliki kemampuan secara financial untuk membeli rumah. Namun owner Perumahan Islami Indonesia menjelaskan bahwa segmentasi pasar yang paling utama adalah orang yang ingin mengkonsumsi dan membeli produk sesuai dengan sistem syariah dan hanya diperuntukan bagi muslim.

Adapun calon konsumen yang ingin membeli rumah di Perumahan Islami Indonesia berusia 23 sampai dengan 50 tahun yang mayoritas berkeluarga dan memenuhi syarat sesuai

dengan syariat islam.

Hasil Penelitian

1. Implementasi akad ba'i istishna pada pembiayaan kepemilikan rumah diperumahan islami Indonesia.

Konsep jual-beli rumah yang diterapkan Perumahan Islami Indonesia dari mulai awal proses telah menerapkan prinsip syariah yaitu dengan akad *istishna*. Sebagaimana telah dijelaskan pada bab sebelumnya, akad *istishna* adalah akad jual-beli dimana barang yang diperjualbelikan belum ada dan akan diserahkan secara tangguh, sementara pembayarannya bisa dilakukan secara kredit atau tunai. Dalam transaksinya jual-beli akad *istishna* spesifikasi serta harga yang dipesan sudah disepakati diawal akad.

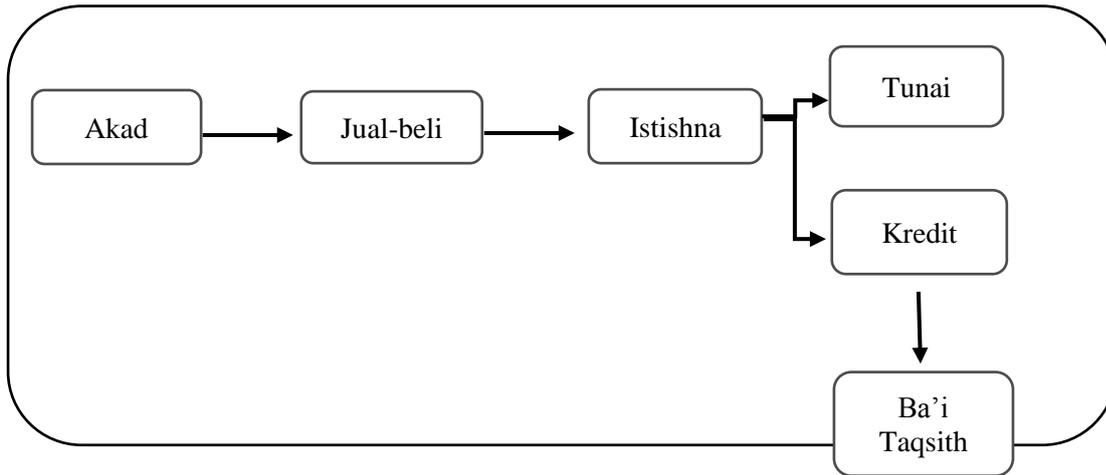
Penjual disini yang berperan adalah perusahaan atau yang biasa disebut *al-mustashni* yaitu sebuah badan usaha yang menerima pesanan dari pembeli atau konsumen untuk membuat barang tertentu. Dengan kata lain perusahaan Perumahan Islami Indonesia yang berperan sebagai penjual menerima pesanan berupa unit rumah yang dipesan oleh pembeli atau konsumen.

Sedangkan pembeli disini adalah pemesan/konsumen yang melakukan pemesanan untuk dibuatkan suatu barang tertentu.

Adapun *musthasni* merupakan barang atau objek yang dipesan. Jenis objek barang yang akan diperjualbelikan adalah rumah dengan kriteria sebagai berikut :

- 1) Jumlah unit rumah
- 2) Type rumah
- 3) Lokasi rumah
- 4) Luas bangunan dan tanah
- 5) Dengan spesifikasi bangunan yang dipesan sebagai berikut :
 - a. Pondasi : Batu kali
 - b. Dinding : Hebel diaci dan cat
 - c. Lantai : Lantai keramik 30 x 30 dan Lantai kamar mandi 20 x 20
 - d. Kusen pintu jendela : Aluminium
 - e. Pintu utama : Double triplek panel
 - f. Pintu kamar : Double triplek
 - g. Pintu kamar mandi : PVC
 - h. Plafond : GRC
 - i. Atap : Rangka baja ringan
 - j. Genteng : Beton flat
 - k. Sanitair : Closet duduk
 - l. Instalasi air : PDAM/Air tanah
 - m. Instalasi listrik : PLN 1300 VA

Berikut merupakan gambaran mengenai alur atau skema akad yang diterapkan Perumahan Islami Indonesia :



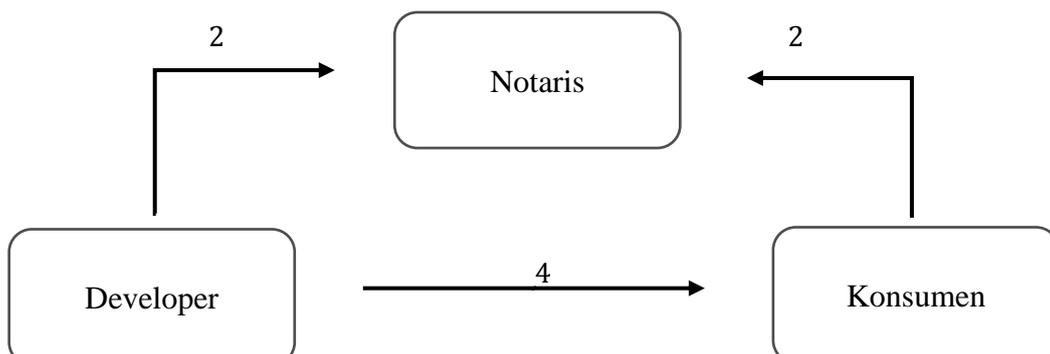
Gambar 1

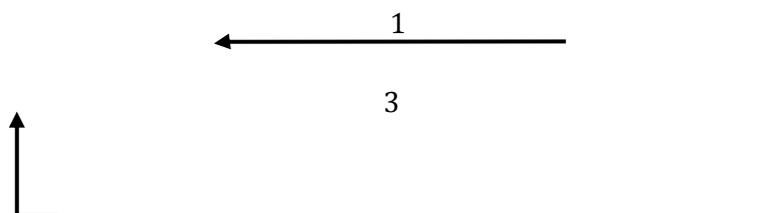
Alur atau skema akad yang diterapkan di Perumahan Islami Indonesia

Keterangan :

Akad yang digunakan di Perumahan Islami Indonesia menggunakan akad *ba'i Istishna* yaitu dimana barang yang diperjualbelikan belum ada dan akan diserahkan secara tangguh. Untuk skema pembayarannya menggunakan 2 cara, yaitu cash atau kredit, dan untuk pembiayaan menggunakan kredit Perumahan Islami Indonesia menggunakan akad *ba'i Taqsith*.

Setelah mengetahui mengenai skema akadnya, berikut ini adalah gambaran penerapan akad *istishna* yang diterapkan Perumahan Islami Indonesia :





Gambar 2

Gambaran penerapan akad *istishna* diperumahan islami Indonesia

Keterangan :

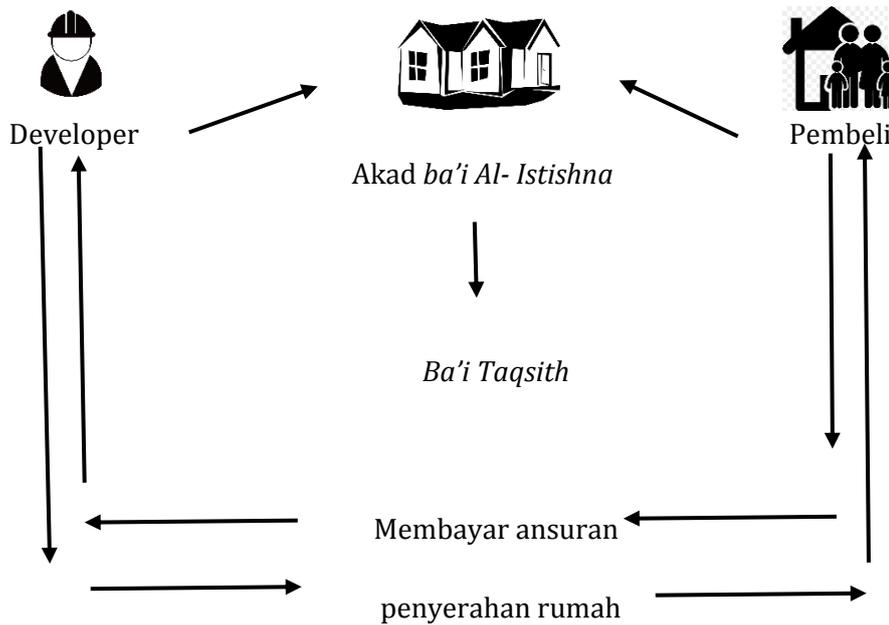
- 1) Calon pembeli mengajukan pembelian rumah pada developer dengan melengkapi berkas-berkas persyaratan.
- 2) Developer dan pembeli/konsumen mengajukan kontrak jual-beli *istishna* dengan pihak ketiga, yaitu notaris.
- 3) Pembeli/konsumen melakukan pembayaran kepada developer baik pembayaran cash sesuai dengan kesepakatan awal. Dan jika dilakukan pembayaran secara kredit atau angsuran, pembeli wajib membayar setiap bulannya sesuai dengan kesepakatan.
- 4) Developer melakukan serah terima rumah dengan pembeli/konsumen.

2. Implementasi akad *ba'i Taqsith* pada pembiayaan kepemilikan rumah di Perumahan Islami Indoensia

Konsep jual-beli rumah di Perumahan Islami Indonesia dengan pembayaran secara kredit menggunakan istilah *ba'i taqsith*. Akad *ba'i taqsith* yang sudah dijelaskan di bab sebelumnya adalah menjual sesuatu dengan pembayaran yang diangsur dengan cicilan tertentu, pada waktu tertentu dan lebih mahal dari pada pembayaran kontan/tunai. Perbedaan harga cicilan dari harga kontan bukan termasuk riba, itu merupakan keuntungan dalam jual-beli barang sebagai kompensasi tertahannya hak penjual dalam jangka waktu tertentu. Jika developer dan kosumen/pembeli telah sepakat menggunakan pembayaran secara kredit, harus ditulis secara jelas perjanjian-perjanjian pada saat awal akad.

Setelah melakukan perjanjian akad jual-beli dalam pembiayaan rumah antara penjual dan pembeli, pihak pembeli berhak untuk mendapatkan hunian rumah dan penjual berhak atas harga yang telah disepakati dengan pembayaran secara kredit.

Adapun simulasi akad *Ba'i Taqsith* sebagai berikut :



Gambar 3

Simulasi akad *ba-i Taqsith* di Perumahan Islami Indonesia.

Pada prakteknya akad *ba'i taqsith* atau pembayaran secara kredit di Perumahan Islami Indonesia menerapkan margin 8% *flat* (tetap) pertahunnya dan masih bisa negosiasi pada awal akad, jika dibandingkan dengan KPR konvensional yang menerapkan bunga *flat* dan bunga *floating* (bunga berjalan) artinya mengikuti pasar bunga yang tidak tentu berapa persen (%) persentasinya, akan mempersulit masyarakat yang berpenghasilan tidak tentu per bulannya.

Disini peneliti akan membandingkan KPR syariah yang diterapkan oleh Perumahan Islami Indonesia dan KPR konvensional yang di terapkan oleh Bank konvensional.

Berikut ini adalah tabel perbandingan pembayaran kredit dengan menggunakan akad *ba'i taqsith* di Perumahan Islami Indonesia dan KPR konvensional yang diterapkan oleh Bank :

KPR menggunakan akad <i>ba'i taqsith</i> di Perumahan Islami Indonesia		KPR Konvensional di Bank	
Margin 8 % (pertahun) flat, jangka waktu 5 tahun.		suku bunga 10% (pertahun) flat, jangka waktu 5 tahun	
Nilai objek/Rumah	Rp. 287.000.000	Nilai objek/Rumah	Rp. 287.000.000

Uang muka	Rp. 50.000.000	Uang muka	-
Angsuran bulanan	Rp. 5.530.000	Angsuran bulanan	Rp. 7.166.666
Total pembayaran	Rp. 381.800.000	Total pembayaran	Rp. 430.000.000
Catatan	*keterlambatan pembayaran tidak dikenakan denda. *jika gagal bayar akan diadakan musyawarah untuk jalan keluarnya.	Catatan	* keterlambatan pembayaran dikenakan denda. *jika gagal bayar objek barang akan ditarik oleh pihak bank.

Tabel 1
Perbandingan KPR Syariah dan KPR Konvensional

Berikut ini merupakan konsep Perumahan Islami Indoensia dalam jual-beli rumah dengan menggunakan akad *istishna* dalam pembayaran *ba'i taqsith* :

1. Pengimplementasian Perumahan islami Indonesia menerapkan :

a. Tanpa Bank.

Developer tidak melibatkan bank atau pihak ketiga dalam proses transaksi akad jual-beli perumahan yang dibangunnya. Jadi proses akad jual-beli hanya ada konsumen sebagai pembeli dan developer sebagai penjual. Selain itu Perumahan Islami Indonesia juga memiliki kelebihan yakni tidak adanya *Bl cheking*, sehingga proses transaksi pembelian rumah secara kredit cenderung lebih simpel dan mudah.

b. Tanpa Bunga.

Transakis yang diterapkan juga tanpa bunga karena cicilan bersifat *flat* (tetap) setiap bulannya. Jadi tidak ada penambahan atau pengurangan baik karena kondisi ekonomi atau kebijakan suku bunga. Penawaran harga cash dan kredit pun sudah disampaikan nominalnya pada awal akad jual beli yang dilakukan. Developer sudah menambahkan margin/keuntungan dalam harga yang ditetapkan.

c. Tanpa Denda.

Tidak seperti KPR konvensional yang menerapkan denda ketika konsumen telat membayar cicilan rumah. Sistem dengan pembayaran kredit di Perumahan Islami Indonesia tidak menerapkan denda. Pada saat dikondisi tersebut, pihak developer hanya memberikan surat peringatan sebagai pengingat akan komitmen untuk membayar hutang atau membuat reschedule pembayaran apabila konsumen tidak dapat menepati cicilan ditanggal yang sudah ditetapkan diawal akad.

d. Tanpa Sita.

Apabila ditengah jalan konsumen tidak sanggup melunasi cicilan, disisi lain konsumen sudah menempati rumah beberapa lama, ini tidak jadi masalah dipihak developer, developer akan mendorong konsumen untuk menjual rumahnya atau dibantu untuk dijual. Setelah terjual dan memperoleh hasil maka sebagian akan digunakan untuk membayar sisa hutang ke developer dan sisanya akan diberikan kepada konsumen itu sendiri.

Dari hasil yang diperoleh peneliti jika dikaitkan dengan teori yang digunakan maka penggunaan akad *ba'i taqsith* atau kredit dalam jual-beli pembiayaan rumah dengan secara *istishna* atau pesanan di Perumahan Islami Indonesia tidak diperbolehkan dikarenakan adanya transaksi jual beli hutang dengan hutang. Sesuai dengan teori yang dipakai, rukun *ba'i taqsith* adalah barang yang diperjual belikan harus diserahkan pada saat akad (tidak boleh diserahkan secara tangguh) karena apabila barang yang diperjualbelikan diserahkan secara tangguh ada resiko terjadinya hutang dengan hutang. Disebutkan juga dari hadist Rasulullah Saw " Ibnu Umar r.a mengatakan : *bahwa Nabi Shalallahu 'alaihi wa sallam melarang jual beli al-kali' bil kali' "* (HR. An-Nasa'I dalam Sunan Al-Kubra, Daruquthni dan Al-Hakim) Dalam hal ini pihak developer belum memiliki rumah secara *ready* dan konsumen melakukan pembayaran secara kredit, transaksi ini disebut transaksi *al kali bil kali* jual beli hutang dengan hutang. Selanjutnya akad *ba'i taqsith* ini tidak diperbolehkan jika dibarengi dengan akad *ba'i istishna*/pesanan, karena biasanya akad *ba'i taqsith* dipakai dengan barang yang sudah ada.

Keunggulan *Ba'i al-Istishna* sehingga digunakan sebagai akad kepemilikan rumah di Perumahan Islami Indonesia.

Hasil penelitian yang dilakukan penulis terhadap developer dan konsumen yang membeli rumah di Perumahan Islami Indonesia, memberikan informasi mengenai keunggulan akad *ba'i Al-Istishna* pada pembiayaan kepemilikan rumah di Perumahan Islami Indonesia, data tersebut adalah sebagai berikut :

1. Dari pihak konsumen.

a. Model rumah.

Model atau desain rumah merupakan hal yang terpenting bagi konsumen khususnya konsumen yang berpegang teguh pada konsep syariah. Model rumah syariah dimana untuk setiap ruangnya memiliki sekat-sekat sehingga antara pemilik rumah dan tamu memiliki ruang yang berbeda. Dan selain itu dengan akad *istishna* konsumen bisa merubah jenis, ukuran dan tata letak bangunan sesuai dengan keinginan konsumen.

b. Fasilitas.

Fasilitas yang diberikan developer sangat berpengaruh terhadap pemilihan rumah. Fasilitas dilingkungan rumah pada umumnya para konsumen diberi kebebasan mengenai fasilitas-fasilitas yang tersedia.

c. Lokasi.

Dalam pemilihan rumah, lokasi sangat penting untuk mobilitas pemilik rumah. Lokasi yang sangat strategis merupakan alasan untuk memilih rumah. Namun

tergantung pada tingkat kebutuhan konsumen itu sendiri.

d. Developer/pengembang.

Tidak dapat dipungkiri developer merupakan salah satu faktor pembelian rumah pada konsumen. Developer yang sudah memiliki integritas baik, pasti akan lebih dipercaya dalam menangani sebuah proyek.

2. Dari pihak developer

a. Sebagai sarana edukasi masyarakat

Jika dalam perbankan atau lembaga keuangan istilah akad *istishna* mungkin sudah tidak asing lagi bagi para pelaku ekonomi khususnya ekonomi syariah. Namun pada masyarakat awam akad *istishna* ini merupakan hal baru atau ilmu bagi mereka. Di Perumahan Islami Indonesia masyarakat dikenalkan dengan akad *istishna* melalui media online seperti instagram, facebook youtube dan website Perumahan Islami Indonesia itu sendiri. Untuk media offline melalui pameran acara keislaman dan sebelum melakukan akad pun akan dijelaskan bagaimana akad *istishna*. sehingga diharapkan masyarakat dapat menyerap ilmu yang diberikan developer mengenai penjelasan akad tersebut.

b. Terbantunya masyarakat kecil khususnya warga muslim.

Sistem pembayaran yang diterapkan oleh developer dianggap meringankan untuk membantu masyarakat dengan ekonomi menengah, sehingga dapat memiliki rumah yang layak.

Keunggulan akad *ba'i Taqsith* sehingga digunakan sebagai akad kepemilikan rumah di Perumahan Islami Indonesia.

Hasil penelitian yang dilakukan penulis terhadap developer dan konsumen yang membeli rumah di Perumahan Islami Indonesia, memberikan informasi mengenai keunggulan akad *ba'i taqsith* pada pembiayaan kepemilikan rumah di Perumahan Islami Indonesia, adapun keunggulan tersebut adalah :

1. Dari pihak konsumen

a. Bisa negosiasi harga.

Pembeli dapat bernegosiasi harga kepada penjual saat sebelum terjadinya transaksi.

b. Keterlambatan pembayaran.

Jika terjadi keterlambatan pembayaran tidak dikenakan bunga atau tambahan angsuran, akan tetapi ada reschedule pembayaran.

c. *Ba'i Taqsith* sangat dibutuhkan masyarakat dan mendatangkan manfaat bagi pembeli. Konsumen bisa mendapatkan barang yang dibutuhkannya, meskipun ia tidak memiliki uang yang cukup untuk memilikinya secara kontan atau pembayaran tunai.

2. Dari pihak developer

a. Keuntungan pembayaran secara keseluruhan.

Ba'i taqsith/jual-beli kredit keuntungan yang diterima lebih besar

- dibandingkan dengan harga kontan/tunai.
- b. Sebagai sarana edukasi masyarakat.
Dengan adanya akad *ba'i taqsith* masyarakat dapat memahami bagaimana jual-beli kredit secara syariah.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan dengan hasil yang telah penulis dapatkan di lapangan dan telah dipaparkan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Perumahan Islami Indonesia pada transaksinya menggunakan akad *ba'i al-istishna*. Akad jual-beli *istishna* adalah akad jual-beli dimana barang yang diperjualbelikannya masih belum ada dan akan diserahkan secara tangguh, sementara spesifikasi barang pesanan dan harga sudah disepakati diawal akad. Dalam sistem pembayarannya Perumahan Islami Indonesia menggunakan 2 cara, yaitu cash dan kredit. Sistem pembayaran dengan menggunakan cash terbagi lagi menjadi 2 yaitu cash dan cash bertahap.
 - a. Cash keras, artinya setelah pembayaran *down payment* pembeli diberikan waktu tiga bulan untuk pelunasan rumah yang telah dipesannya.
 - b. Cash bertahap, artinya hampir sama dengan cash keras hanya saja yang membedakan jangka waktu yang disepakati. Jika cash bertahap diberikan jangka waktu kurang lebih enam bulan untuk pelunasan rumah yang dipesannya.
 - c. Kredit, untuk pembayaran kredit Perumahan Islami Indonesia menggunakan akad *ba'i taqsith* dimana akad *ba'i taqsith* adalah menjual sesuatu dengan pembayaran yang diangsur, dengan cicilan tertentu pada waktu tertentu dan lebih mahal dari harga tunai/kontan. Skema akad ini akan menyebabkan transaksi jual beli hutang dengan hutang dikarenakan pihak developer belum memiliki rumah secara *ready* dan konsumen melakukan pembayaran secara kredit, transaksi ini disebut transaksi *al kali bil kali* jual beli hutang dengan hutang. Selanjutnya akad *ba'i taqsith* ini tidak diperbolehkan jika dibarengi dengan akad *ba'i istishna*/pesanan, karena biasanya akad *ba'i taqsith* dipakai dengan barang yang sudah ada.

Saran

Berdasarkan dari hasil yang penulis dapatkan dilapangan dan kajian pembahasan berikut ulasan saran yang dapat diberikan penulis pada Perumahan Islami Indonesia adalah sebagai berikut :

1. Mengkaji ulang penggunaan akad *ba'i taqsith* pada transaksi jual-beli pesanan/*indent*. Sebab dalam kajian pembahasan akad *ba'i taqsith* dalam rukunnya

“ mutsman atau barang yang diperjualbelikan harus diserahkan terimakan pada saat awal akad (tidak boleh diserahkan secara tangguh) karena akan ada resiko terjadinya jual-beli hutang dengan hutang. Dalam pengelolaan Perumahan yang berbasis syariah sebaiknya developer menyelesaikan rumah yang dipesan terlebih dahulu, dan diserahkan kepada konsumen, kemudian konsumen membayar angsuran pertamanya pada saat setelah terjadinya serah terima barang, sehingga tidak menyebabkan terjadinya jual-beli hutang dengan hutang.

2. Konsumen dan developer diharapkan dapat memahami akad-akad yang sesuai dengan prinsip syariah terutama dalam hal pembiayaan kepemilikan rumah.

DAFTAR PUSTAKA.

Ali, Zainuddin. (2008). *Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika Ed.1, Cet 1.

Egi Arvian Firmansyah & Deru R Indika, (2017). Kredit Kepemilikan Rumah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat. *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*. 10 (3).

Hasan, Iqbal. (2004). *Analisis Penelitian Dengan Statistik*, Jakarta: PT. Bumi Aksara.

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia No.1 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Tahun 2011, h. 4. Melalui www.kemendagri.go.id.

Mubarok, Jaih & Hasanudin. (2018). *Fikih Mu'amalah Maliyyah, Akad Jual Beli*, Bandung: Simbiosis Rekatama Media.

Mubarok, Jaih & Hasanudin. (2018). *Fikih Mu'amalah Maliyyah, Prinsip-prinsip Perjanjian*, Bandung: Simbiosis Rekatama Media.

Santoso, Urip, (2014). *Hukum Perumahan*, Jakarta: Prenadamedia Grup.

Sugiyono, (2020). *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Alfabeta, Cetakan ke 3.

Syarifuddin Anwar, Kamus al-Misbah: Arab-Indonesia, Surabaya: Bina Iman, t.th.