

## **ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA PEMBIAYAAN RUMAH (STUDI KASUS DEVELOPER PROPERTY SYARIAH BOGOR)**

**Muhammad Rizki Hidayah<sup>1</sup>, Kholil Nawawi<sup>2</sup>, Suyud Arif<sup>3</sup>**

Universitas Ibn Khaldun Bogor

[mhidayaturizky@gmail.com](mailto:mhidayaturizky@gmail.com)<sup>1</sup>, [kholilnawawi@fai.uika-bogor.ac.id](mailto:kholilnawawi@fai.uika-bogor.ac.id)<sup>2</sup>

[suyudarif@fai.uika-bogor.ac.id](mailto:suyudarif@fai.uika-bogor.ac.id)<sup>3</sup>

### **ABSTRACT**

*This study aims to determine the implementation of istishna in application home financing Developer Property Sharia Bogor. This research using descriptive qualitative research to according This type of research was descriptive qualitative research with illustrative for solving problem.. The result of this research is akad or transaction that applied by Developer Property Sharia using istishna without interest, without penalty, unguaranteed of goods belong to buyer, and price credit is fixed until paid off .*

**Keywords. Home Financing, Istishna, Implementation**

### **ABSTRAK**

*Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana praktek akad istishna yang diterapkan oleh Developer Property Syariah Bogor. Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif deskriptif dengan pemaparan yang berkaitan dengan pemecahan masalah yang ada. Hasil penelitian ini bahwa akad yang digunakan adalah akad istihna dengan terbebas dari riba/bunga, Juga, menganut konsep tidak menerapkan suku bunga atau riba, tidak ada denda, tidak menjamin barang yang bukan milik pembeli, dan harga kredit yang ditentukan berlaku tetap hingga lunas, jaminan yang diterapkan berupa jaminan barang (rahn).*

**Kata Kunci. Pembiayaan Rumah, Akad Istishna, Implementasi**

## Pendahuluan

Setiap manusia pastinya menginginkan hidup yang layak, kebutuhan dapat terpenuhi, tidak hanya pangan dan pakaian yang dibutuhkan tetapi rumah juga. Rumah sebagai tempat berlindung manusia, tempat berteduh dari matahari ataupun hujan, tempat berkumpul dengan keluarga dan juga tempat beristirahat setelah aktivitas diluar rumah (Sapi'i dan Agus Setiawan, Jurnal Al-Tijary 2016, p17-18).

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 (Ismail, 2011, p105-106).

Dengan semakin bertumbuhnya populasi manusia, semakin tinggi pula kebutuhan terhadap rumah maka pemerintah dan pengembang harus mampu memenuhi kebutuhan rakyatnya. Di Indonesia pertumbuhan penduduk saat ini mencapai 1,49% per tahun. Kebutuhan rumah setiap tahunnya mencapai 800.000 sampai satu juta unit. di mana pemerintah dan pengembang hanya mampu memenuhi di angka 400.000 unit per tahun. Padahal rata-rata pertumbuhan penduduk Indonesia saat ini mencapai 1,49% per tahun. Apabila kemampuan penyediaan rumah terus di angka yang sama, maka kesenjangan (*backlog*) perumahan akan terus meningkat (Badan Pusat Statistik dalam Kemenkeu, 2015).

Masalah lain yang muncul adalah sulitnya akses mendapatkan rumah hunian yang layak. 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 rujukan 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. Dengan kata lain, sistem kredit perumahan rakyat yang ditawarkan oleh perbankan konvensional jelas tidak sesuai dengan syariah karena mengandung unsur riba yang diharamkan (Solihin, 2008, p. 100-103).

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) (Sapi'i dan Agus Setiawan, Jurnal Al-Tijary 2016, p. 18).

Perbedaan antara KPR konvensional dan KPR Syariah adalah dari sisi akad yang ditawarkan. Jika KPR konvensional menggunakan sistem bunga, maka KPR syariah tidak boleh menggunakan instrumen bunga dalam perhitungan angsuran. Di dalam transaksi bank syariah tidak dikenal istilah bunga atau *interest fee*, akan tetapi menggunakan sistem bagi hasil, karena dalam syariah bunga dianggap riba. Untuk produk KPR syariah, nasabah juga diuntungkan. Ketika nasabah ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir maka bank syariah tidak akan mengenakan pinalti pada pembiayaan rumah. Karena harga KPR sudah ditetapkan sejak awal (*fixed rate*). Hal ini berbeda dengan KPR konvensional yang menggunakan sistem bunga yang menyebabkan cicilan terus berubah (Adrian, 2009, p. 95).

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. 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 dibidang Syariah (Sewa KPR, [www.MuamalatBank.com](http://www.MuamalatBank.com), 15 Januari 2018).

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 Abbi Garden.

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 Abbi Garden. 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.

Dalam melaksanakan transaksi dan akad dalam pembiayaan rumah, DPS tidak menggunakan jasa perbankan, akan tetapi DPS menerapkan akad dan transaksi seperti halnya di bank yang tidak

menerapkan denda, sita dan tidak melibatkan pihak asuransi. Skema ini bisa menjadi solusi alternatif bagi masyarakat muslim yang ingin memenuhi kebutuhan kepemilikan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah.

Oleh karena itu penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana implementasi akad istishna dalam pembiayaan rumah tanpa bank studi kasus Developer Property Syariah Bogor.

## KAJIAN KEPUSTAKAAN

### Pengertian Istishna'

Menurut bahasa berasal dari kata صنع (*shana'a*) yang artinya membuat kemudian ditambah huruf *alif*, *sin* dan *ta'* menjadi است صنع (*istashna'a*) yang berarti meminta dibuatkan sesuatu. Transaksi jual beli *istishna'* merupakan kontrak penjualan antara *mustashni'* (pembeli) dan *shani'* (pembuat barang/penjual). Dalam kontrak ini *shani'* menerima pesanan dari *mustashni'*. *Shani'* lalu berusaha sendiri ataupun melalui orang lain untuk membuat *mashnu'* (pokok kontrak) menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada *mustashni'*. Kedua belah pihak bersepakat atas harga serta sistem pembayaran (Antonio, 2001, p.145).

Secara istilah, *istishna'* adalah suatu akad yang dilakukan seorang produsen dengan seorang pemesan untuk mengerjakan sesuatu yang dinyatakan dalam perjanjian, yakni pemesan membeli sesuatu yang dibuat oleh seorang produsen dan barang serta pekerjaan dari pihak produsen (Azzuhaili, *Alfiqhi Alislamiyatu wa Adilatuhu*, p.3642).

Dalam literature fiqh klasik, masalah *istishna'* mulai mencuat setelah menjadi bahasan Madzhab Hanafi. Akademi Fiqh Islami pun menjadikan masalah ini sebagai salah satu bahasan khusus. Karena itu, kajian akad *bai' al-istishna'* ini didasarkan pada ketentuan yang dikembangkan oleh fiqh Hanafi, dan perkembangan fiqh selanjutnya dilakukan fuqoha kontemporer (Huda dan Haikal, 2010, p.54).

Salah satu produk yang juga populer digunakan dalam perbankan syariah adalah produk *isitshna'*. Akad *istishna'* ini hukumnya boleh (*jawaz*) dan telah dilakukan oleh masyarakat Muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya (Karim, 2004, p.125).

Akad *isitshna'* biasanya dipraktikkan pada pembiayaan perbankan syariah dalam proyek konstruksi, maka hal ini sangat cocok dengan kebutuhan nasabah untuk membangun suatu konstruksi salah satunya membangun rumah (Usma, 2009, p.197).

Dari beberapa uraian tentang akad *istishna'* diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa keterlibatan dalam transaksi seorang produsen dengan seorang pemesan untuk mengerjakan sesuatu yakni pemesan membeli sesuatu yang dibuat oleh seorang produsen dan barang serta pekerjaan dari pihak produsen. Pada praktiknya akad *istishna'* dilakukan dipraktikkan pada pembiayaan perbankan syariah dalam proyek konstruksi.

## Landasan Hukum Istishna

### 1. Al- Qur'an

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

*“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.... (QS. Al – Baqarah : 282)*

### 2. Hadis

عَنْ سَهْلِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أُرْسِلَ إِلَىٰ امْرَأَةٍ مِنَ الْمُهَاجِرِينَ وَكَانَ لَهَا غُلَامٌ نَجَّارٌ قَالَ لَهَا مُرِي عَبْدَكَ فَلْيَعْمَلْ لَنَا أَعْوَادَ الْمِنْبَرِ فَأَمَرَتْ عَبْدَهَا فَذَهَبَ فَقَطَعَ مِنَ الطَّرْفَاءِ فَصَنَعَ لَهُ مِنْبَرًا

*“Dari Sahal bahwa Nabi shallallahu alaihi wasallam menyuruh seorang wanita Muhajirin yang memiliki seorang budak tukang kayu. Beliau berkata kepadanya; "Perintahkanlah budakmu agar membuatkan mimbar untuk kami". Maka wanita itu memerintahkan budaknya. Maka ghulam itu pergi mencari kayu di hutan lalu dia membuat mimbar untuk beliau. “ (HR. Bukhari)*

### 3. Ijma'

Dalam fatwa DSN-MUI (Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia), dijelaskan bahwa jual beli *istishna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu yang disepakati antara pemesan (pemesan, *mustashni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*) (Karim, 2006, p.126).

Adapun menurut MUI Dalam fatwa DSN- MUI (Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia) nomor 06/DSN-MUI /IV / 2000 menjelaskan bahwa ada 3 (tiga) ketentuan dibolehkan:

- a. Ketentuan tentang Pembayaran, dimana alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat, pembayaran yang dilakukan sesuai dengan kesepakatan, dan tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.
- b. Ketentuan tentang Barang, harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang, dapat dijelaskan spesifikasinya, penyerahan barang dilakukan kemudian, waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan, pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya, tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan, dan dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad
- c. Ketentuan Lain yaitu: Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat, semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli *istishna'*, jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

## **Pembiayaan**

Dalam arti luas pembiayaan yaitu financing (pembelanjaan), yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik dilakukan sendiri atau dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah (Muhammad, 2005, P.260).

Secara bahasa pembiayaan berasal dari kata biaya, yaitu uang yang dikeluarkan untuk mengadakan, mendirikan, melakukan sesuatu. Dan secara istilah pengertian dari beberapa pendapat menurut Syafi'i Antonio pembiayaan adalah pemberian penyediaan fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan yang merupakan defisit unit (Antonio, 2006, P. 160).

Menurut Veithzal Rifa'i dan Arviyan Arifin istilah pembiayaan pada intinya berarti *I Believe, I Trust*, 'saya percaya' atau 'saya menaruh kepercayaan'. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*), berarti lembaga pembiayaan selaku *Shahibul mal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan. Dengan demikian, pemberian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan. Hal ini berarti prestasi yang diberikan benar-benar harus diyakini dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati bersama (Rifa'i dan Arifin, 2008, p.3).

Adapun menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil (Kasmir, 2014, p.85).

Dari beberapa pengertian diatas maka dapat diambil kesimpulan bahwa pembiayaan adalah pemberian fasilitas dana atau pinjaman bagi nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan kesepakatan antara pihak Bank Syariah atau lembaga lain dengan pihak kedua (nasabah) yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

## **METODE**

Ditinjau dari data yang digunakan, maka pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Adapun yang dimaksud kualitatif yaitu penelitian untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian, dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa (Lexy J dan Moleong, 2005 p. 6)

Jenis pendekatan penelitian ini adalah deskriptif. Dengan menggunakan penelitian lapangan yang mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan sekarang, dan interaksi suatu sosial, individu, kelompok, lembaga dan masyarakat (Usman dkk, 2006, p.5). penelitian lapangan ini guna mengungkapkan, menggambarkan dan menguraikan suatu masalah dalam implementasi akad *murabahah* dan *istishna* pada pembiayaan rumah. Dengan tempat penelitian di kantor Developer Property Syariah yang terletak di jalan K.S. Tubun, kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor. metode pengumpulan data dengan cara melakukan wawancara, catatan observasi, catatan harian, dan dokumen yang dilaksanakan pada bulan Februari 2018 sampai dengan Maret 2018.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Konsep pembiayaan rumah Abbi Garden 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.

Dalam prakteknya Abbi Garden 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 Abbi Garden sudah menjelaskan tentang akad yang digunakan dalam pembiayaan rumah ini yaitu akad *istishna*” (Kholis, Wawancara, Februari 2018).

Sistem dan konsep yang digunakan oleh Abbi Garden 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 Abbi Garden diantaranya:

Abbi Garden dalam implementasi pembiayaan rumah, tidak menerapkan suku bunga atau riba, tidak ada denda, tidak ada sita dan tidak menjamin barang yang bukan milik membeli (Abbi Garden, Brosur p.1). Selain itu, pembayaran harga pembiayaan yang ditentukan oleh Abbi Garden 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 Kholis bahwa “Pihak Abbi Garden tidak menerapkan harga sesuai suku bunga atau riba, sehingga harga jualnya tidak berubah sejak dari akad” (Kholis, Wawancara, 29 Maret 2018).

Kemudian, aspek jaminan yang diterapkan oleh Griya Ar-Roya 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.

Sedangkan agunan (jaminan) berupa barang berharga atau surat berharga seperti surat tanah (bukan surat tanah dan rumah yang sedang diangsur pada Abbi Garden) yang di tukar dengan surat berharga lain, jika tidak ada agunan maka surat tanah dan bangunan tersebut yang sedang diangsur ditiptkan 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 ” (Kholis, Wawancara, 29 Maret 2018).

Adapun nasabah yang sudah tidak bisa lagi melanjutkan pembayaran atau gagal bayar pada pembiayaan rumah di Abbi Garden maka termasuk di dalam kategori nasabah pembiayaan bermasalah (Kholis, Wawancara, 29 Maret 2018). 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 Abbi Garden terdiri dari beberapa proses yaitu:

1. Pembeli/klien mengajukan permohonan.

Langkah awal dalam mekanisme pembiayaan rumah Abbi Garden yaitu: calon pembeli/klien mengajukan permohonan pembiayaan rumah kepada pihak Abbi Garden. Nasabah yang telah mengajukan Pembiayaan tidak lantas diterima, karena Abbi Garden 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. Abbi Garden menjelaskan akad, spesifikasi rumah dan harga.

Implementasi PPR Syariah pada Griya Ar-Roya, 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.

Ketentuan mengenai harga penerapan Pembiayaan Rumah pada Abbi Garden secara lebih jelas dapat dilihat gambar di bawah ini:

**Tabel 1 Harga Penerapan Pembiayaan Rumah**

NO	Luas Bangunan & Tanah		Harga Cash	Harga Cash Bertahap 12 bulan	Harga Kredit 5 tahun	DP	Harga Kredit 10 Tahun	DP	Angsuran
	1	36	72	360,000,000	30,000,000	460,800,000	108,000,000	561,600,000	108,000,000
2	45	90	440,000,000	36,700,000	564,000,000	132,000,000	686,400,000	132,000,000	4,620,000

Catatan & keterangan Abbi Garden:

- Harga sewaktu-waktu dapat berubah
- Harga belum termasuk kelebihan tanah
- Harga kelebihan tanah permeter Rp. 2,800,000
- Uang Muka (DP) dapat dicicil hingga 6 kali
- Harga sudah termasuk IMB dan SHMc. Pembeli/klien membayar DP

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 Abbi Garden sebagai lembaga pemberi pembiayaan.

### 4. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Abbi Garden

Pihak Abbi Garden 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 Abbi Garden menyesuaikan tunggakan pembayaran pembiayaan sesuai kategori yang telah ditetapkan oleh Abbi Garden. Adapun kategori pembiayaan bermasalah tersebut, yaitu :

- Pembiayaan tidak lancar, yaitu pembeli/klien telah menunggak pembayaran selama 2 (dua) bulan dan tidak ada informasi sebelumnya.

- 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 Abbi Garden menetapkan kebijakan , yaitu:

- a. 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 Abbi Garden kepada pembeli.

- b. Pembiayaan diragukan

Pada kategori kedua ini pihak Abbi Garden sedikit lebih tegas kepada pembeli. Tindakan yang dilakukan oleh pihak Abbi Gardden 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 Abbi Garden, maka *Reschedule* (penjadwalan kembali)

- c. 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 Abbi Garden yaitu meminta pertanggung jawaban pembeli/klien dengan mengeksekusi barang jaminan milik pembeli yang di pegang oleh pihak Abbi Garden 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 Abbi Garden 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 Abbi Garden adalah memutihkan hutang pembeli/klien tersebut.

## **SIMPULAN**

Berdasarkan hasil dari penelitian ini dapat disimpulkan, Dalam prakteknya Abbi Garden adalah suatu unit usaha yang bergerak di bidang penjualan rumah (developer) yang sesuai dengan prinsip syariah yaitu menggunakan akad *istishna'*. Dalam mengimplementasikan pembiayaan rumah, Abbi Garden tidak menerapkan suku bunga atau riba, tidak ada denda, tidak ada sita dan tidak menjamin

barang yang bukan milik membeli. Adapun agunan (jaminan) berupa barang berharga atau surat berharga seperti surat tanah (bukan surat tanah dan rumah yang sedang diangsur pada Abbi Garden) 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 membayar.

Pihak pembeli/klien di dalam pelaksanaannya terjadi pembiayaan tidak lancar, maka pembeli/klien membayar 2 (dua) bulan yang tertunggak pada bulan ketiga sehingga pembeli membayar 3 (tiga) sekaligus dalam satu waktu, tentunya ada pemberitahuan dari pihak Abbi Garden kepada pembeli. Jika diketemukan pembiayaan yang diragukan maka pihak Abbi Garden mendatangi langsung pembeli/klien dengan mencari solusi terbaik bagi kedua belah pihak dengan cara menjadwalkan ulang atau *reschedule* pembiayaan. Adapun jika terdapat pembeli/klien yang telah dianggap mengalami gagal bayar maka tindakan yang dilakukan oleh pihak Abbi Garden yaitu meminta pertanggung jawaban pembeli/klien dengan mengeksekusi barang jaminan milik pembeli yang di pegang oleh pihak Abbi Garden atau pihak notaris dengan sepengetahuan pembeli/klien. Apabila harga jaminan terdapat kelebihan dari hutang pembeli/klien, maka sisanya akan dikembalikan kepada pihak pembeli/klien, bagi pembeli/klien yang meninggal dunia atau wafat, maka ahli waris akan melanjutkan pembayaran pembiayaan rumah pembeli/klien yang telah wafat hingga lunas. Jika tidak mempunyai ahli waris atau ahli warisnya tidak mampu membayar angsurannya, maka kebijakan dari Abbi Garden adalah memutihkan hutangnya tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

Al-Quran dan Terjemah

Al-Hadis

Azzuhaili Wahbah, *Alfiqhi Alislamiyatu wa Adilatuhu*

Badan Pusat Statistik dalam DJA Kemenkeu (2015)

Dokumen (Brosur) Abbi Garden.

Hasil Wawancara dengan Bagian Pelaksanaan dan Perencanaan yaitu Bapak Kholis di kantor DPS

Huda Nurul dan Haikal Muhammad, *Lembaga Keuangan Islam*, Jakarta: PT Fajat Interpretama Mandiri, 2010

Husaini Usman dkk, *Metodologi Penelitian Sosial*, Jakarta, PT. Bumi Aksara, 2006, h. 5

Ismail, "Perbankan Syariah", Jakarta: Kenacana Prenada Media Group, 2011

Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014

Lexy J dan Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2005

Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah Yogyakarta*: Ekonosia, 2005, hal. 260

Rifa'I Veithzal dan Arviyan Arifin, *Islamic Financial Management*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008

Sapi'I, Agus Setiawan, *Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang)* jurnal Al-Tijary

Solihin Ifham A, "Ini Lho, Bank Syariah!" Jakarta: PT Grafindo Media Pratama, 2008

Sapi'I, Agus Setiawan. *Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang)*, jurnal Al-Tijary, Desember 2016

Sutedi, Adrian. *Perbankan Syariah, Tinjauan beberpa segi hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung : Alfabeta, 2013

Subandi, *Deskriptif Kulaitatif Sebagai Satu Metode Dalam Penelitian Pertunjukan*, Jurnal Harmonia, 2011.

Syafi'i Antonio Muhammad, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001

Usma Rachamadi, *Produk dan Akad Perbankan Syraiah di Indonesia*, Bandung PT Citra Aditya Bakti, 2009

[www.MuamalatBank.com/home/produk/sewa\\_KPR](http://www.MuamalatBank.com/home/produk/sewa_KPR), tanggal akses 15 januari 2018