

PENERAPAN AKAD *ISTISHNA'* PADA KPR SYARIAH ASTER VILLAGE CIWAISTRA DI PT ROYAL BRIDEA INDONESIA

¹Risma Nurmala, ²Jaih Mubarak, ³Muhammad Hasanudin

^{1,2,3}Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Sunan Gunung Djati Bandung

E-mail: risma.nurmala35@gmail.com, jaihmunbarok@yahoo.com,
hasanuddinmuhammad1@gmail.com

ABSTRACT

In the case of house purchases in it will be given the breadth to continue or cancel the contract (khiyar), in the implementation of the Aster Village Ciwastra only allow khiyar majelis while khiyar conditions are not allowed. This study aims to determine the concept of Aster Village Ciwastra sharia mortgages at PT Royal Bridea Indonesia, know the operational system of Aster Village Ciwastra sharia mortgages at PT Royal Bridea Indonesia, and the application of the istishna 'contract that has been applied, is it in accordance with DSN-MUI fatwa No 06 year 2000 about buying and selling istishna'. The method used is descriptive which aims to explain or describe the practice of istishna contract 'at Aster Village Ciwasta. Based on the results of the study, it can be concluded 1). The concept of sharia mortgages used by Aster Village Ciwastra at PT Royal Bridea Indonesia is a concept of ownership that is paid directly to the developer without involving the bank. 2). Sharia KPR operational system used is a 5-year KPRS with a system without a bank, without interest, without confiscation, and without a contract that is false. 3). The application of the istishna contract 'at Aster Village Ciwastra sharia mortgages at PT Royal Bridea Indonesia was reviewed with fatwa No 06 / DSN - MUI / IV / 2000 concerning the sale and purchase of istishna' not yet in full compliance, namely in the case of the provisions of item 5 (mustashni buyers' may not be allowed sell goods before the recipient) and 7 (in case there is a defect or the goods are not in accordance with the agreement, the customer has a khiyar right (the right to vote) to continue or cancel the contract), whereas in the implementation prior to the agreement it has been stipulated that only allows the khiyar of the assembly while the khiyar is a condition not allowed. There are also other matters regarding the provisions of points 2 and 3.

Keyword: *Sharia Mortgages; istishna ' ; Aster Village Ciwastra.*

ABSTRAK

Dalam hal pembelian rumah di dalamnya akan di berikan keluasaan untuk meneruskan atau membatalkan akad (*khiyar*), dalam pelaksanaanya Aster Village Ciwastra hanya memperbolehkan *khiyar majelis* sedangkan *khiyar syarat* tidak diperbolehkan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui konsep KPR syariah Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia, mengetahui sistem operasional KPR syariah Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia, dan penerapan akad *istishna'* yang telah diterapkan, apakah telah sesuai dengan

fatwa DSN – MUI No 06 tahun 2000 tentang jual beli *istishna'*. Metode yang digunakan adalah deskriptif yang bertujuan untuk menjelaskan atau menggambarkan praktik akad *istishna'* di Aster Village Ciwasta. Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan 1). Konsep KPR syariah yang digunakan oleh Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia adalah konsep kepemilikan yang pembayarannya langsung kepada developer tanpa melibatkan bank. 2). Sistem operasional KPR syariah yang digunakan adalah KPRS 5 tahun dengan sistem tanpa bank, tanpa bunga, tanpa sita, dan tanpa akad yang bathil. 3). Penerapan akad *istishna'* pada KPR syariah Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia ditinjau dengan fatwa No 06/DSN – MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishna'* belum sesuai sepenuhnya yaitu dalam hal ketentuan barang poin ke 5 (pembeli *mustashni'* tidak boleh menjual barang sebelum penerimanya) dan 7 (dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad), sedangkan dalam pelaksanaan sebelum adanya kesepakatan sudah ditetapkan bahwa hanya membolehkan *khiyar* majelis sedangkan *khiyar* syarat tidak diperbolehkan. Ada juga dalam hal ketentuan lainnya poin ke – 2 dan ke- 3.

Kata Kunci: KPR Syariah; *istishna'*; Aster Village Ciwastra.

PENDAHULUAN

Data penduduk Indonesia saat ini berdasarkan data Worldometers sebanyak 269 juta jiwa atau 3,49 % dari populasi dunia.¹ Hal ini juga berpengaruh terhadap keperluan tempat tinggal pertahunnya sebanyak 2,5 juta rumah.² Namun harga rumah yang selalu melambung naik menyebabkan orang jarang membeli rumah dengan harga tunai. Peluang ini lah yang dimanfaatkan oleh lembaga keuangan bank maupun lembaga keuangan non bank untuk menawarkan produknya yang dikenal dengan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah).

Munculnya perbankan syariah telah memacu pesatnya perkembangan kegia-

tan ekonomi yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah. Sejalan dengan lahirnya beberapa bank syariah, mengeluarkan beberapa produk-produk yang mulai diminati oleh masyarakat sebagai alternatif dari produk bank konvensional. Adapun salah satu produknya yaitu KPR yang dapat berupa pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang guna membiayai pembelian rumah tinggal, baik baru ataupun bekas dengan prinsip/akad (*murabahah*) atau dengan akad lainnya.³

Perbedaan antara KPR konvensional dan KPR Syariah adalah dari sisi akad yang ditawarkan. Jika KPR konvensional menggunakan sistem bunga, maka KPR

¹ <https://databoks.katadata.co.id> diakses pada tanggal 16 mei 2019, pukul 19:02 WIB

² <https://www.neraca.co.id> diakses pada tanggal 16 mei 2019, pukul 19:15 WIB

³<https://sikapiuangmu.ojk.go.id> diakses pada tanggal 16 mei 2019, pukul 19:30 WIB

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.

Prinsip inilah yang dijadikan sebagai pijakan atau landasan untuk mengembangkan produk-produk syariah, KPR syariah merupakan salah satu alternatif bagi masyarakat. Pada masa ini KPR syariah sangat banyak pilihannya untuk memudahkan konsumen untuk memiliki rumah tanpa menggunakan bank sebagai pembiayaan. Sehingga tidak ada keterikatan dengan lembaga keuangan maupun perbankan, karena tidak sedikit masyarakat ingin memiliki rumah tanpa ada ikatan dengan perbankan.

KPR Syariah memiliki program dengan fasilitas yang membuat konsumen nyaman dan dapat terhindar dari ketentuan-ketentuan bank. Salah satunya adalah KPR Syariah Aster Village Ciwastra JL. Ranca Oray, Ciwastra. Bandung. Jawa Barat yang di bawahi oleh *developer* PT Royal Bridea Indonesia yang

sudah berdiri satu tahun lamanya yang terdiri dari tipe 30/60 dan sudah saat ini telah pembangunan proses tahap 6 (yang akan dilakukan Februari 2020) dan sudah terjual sebanyak 30-40 unit rumah sampai saat ini.⁴ Dalam menjalankan program ini KPR Syariah Aster Village Ciwastra menggunakan salah satunya akadnya yaitu akad jual beli *Istishna'*. *istishna'* boleh disebut sebagai akad yang terjalin antara pemesan sebagai pihak 1 dengan seorang produsen suatu barang atau yang serupa sebagai pihak ke-2, agar pihak ke - 2 membuat suatu barang sesuai yang diinginkan oleh pihak 1 dengan harga yang disepakati oleh keduanya.⁵

Dalam Islam segala sesuatu yang berkaitan dengan transaksi jual beli harus menggunakan akad, karena segala sesuatu terletak pada akadnya. Dalam praktiknya untuk membeli sebuah rumah tentu harus memakai akad karena di dalamnya akan memberikan keleluasan untuk memilih, membatalkan akad atau meneruskan akad yaitu dalam bentuk hak *khiyar*. Hal ini juga didasari oleh fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 06/DSN-MUI/IV/2000 yang berkaitan tentang akad *Istishna'*. Dalam fatwa ini dinyatakan bahwa masyarakat saat ini membutuhkan fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli *Istishna'*, yaitu jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria, persyaratan dan harga tertentu

⁴ Wawancara dengan Ibu Silmi (Admin), pada Rabu 20 November 2019, pukul 09:45 WIB.

⁵Dimyauddin, Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar,2008), hlm 115.

yang disepakati antara pemesan (pembeli, *musthani'*) dan penjual (pembuat, *shani'*).

Dalam penelitian ini metode yang digunakan oleh penulis yaitu deskriptif karena untuk menggambarkan dan menjelaskan praktik akad *istishma'* pada KPR Syariah Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia. Penulis akan mengkaji dengan mengambil judul penelitian "Penerapan Akad *Istishma'* pada KPR Syariah Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia"

PEMBAHASAN

Konsep KPR Syariah Aster Village Ciwastra menurut Manajemen PT Royal Bridea Indonesia

Perumahan Aster Village Ciwastra terletak di Jl. Rancaoray, Ciwastra Sekitar 1 km dari GBI/ bodogol. Buah batu, Bojongsoang, kota Bandung, dengan lokasi strategis 10 Menit Tol Gedebage, 10 Menit Summarecon, 15 Menit RS Al Islam, 15 Menit Metro Indah Mall, 20 Menit Transmart Buahbatu, sedangkan untuk Kantornya yang dikelola PT Royal Bridea Indonesia terletak di Metro Indah Mall Blok K15 Jl. Soekarno Hatta No.590 Sekejati, Buah Batu Bandung 40286 Luas lokasi Aster Village Ciwastra seluruhnya adalah 45.000 m², dengan target rumah yang akan dibangun pada lokasi ini kurang lebih 300 unit dengan berbagai tipe, diantaranya tipe 30/60, 30/72, 50/60 dan ruko 2 lantai. ⁶

Adapun spesifikasi bangunan perumahan Aster Village Ciwastra terdiri dari: Bata ringan (hebel), Kusen Aluminium, Lantai Granit 60x60, Atap Baja Ringan, Genteng Beton, Listrik 1300 wat, Air Artesis. Perumahan Aster Village Ciwastra ini sendiri di kelola oleh PT Royal Bridea Indonesia

Adapun maksud dan tujuan pendirian Aster Village Ciwastra adalah untuk melaksanakan jenis usaha di bidang properti dengan akad sesuai aturan syariah sekaligus solusi untuk memiliki hunian sesuai syar'i. Sedangkan aspek perijinan (legalitas) proyek perumahan Aster Village Ciwastra, dimaksudkan untuk mengantisipasi adanya potensi masalah hukum.

Konsep KPR Syariah Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia menggunakan konsep kepemilikan yang tidak melanggar aturan syariah, yang pembayarannya dilakukan langsung kepada pihak developer tanpa adanya akad dengan pihak bank. Jadi dalam sistem transaksinya yang berhubungan dengan kredit kepemilikan rumah tidak menggunakan jasa keuangan perbankan (kecuali hanya sebagai media transfer pembayaran).

Hal ini dikarenakan menurut pihak Aster Village ciwastra sendiri : ⁷

"Sistem perbankan saat ini belum ada yang benar-benar syar'i, walaupun itu bank syariah sekalipun, karena sepengetahuan kami bank

⁶<http://royalbrideaindonesia.com> diakses pada Kamis, 23 April 2020, pukul 10 : 30 WIB.

⁷ Wawancara dengan Pak Dede (Marketing Pemasaran), pada Kamis, 30 April 2020, pukul 09 : 36 WIB

masih memberlakukan denda, sita, asuransi, dan yang lainnya. Satu hal yang pasti, cara kami lakukan ini in sya Allah lebih berhati – hati dan aman dalam koridor Islam, dan juga prosesnya lebih memudahkan bagi para konsumen bahkan bagi yang non muslim pun”.

Sistem Operasional KPR Syariah Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia

Pada praktiknya, Aster Village Ciwastra adalah unit usaha yang bergerak dalam bidang penjualan rumah (developer) sesuai dengan aturan syariah dengan menggunakan sistem KPR syariah, yaitu adalah program pembiayaan rumah yang diterapkan mulai dari awal hingga akhir dengan menggunakan sistem tanpa bank, tanpa bunga, tanpa sita, tanpa denda dan menggunakan tanpa akad bathil.

- a. Tanpa bank yaitu, *developer* tidak mengajak pihak bank untuk terlibat dalam akad jual beli, akad hanya antara penjual dan pembeli Dimana ini memudahkan proses cenderung lebih mudah. Tetapi untuk hal pembayarannya menggunakan proses transfer bank.
- b. Tanpa bunga yaitu, biasanya cicilan bersifat *flat* setiap bulannya, tanpa ada penambahan ataupun pengurangan, dimana opsi harga yaitu *cash*, *soft cash* dan menggunakan KPR syariah.
- c. Tanpa sita yaitu, jikapun ada di tengah jalan tak sanggup lunasi

cicilan, padahal disisi lain anda sudah menempati rumah beberapa lama, maka *developer* untuk menjual rumah anda dan jika anda kesulitan mencari pembelinya, maka *developer* akan membantu anda menjualnya. Hasil dari penjualan rumah tersebut, sebagian untuk membayar sisa hutang dan sebagian dibayarkan kepada *developer*.

- d. Tanpa denda yaitu, jika pembeli telat membayar ketika mencicil di dalam KPR konvensional tentu akan kena denda, tetapi tidak dalam KPR syariah yang hanya akan mendapatkan surat peringatan sebagai pengingat komitmen bayar hutang atau reschedule pembayaran jika dirasa pembeli tidak bisa menepati cicilan di tanggal tertentu.
- e. Tanpa akad bathil, yaitu menggunakan akad syariah yaitu akad *istishna'* (akad antara pembelidan penjual dengan cara indent).

Pada dasarnya Aster Village Ciwastra dalam hal pembayaran melalui KPR syariah ini terdiri dari yang 5 tahun dan 10 tahun. Dimana yang tertera pada surat akad jual beli rumah syariah bai *istishna'* No. 0021/RM/AVC /RBI/VII/2019 menjelaskan :⁸

Nama : Kandi Sukandi

No Hp 1 : 081223702094

No Hp 2 : 081322216040

Email : vinawidiani@gmail.com

No KTP : 3273121905810011

Alamat : Cinta asih No. 205/122 RT

⁸ Surat Akad Jual Beli Rumah Syariah Bai *Istishna'* No.0021/RM/AVC/RBI/VII/2019

005
RW 13, Cibangkong,
Batununggal

Dalam hal ini data berikut adalah data pembeli atau disebut juga sebagai pihak kedua. Pihak pertama (PT Royal Bridea Indonesia) dan pihak kedua telah bersepakat melakukan transaksi penjualan unit rumah di perumahan Aster Village Ciwastra di Jalan Rancaoray, Ciwastra, Bandung, dengan harga rumah sebesar Rp. 534.800.000,00, (Terbilang Lima Ratus Tiga Puluh Empat Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah) dengan waktu pembayaran selama 5 tahun (60 bulan), harga tersebut sudah termasuk biaya Sertifikat Hak Milik (SHM), biaya Balik Nama (BBN), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Dengan ketentuan rumah sebagai berikut:

Luas Kavling : 60 m²
Luas Bangunan : 50 m²
Lokasi Rumah : Cluster Aster
Village
Ciwastra Blok E No
19

Adapun untuk rincian pembayaran KPR syariah selama 5 tahun, dengan DP 32 % (Rp. 171.136.000,-) sebagai berikut :

Booking fee : Rp5.000.000,-
DP Awal : Rp70.000.000,-
Pembayaran DP : Rp5.700.000,-
(selama 17 bulan/kali).
Jumlah cicilan : Rp6.048.333,-
(5 tahun/60 bulan).

Dimana cara pembayaran yang dilakukan oleh pihak 2 (pihak pembeli) dilakukan via transfer melalui bank yang

di tunjuk oleh pihak 1 (PT Royal Bridea Indonesia) yang melalui bank BNI Syariah a/n PT Royal Bridea Indonesia di no rekening 6697669768 cabang Bandung (kode bank: 427), pembayaran melalui cek atau transfer dianggap sah diterima setelah dana yang bersangkutan efektif telah di terima dan diberikannya berupa kwintansi sebagai alat bukti pembayaran.

Sistem mekanisme KPR syariah yang terdiri dari beberapa proses, yaitu :⁹

- a. Adanya sistem pemasaran yang dilakukan oleh Marketing Pemasaran . Langkah awal yang diterapkan oleh PT Royal Bridea Indonesia, yaitu dengan cara memasarkan perumahan yang akan dibangun kepada masyarakat melalui media sosial dan langsung.
- b. Masyarakat/pembeli mendatangi kantor pemasaran. Dimana langkah ini adalah masyarakat/pembeli mendatangi kantor pemasaran tersebut karena tertarik untuk membeli rumah, pada saat pembeli datang maka pembeli akan di berikan oleh arahan mulai dari sistem konsep syariah dan yang lainnya sampai pembeli paham.
- c. Masyarakat/pembeli mengajukan permohonan. Dimana masyarakat/pembeli mengajukan permohonan, tentu pihak PT Royal Bridea tidak lantas menerima, karena PT Royal Bridea sendiri memiliki persyaratan pengajuan KPRS syariah yaitu:

⁹ Wawancara dengan Pak Dede Lukman (Marketing Pemasaran), pada Kamis 30 April, pukul 14:30 WIB.

Tabel 1
Persyaratan Pengajuan KPR Syariah

No	Karyawan BUMN/Swasta	Pengusaha/Wiraswasta
	Fc KTP Suami Istri	Fc KTP Suami Istri
	Fc Kartu Keluarga	Fc Kartu Keluarga
	Fc Akta/Buku Nikah	Fc Akta/Buku Nikah
	Fc Surat Keterangan Kerja	Fc NPWP
	Slip gaji 3 bulan terakhir	Fc SIUP/TDP
	Rekening Koran 3 bulan terakhir	Laporan Keuangan 3 Tahun
	Form Survey	Rekening Koran 6 bulan terakhir
		Form Survey

- c. Pembelian dengan akad pembelian yang telah disediakan (cash, softcash, KPRS dan akad *istishna'*), setelah pembeli memilih akad tersebut maka akan ada *booking fee* sebanyak Rp.5.000.000,00,- lalu masuk kepada pemilihan skema.
- d. Adanya Pengembalian dimana jika adanya kelebihan dari BF maka akan dikembalikan kepada pembeli.
- e. Masyarakat/pembeli melakukan pembayaran DP. Setelah masyarakat/pembeli telah memenuhi persyaratan untuk melakukan pengajuan KPR syariah, telah mengetahui akad, spesifikasi rumah, harga KPR syariah Aster Village Ciwastra dan telah membayar *booking fee* (BF) setelah yakin atas pemilihan rumah maka masyarakat/pembeli membayar DP. DP dapat dilakukan secara berangsur selama 1.5 tahun, jika DP lunas maka proses pembangunan dapat dilaksanakan.
- f. Masyarakat/pembeli mulai membayar pembiayaan hingga lunas. Setelah masyarakat/pembeli membayar DP dan secara otomatis telah memiliki rumah tersebut, langkah berikutnya pembeli mulai membayar sesuai dengan tipe yang telah dibeli. Rumah yang diangsur tersebut dibayar sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

**Tinjauan Fatwa DSN–MUI
No.06/DSN/MUI**

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis di lapangan, penulis berhasil memperoleh jawaban dari implementasi fatwa Nomor 06/DSN/MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna'*. Yang bersumber dari kontrak akad jual beli rumah syariah bai *istishna'* No. 0021/ RM/AVC/RBI/VII/2019 sebagai berikut :

- a. Ketentuan tentang pembayaran¹⁰

¹⁰ Fatwa Nomor 06/DSN – MUI/IV/2000 tentang *Jual Beli Istishna'*

- 1) Alat pembayaran harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.¹¹

Alat bayar bisa menggunakan uang dengan cara transfer ke bank bni dan bisa juga menggunakan cek. Pembayaran melalui cek atau transfer dianggap sah diterima setelah dana yang bersangkutan efektif diterima oleh pihak pertama disertai dengan bukti kwintansi pembayaran.¹²

- 2) Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.¹³

Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan yang ada di surat kontrak akad jual beli rumah syariah bai *istishna'* No. 0021/RM/AVC/RBI/VII/2019.¹⁴

- 3) Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.¹⁵

Pembayaran diperbolehkan dalam bentuk pembebasan hutang, akan tetapi harus sesuai dengan perhitungan dan di awal akad. Sedangkan dalam surat kontrak akad jual beli rumah syariah bai *istishna'* No. 0021/RM/AVC/RBI/VII/2019 tidak menggunakan

pembebasan hutang tapi menggunakan skema KPRS menggunakan akad *istishna'*.¹⁶

- b. Ketentuan tentang barang¹⁷

- 1) Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.¹⁸

Sebelum terjadinya akad pihak pembeli tentu datang terlebih dahulu ke kantor pemasaran dimana disana akan dijelaskan ciri - ciri dari rumah tersebut, dan dapat diakui sebagai hutang karena pembeli membayarnya dengan cara mengangsur.¹⁹

- 2) Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.²⁰

Dalam hal spesifikasi tentu pembeli sudah di beritahukan di awal sebelum melanjutkan pembelian rumah.²¹

- 3) Penyerahan dilakukan kemudian.²²

Penyerahan rumah kepada pembeli dilakukan pada unit tersebut jika sudah selesai.²³

¹¹ Fatwa Nomor 06/DSN - MUI/IV/2000 tentang *Jual Beli Istishna'*.

¹² Surat Akad Jual Beli Rumah Syariah Bai *Istishna'* No.0021/RM/AVC/RBI/VII/2019.

¹³ Fatwa Nomor 06/DSN - MUI/IV/2000 tentang *Jual Beli Istishna'*

¹⁴ Surat Akad Jual Beli Rumah Syariah Bai *Istishna'* No.0021/RM/AVC/RBI/VII/2019

¹⁵ Fatwa Nomor 06/DSN - MUI/IV/2000 tentang *Jual Beli Istishna'*

¹⁶ Wawancara dengan Pak Dede (Marketing Pemasaran), pada Kamis, 30 April 2020, pukul 08 : 36 WIB.

¹⁷ Fatwa Nomor 06/DSN - MUI/IV/2000 tentang *Jual Beli Istishna'*

¹⁸ Fatwa Nomor 06/DSN - MUI/IV/2000 tentang *Jual Beli Istishna'*

¹⁹ Wawancara dengan Pak Dede (Marketing Pemasaran), pada Kamis, 30 April 2020, pukul 08 : 36 WIB.

²⁰ Fatwa Nomor 06/DSN - MUI/IV/2000 tentang *Jual Beli Istishna'*

²¹ Wawancara dengan Pak Dede (Marketing Pemasaran), pada Kamis, 30 April 2020, pukul 08 : 36 WIB.

²² Fatwa Nomor 06/DSN - MUI/IV/2000 tentang *Jual Beli Istishna'*

²³ Wawancara dengan Pak Dede (Marketing Pemasaran), pada Kamis, 30 April 2020, pukul 08 : 36 WIB.

4) Waktu dan tempat penyerahan harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.²⁴

Penyerahan rumah kepada pembeli kurang lebih 6 – 12 bulan setelah proses pembangunan.²⁵

5) Pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.²⁶

Pihak Aster Village Ciwastra ini memperbolehkan menjual barang sebelum menerimanya, tetapi harus berkoordinasi terlebih dahulu kepada pihak pertama (PT Royal Bridea Indonesia).²⁷

6) Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* untuk melanjutkan atau membatalkan akad.²⁸

Dalam surat kontrak akad jual beli rumah syariah bai *istishna'* No. 0021/RM/AVC/RBI/VII/2019 dalam pasal 5 (pembatalan dan pengunduran diri) “dalam Islam, terkait jual beli *istishna'* tidak ada *khiyar syarat* (missal : dalam tempo bulan transaksi bisa dibatalkan jika tidak

cocok), dimana hal ini telah bertentangan dengan fatwa , dimana jika di Islam diperbolehkan karena jika ada pemesan yang membatalkan paka ada yang namanya ganti rugi.²⁹

c. Ketentuan tentang lain³⁰

1) Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.³¹

Pesanan pembeli yang sudah dalam proses pembangunan hukumnya mengikat, karena ada surat kontrak akad jual beli rumah syariah bai *istishna'* No. 0021/RM/AVC/RBI/VII /2019.³²

2) Semua ketentuan dalam jual beli *salam* yang tidak disebutkan di atas berlaku pada jual beli *istishna'*.³³

Tidak, Karena akad yang dipakai hanya *istishna'* (pemesanan). Perjanjian hitam diatas putih”.³⁴

3) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah

²⁴ Fatwa Nomor 06/DSN – MUI/IV/2000 tentang *Jual Beli Istishna'*

²⁵ Wawancara dengan Pak Dede (Marketing Pemasaran), pada Kamis, 30 April 2020, pukul 08 : 36 WIB.

²⁶ Fatwa Nomor 06/DSN – MUI/IV/2000 tentang *Jual Beli Istishna'*

²⁷ Wawancara dengan Pak Dede (Marketing Pemasaran), pada Kamis, 30 April 2020, pukul 08 : 36 WIB.

²⁸ Fatwa Nomor 06/DSN – MUI/IV/2000 tentang *Jual Beli Istishna'*

²⁹ Wawancara dengan Pak Dede (Marketing Pemasaran), pada Kamis, 30 April 2020, pukul 08 : 36 WIB.

³⁰ Fatwa Nomor 06/DSN – MUI/IV/2000 tentang *Jual Beli Istishna'*

³¹ Fatwa Nomor 06/DSN – MUI/IV/2000 tentang *Jual Beli Istishna'*

³² Surat Akad Jual Beli Rumah Syariah Bai *Istishna'* No.0021/RM/AVC/RBI/VII/2019

³³ Fatwa Nomor 06/DSN – MUI/IV/2000 tentang *Jual Beli Istishna'*

³⁴ Wawancara dengan Pak Dede (Marketing Pemasaran), pada Kamis, 30 April 2020, pukul 08 : 36 WIB.

tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.³⁵

Apabila terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak maka penyelesaian melalui musyawarah terlebih dahulu, Jika konsumen sudah tidak sanggup membayar tunggakan, solusi terakhir dibantu dijual lagi unitnya, bukan di sita, jika terjual tinggal bayar sisa kewajiban ke developer, apabila ada sisa milik konsumen.³⁶

SIMPULAN

Setelah penulis menganalisis terhadap penerapan akad *istishna'* pada KPR syariah Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia. Penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut : *Pertama*, Konsep KPR syariah yang diterapkan oleh PT Royal Bridea Indonesia pada perumahan Aster Village Ciwastra adalah konsep kepemilikan yang pembayarannya dilakukan langsung kepada pihak developer tanpa adanya akad dengan pihak bank. *Kedua*, Sistem operasional KPR syariah Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia menggunakan sistem KPRS, tanpa bank, tanpa bunga, tanpa denda, tanpa sita dan tanpa akad yang bathil. Untuk skema KPRSnya sendiri terdiri dari yang 5 tahun dan 10 tahun. Di dalam surat akad jual beli rumah syariah bai *istishna'* No. 0021/RM/ AVC/RBI/VII/2019

menjelaskan bahwa skema KPRS yang dipilih adalah 5 tahun. *Ketiga*, Dalam hal penerapan akad *istishna'* pada KPR syariah Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia ditinjau melalui fatwa No 06/DSN – MUI tentang jual beli *istishna'* masih ada point–point yang belum terimplementasikan, yaitu dalam hal ketentuan barang yang mana pada keputusan kelima pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya, akan tetapi dalam pelaksanaannya diperbolehkan tetapi harus berkoordinasi terlebih dahulu kepada pihak pertama (PT Royal Bridea Indonesia), lalu putusan ketujuh dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* untuk melanjutkan atau membatalkan akad, sedangkan dalam pelaksanaannya sebelum kesepakatan terjadi sudah memutuskan hanya memperbolehkan *khiyar mejelis* sedangkan *khiyar syarat* tidak diperbolehkan. Dalam hal ketentuan lain pada putusan kedua semua ketentuan dalam jual beli *salam* yang tidak disebutkan diatas berlaku pada pula pada jual beli *istishna'*, akan tetapi tidak, karena akad yang dipakai hanya *istishna'* (pemesanan). Perjanjian hitam diatas putih, lalu putusan ketiga jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah, akan tetapi pada praktiknya jika tidak bisa musyawarah maka unit atau rumahnya akan dibantu di jual dari hasil penjualan rumah tersebut sebagian

³⁵ Fatwa Nomor 06/DSN – MUI/IV/2000 tentang *Jual Beli Istishna'*

³⁶ Wawancara dengan Pak Dede (Marketing Pemasaran), pada Kamis, 30 April 2020, pukul 08 : 36 WIB.

akan dibayarkan kepada developer untuk melunasi hutangnya dan jika ada sisa maka akan diberikan kepada pemilik rumah.

DAFTAR PUSTAKA

Dewan Syariah Nasional (DSN – MUI) Nomor 06/DSN – MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna'*

Djuwain, Dimyaudin. 2008, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

<https://databoks.katadata.co.id> (diakses pada tanggal 16 mei 2019, pukul 19:02 WIB).

<http://royalbrideaindonesia.com> (diakses pada tanggal 23 April 2020, pukul 10 : 30 WIB).

<http://sikapiuangmu.ojk.go.id> (diakses pada tanggal 16 mei 2019, pukul 19:30 WIB).

<https://www.neraca.co.id> (diakses pada tanggal 16 mei 2019, pukul 19:15 WIB).

Surat Kontrak Akad Jual Beli Rumah Syariah Bai *Istishna'* No.0021/RM/AVC/RBI/VII/2019.

Wawancara dengan pak Dede Lukman (Marketing Pemasaran), pada hari Jumat, 1 November 2019, pukul 12:38 WIB

Wawancara dengan Ibu Silmi (Admin), pada hari Rabu 20 November 2019, pukul 09:45 WIB.

Wawancara dengan bapak Setyo (Marketing Pemasaran Info Rumah Syariah), pada hari Jumat, 22 November 2019, pukul 14:09 WIB

Wawancara dengan Pak Dede Lukman (Marketing Pemasaran), pada hari Kamis, 30 April 2020, pukul 08 : 36 WIB.

