

## **BAB IV**

### **APLIKASI AKAD ISTISHNA TERHADAP JUAL BELI PERUMAHAN SYARIAH DI AMIRAH CITY**

#### **A. Aplikasi Akad Istishna terhadap Jual Beli Perumahan Syariah di Amirah City Taktakan Kota Serang**

Produk pembiayaan pemilikan rumah dimaknai sebagai pembiayaan perumahan yang mekanismenya didasarkan pada akad jual beli (tabadduli). Bank yariah sebagai (al-ba'iu) sedangkan nasabah sebagai pembeli (Musytari).

Pembelian rumah melalui fasilitas produk pemilikan rumah tidak hanya ada di Bank konvensional, Bank Syariah juga memiliki pola pembiayaan yang beragam tergantung akadnya. Perbedaannya bank konvensional menganggap dana yang diberikan adalah pinjaman berbasis bunga, sedangkan bank syariah menganggapnya sebagai pembiayaan dengan margin.<sup>1</sup>

Perjanjian akad mempunyai arti penting dalam kehidupan masyarakat. Ia merupakan “dasar dari sekian banyak aktivitas keseharian kita.” Akad memfasilitasi setiap orang dalam

---

<sup>1</sup> PT. Insan Medika Pustaka, *Kitab Al-Qur'an Al-Fatih Dengan Alat Peraga Tajwid Kode Arab* (Jakarta: PT. Insan Medika Pustaka, 2012), h. 47.

memenuhi kebutuhan dan kepentingannya yang tidak dapat dipenuhinya sendiri tanpa bantuan dan jasa orang lain. Termasuk juga di dalamnya pemenuhan kebutuhan pokok masyarakat yaitu perumahan..

Pada perumahan PT. Amirah City memakai akad istishna. Akad istishna adalah akad dalam jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan persyaratan tertentu yang di sepakati antara pemesan (pembeli / *m ustashni*’) dan penjual (pembuat / *shani*).

Dalam pemesanan rumah di perumahan Amirah City, menurut keterangan Bapak TB Fauzul Adzim:<sup>2</sup>

“ Bahwa pemesanan di perumahan Amirah city antara pembeli dan pembuat, dengan sistem independen customer, akad diadakan memakai akad istishna dengan melalui tahapan-tahapan atau ketentuan akad istishna setelah itu akan ada Akta Jual Beli (AJB)”

Ada 3 ketentuan atau rukun akad istihna, yaitu:

1. Pelaku terdiri atas pemesan (Pembeli/Mustashni) dan penjual (shani).
2. Objek akad berupa barang yang akan diserahkan dan modal istishna yang berbentuk harga.

---

<sup>2</sup> Hasil wawancara bapak Tb Fauzul sebagai Direktur Operasional, Pada Tanggal 13 Desember 2018, di kantor pemasaran amirah city.

### 3. Ijab dan qobul

Dalam hal ini perumahan Amirah City dalam proses jual beli rumah di perumahan Amirah City melibatkan 2 pihak saja yaitu konsumen dan pembuat/penjual.

Perusahaan yang menggunakan konsep syariah dalam transaksi jual belinya menggunakan perjanjian dalam transaksinya baik secara tunai maupun kredit. Sebagaimana syarat sah nya suatu perjanjian, pada dasarnya perjanjian itu dibuat berdasarkan kesepakatan mereka yang mengikat dirinya.

Setelah terjadi kata sepakat suatu penjual dengan konsumen sebagai pembeli maka tahap selanjutnya adalah melakukan perjanjian jual beli dan akan ada akta jual beli.

Sistem pembayaran yang telah disepakati, yaitu sistem pembayaran tunai atau sistem angsuran. Selanjutnya dari hasil wawancara dengan Bapak Tb Fauzul Adzim dijelaskan mengenai pembayaran uang muka, yaitu sebagai berikut:<sup>3</sup>

“terkait pembayaran uang muka dalam pemesanan diwajibkan . setelah pemesanan dan melewati beberapa tahapan didalam greting akan dikatakan sah apabila customer sudah membayar DP, sebab dari uang muka itu

---

<sup>3</sup> Hasil wawancara bapak Tb Fauzul sebagai Direktur Operasional, Pada Tanggal 13 Desember 2018, di kantor pemasaran amirah city.

akan kami gunakan untuk kebutuhan pembuatan pemesanan”

Mekanisme pembayaran istishana harus disepakati dalam akad dan dapat dilakukan dengan cara:

1. Pembayaran di muka secara keseluruhan atau sebagian setelah akad namun sebelum pembuatan barang.
2. Pembayaran saat penyerahan barang atau selama dalam proses pembuatan barang. Cara pembayaran ini dimungkinkan adanya pembayaran termin sesuai dengan progress pembuatan asset istihnsa
3. Pembayaran ditangguhkan setelah penyerahan barang.
4. Kombinasi dari cara pembayaran diatas.

Dalam hal ini pembayaran dengan cara pembayaran dimuka menjadi sah apabila sesuai perjanjian atau kesepakatan dalam akad. Apabila tidak ada perjanjian untuk pembayaran di muka tetapi pada praktek nya di minta DP berarti tidak sah memakai akad istishna atau tidak sesuai dengan akad istishna,

Selanjutnya sistem cicilan yang ditawarkan oleh perumahan Amirah city ada 3 tahap yaitu:<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Hasil wawancara bapak Tb Fauzul sebagai Direktur Operasional, Pada Tanggal 13 Desember 2018, di kantor pemasaran amirah city.

1. Membayar uang muka. Uang muka ini bisa dicicil dengan 6 kali
2. Membayar sisah uang muka
3. Membayar pokok rumah atau keseluruhan. Bisa kredit maupun cash, untuk harga cash maupun kredit sama saja, untuk cicilan perumahan amirah city menawarkan dua opsi yaitu: angsuran 5 tahun dan 10 tahun. Untuk angsuran 5 tahun bisa dicicil 60X cicilan dan angsuran 10 tahun bisa dicicil 120X cicilan.

Selanjutnya adanya 2 transaksi yang dilakukan oleh perumahan PT. Amirah City, hal ini yang disampaikan oleh Bapak Fauzul Adzim:<sup>5</sup>

“konsep transaksi customer membayar langsung dengan developer dengan memberikan 2 opsi yaitu membayar langsung atau transfer menggunakan Bank BNI (ATM Pribadi) akan tetapi hanya sekedar akad wadiah (titipan)”

Dalam bidang ekonomi syariah, akad wadiah adalah titipan nasabah yang harus dijaga dan dikembalikan setiap saat nasabah yang bersangkutan menghendaki. Akad wadiah sendiri dibagi menjadi 2 yaitu:

1. *Wadiah Yad Dhamanah*. Dimana sipenerima titipan dapat memanfaatkan barang titipan tersebut dengan seizing

---

<sup>5</sup> Hasil wawancara bapak Tb Fauzul sebagai Direktur Operasional, Pada Tanggal 13 Desember 2018, di kantor pemasaran amirah city.

pemilikinya dan menjamin untuk mengembalikan titipan tersebut secara utuh setiap kala si pemilik menghendakinya.

2. *Wadiyah yad amanah*. Dimana penerima titipan tidak bertanggungjawab atas kehilangan dan kerusakan yang terjadi pada barang titipan selama hal ini bukan akibat dari kelalaian atau kecerobahan penerima titipan dalam memelihara titipan tersebut.<sup>6</sup>

Adapun tentang cara yang dilakukan oleh perumahan Amirah City apabila terjadi pembatalan perjanjian:

1. Apabila orang tersebut sudah membayar uang muka, uang tersebut tidak akan kembali seutuhnya, hanya dikembalikan 30%.
2. Apabila alasan customer tidak sanggup lagi untuk melanjutkan karena lain hal pihak perumahan memberikan opsi untuk menjualkan lagi kepada yang lain, keuntungan dari penjualan sebagian untuk melunasi dan sebagian lagi dikembalikan kepada customer,
3. Jika pembatalan dilakukan oleh pihak developer akan dikembalikan sepenuhnya.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Panji Adam, Fikih Muamalah Maliyah, (PT Refika Aditama, Bandung, 2017),h. 283.

<sup>7</sup> Hasil wawancara bapak tb fauzul sebagai Direktur Operasional, Pada Tanggal 13 Desember 2018, di kantor pemasaran amirah city.

Perumahan Amirah City dalam memasarkan produk nya sama dengan pemasaran pada umumnya, melalui internet, blog, media sosial ataupun marketing officer. Pemasaran adalah suatu sistem sosial dan manajerial yang bertujuan untuk merencanakan, menentukan harga, mempromosikan dan juga mendistribusikan barang atau jasa kepada individu-individu dan kelompok untuk memenuhi apa yang mereka butuhkan dan mereka inginkan dengan menciptakan dan saling mempertukarkan produk serta nilai satu sama lain.<sup>8</sup> Dalam keterangan Bapak TB. Fauzul Adzim:<sup>9</sup>

“Dalam pemasaran perusahaan kami memasarkan melalui internet/website guna mempermudah customer mengetahui profil perusahaan secara detail dan semua sistem akad pembayaran secara rinci, setelah customer tertarik dengan perumahan tersebut barulah kita mengadakan pertemuan semacam gatring, dan saat gatring kami melakukan beberapa pembekalan informasi dan menganaik akad yang kami gunakan”

## **B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Aplikasi Akad Istishna Dalam Jual Beli Perumahan**

Perumahan PT. Amirah City memakai akad istishna. Akad istishna adalah akad dalam jual beli dalam bentuk pemesanan

---

<sup>8</sup> Kotler dan Armstrong, *Prinsip-prinsip Pemasaran* (Jakarta: Erlangga, 1997), h. 3

<sup>9</sup> Hasil wawancara Bapak TB Fauzul sebagai Direktur Operasional, pada tanggal 13 Desember 2018 di kantor pemasaran Amirah City.

pembuatan barang tertentu dengan persyaratan tertentu yang di sepakati antara pemesan (pembeli / *mustashni'*) dan penjual (pembuat / *shani*).

Dalam pemesanan di perumahan Amirah City antara pembeli dan pembuat, dengan sistem independen costumer, diadakan memakai akad istishna dengan melalui tahapan-tahapan atau ketentuan istishna.

Jual beli dengan akad istishna di perbolehkan hal ini mengingat bai al-istishna merupakan lanjutan dari bai as-salam maka secara umum landasan syariah yang berlaku pada *bai ass-salam* juga berlaku pada bai al-istishna, landasan syariah akad istishna terdapat dalam al-quran surat An-nisa ayat 29:<sup>10</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ  
رَحِيمًا

*“Hai orang-orang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah membunuh dirimu sesungguhnya Allah maha penyayang kepadamu”* (QS. An-nisa 29)

---

<sup>10</sup> Ikit, *Jual Beli Dalam Perspektif Ekonomi Islam*, (Gava Media: Yogyakarta, 2018), h.185

Selain itu perumahan Amirah City merupakan perumahan yang bukan siap huni tapi jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan persyaratan tertentu yang di sepakati antara pemesan (pembeli/mustashni') dan penjual (pembuat/shani) , Shani' akan menyiapkan barang yang dipesan sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati dimana ia dapat menyiapkan sendiri atau melalui pihak lain (istishna palarel). Akad semacam ini sudah menjadi budaya yang dilaksanakan oleh hampir seluruh. Bahkan telah disepakati (ijma') tanpa ada yang mengingkari. Dan menurut Imam Malik dan Ahmad bahwa istishna di perbolehkan berdasarkan diperbolehkannya akad salam, dimana barang yang menjadi objek transaksi atau akad belum ada, Rasulullah juga pernah memesan sebuah cincin dan miar.<sup>11</sup>

Perusahaan yang menggunakan konsep syariah dalam transaksi jual beli nya menggunakan sistem tunai maupun kredit. Sebagaimana syarat sah nya suatu perjanjian, pada dasarnya perjanjian itu dibuat berdasarkan kesepakatan mereka yang mengikat dirinya.

---

<sup>11</sup> Imam Mustofa, Fiqih Muamalah Kontemporer ( Rajawali pers: Jakarta, 2016), h. 95.

Setelah terjadi kata sepakat suatu penjual dengan konsumen sebagai pembeli maka tahap selanjutnya adalah melakukan perjanjian jual beli dan akan ada akta jual beli.

Sistem pembayaran yang telah disepakati, yaitu sistem pembayaran tunai atau sistem angsuran. Konsep transaksi customer membayar langsung dengan developer dengan memberikan 2 opsi yaitu membayar langsung atau transfer menggunakan Bank BNI (ATM Pribadi) akan tetapi hanya sekedar akad wadi'ah (titipan).

Ulama Mahzab Maliki, Mahzab Syafi'i, dan Mahzab Hanbali (jumhur ulama), mendefinisikan wadi'ah dengan, "Mewakikan orang lain untuk memelihara harta tertentu dengan cara tertentu". Al-Wadi'ah atau dikenal dengan nama titipan atau simpanan, merupakan titipan murni dari satu pihak kepada pihak lain, baik perseorangan maupun badan hukum yang harus dijaga dan dikembalikan kapan saja apabila si penitip menghendaki.

Dalam Al-Qur'an Surat An-Nisa ayat 58:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

*“Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum diantara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah maha pendengar lagi maha melihat”<sup>12</sup>*

Dalam alquran terdapat surat al baqarah ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

*“ Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”<sup>13</sup>*

Dalam fikih muamalah riba adalah penetapan bunga atau melebihi jumlah pinjaman saat pengembalian berdasarkan presentase tertentu dari jumlah pinjaman pokok yang di bebankan kepada peminjam, ada beberapa macam riba menurut Ulama Syafi’iyah:

1. Riba Fadhl, jual beli yang disertai adanya tambahan salah satu pengganti (penukar) dari yang lainnya. Dengan kata lain, tambahan berasal dari penukar paling akhir. Riba ini terjadi pada barang yang sejenis, seperti menjual satu kilogram kentang dengan satu setengah kilogram kentang.

---

<sup>12</sup> Departemen Agama RI, Al-Jumanatul Ali A-Quran dan Terjemahnya, (J-ART), h. 87

<sup>13</sup> Departemen Agama RI, Al-Jumanatul Ali A-Quran dan Terjemahnya, (J-ART), h. 47.

2. Riba yadh, jual beli dengan mengakhirkan penyerahan (al-qabdu), yakni bercerai berai antara dua orang yang akad sebelum timbang terima, seperti mengganggap sempurna jual beli anataru gandum dengan sya'ir tanpa harus saling menyerahkan dan menerima di tempat akad.
3. Riba nasi'an, jual beli yang pembayarannya diakhirkan, tetapi di tetapkan harganya.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Pustaka Setia: Bandung, 2001), h. 59