

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP TRANSAKSI  
JUAL PERUMAHAN SINERGI ANGSANA KECAMATAN JAMBI LUAR  
KOTA KABUPATEN MUARO JAMBI**

**Anggi Dwi Prayuda<sup>1</sup>, Marwin Amirullah<sup>2</sup>**

Email: [anggidp@gmail.com](mailto:anggidp@gmail.com)

Abstrak

Jual Beli Perumahan Sinergi Angsana Kecamatan Jambi Luar Kota masih ada indikasi masalah seperti 1) reputasi developer yang ada kemungkinan melibatkan bank, 2) kemudian DP yang sangat besar tentu menyulitkan pembeli rumah, 3) cicilan yang singkat tentu menyulitkan juga pembeli swasta yang penghasilannya tidak tetap, 4) kemudian pembeli juga tidak semua teliti mengenai izin mendirikan bangunan, sertifikat hak guna bangunan, peruntukan lahan, kepemilikan tanah hingga reputasinya. Berdasarkan permasalahan itu, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap jual beli Perumahan Sinergi Angsana Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi. Prosedur penelitian kualitatif deskriptif yang dimulai dengan penentuan sampel akan digunakan pengambilan sampel dengan cara *purposive sampling*. Lokasi penelitian ini adalah Perumahan Sinergi Angsana Kecamatan Jambi Luar Kota. Subjek penelitian ini adalah pimpinan dan staf dan konsumen Perumahan Sinergi Angsana Kecamatan Jambi Luar Kota. Pengumpulan Data dilakukan dengan metode observasi, metode wawancara dan metode dokumentasi. Analisis data yang digunakan adalah analisis domain, analisis taksonomi dan analisis komponensial. Hasil penelitian ini bahwa prosedur dalam pembelian rumah di Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi yaitu dalam prakteknya Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi adalah suatu unit usaha yang bergerak di bidang penjualan rumah (developer) yang sesuai dengan prinsip syariah yaitu menggunakan akad *istishna'*. Dalam mengimplementasikan pembiayaan rumah, Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi tidak menerapkan suku bunga atau riba, tidak ada denda, tidak ada sita dan tidak menjamin barang yang bukan milik membeli. Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap transaksi pembelian rumah Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi di mana melakukan akad *istishna'* hukumnya boleh, karena lebih mencerminkan anjuran untuk melakukan usaha (bisnis) dalam rangka memperbaiki perekonomian menjadi lebih baik dengan cara yang halal.

**Kata Kunci:** *Pembelian Rumah, Hukum, Ekonomi Syariah.*

<sup>1</sup> Mahasiswa STAI Ma'arif Jambi

<sup>2</sup> Dosen STAI Ma'arif Jambi

## PENDAHULUAN

Manusia merupakan makhluk sosial yang hidup secara bersama dan saling berusaha memenuhi kebutuhan hidupnya masing-masing. Untuk memenuhi segala bentuk kebutuhan maka manusia harus memenuhi kebutuhan manusia lain dan saling terjadi interaksi kebutuhan tersebut, sebab disamping tidak sanggup memenuhi kebutuhannya sendiri, seseorang justru juga mampu memenuhi kebutuhan hidup orang lain. Kebutuhan dasar dari manusia berupa sandang, yaitu pakaian yang berfungsi untuk menutupi tubuhnya sebab manusia diciptakan mempunyai rasa malu dan melindungi dari cuaca, pangan yaitu berupa makanan untuk mempertahankan kelangsungan hidup dan dapat terus mempertahankan hidupnya tersebut, dan papan yaitu tempat tinggal yang berfungsi melindungi manusia dari serangan makhluk lain, membina keluarga, dan tempat asal dari segala aktifitas yang dilakukan.

Berkenaan dengan kebutuhan manusia terhadap tempat tinggal atau dikenal dengan sebutan rumah, manusia mempunyai keinginan supaya rumah yang ditinggalinya bersama dengan keluarganya merupakan tempat yang dapat menyenangkan hati dan menenteramkan jiwa, baik dari tekstur rumah, suasana lingkungan dan kedamaian jiwa bersama anggota keluarga. Dikarenakan hal tersebut maka manusia cenderung memperindah rumahnya dan membuat sedemikian rupa supaya rumah tersebut bisa membuatnya betah dan nyaman untuk ditinggali. Akan tetapi untuk mencapai idaman tersebut tidak seluruh orang dapat memenuhinya secara langsung dikarenakan kemampuan seseorang berbeda dalam penghasilan.

Menyadari bahwa kemampuan manusia yang sangat beragam ini, maka dunia usaha dibidang perumahan mempergunakan peluang ini sebagai sebuah usaha dengan mendirikan rumah untuk dijual kepada orang lain dengan berbagai model dan ukuran yang masing-masing bisa disesuaikan dengan kemampuan dan selera calon pembeli rumah tersebut. Untuk menarik minat pembelipun maka pengusaha dibidang perumahan menciptakan model rumah yang paling disukai oleh kebanyakan orang pada masa itu, sebagai contoh model rumah minimalis, rumah klasik dan sebagainya.

Berkenaan dengan penyediaan rumah merupakan kebutuhan yang memakan banyak biaya untuk memilikinya, maka hal tersebut juga menciptakan sebuah peluang usaha bagi pemodal untuk membelikan rumah bagi orang yang membutuhkan tetapi tidak memiliki kemampuan untuk membeli langsung. Pemodal tersebut ada yang dalam bentuk perorangan dan ada juga dalam bentuk lembaga keuangan, maka pemodal membelikan rumah kepada pengusaha perumahan secara kontan kemudian memberikan kemudahan kepada pembeli untuk membayar rumah tersebut secara berangsur atau dicicil.

Pada dasarnya manusia mempunyai kebutuhan pokok yakni rumah merupakan surga bagi sebuah keluarga, rumah merupakan tempat berteduh dari panasnya sinar matahari dan hujan, selain sebagai tempat berteduh rumah juga digunakan sebagai tempat berkumpulnya keluarga untuk saling berkomunikasi satu sama yang lain, di era yang modern ini tidak sedikit masyarakat yang membeli rumah dengan cara tunai atau dikredit. Namun banyak juga masyarakat yang membeli rumah dengan cara di kredit dengan jangka waktu pelunasan tertentu, hal ini di karenakan mereka merasa lebih ringan bila membeli dengan cara di cicil atau dikredit. Banyaknya masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal atau rumah, hal

ini membuat pihak perumahan membuat program atau produk perumahan yang dinamakan pembiayaan *bai istisna*.

Untuk mendapatkan rumah dengan cara di kredit atau dianggsur maka pada umumnya nasabah menempuh akad murabah melalui bantuan bank, meskipun ada juga skema lain dalam akad jual beli rumah tanpa menggunakan perantara bank yaitu melalui akad *bai istisna*. Pembiayaan hunian syariah dipandang sangat menguntungkan karena dapat membantu kita memiliki rumah sendiri, Prinsip pembiayaan hunian syariah adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah. Dalam pemberian kredit pasti diikuti dengan suatu perjanjian, pasal 1313 BW memberikan definisi tentang perjanjian jual beli “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Dan syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320 BW, yang terdiri dari sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu; dan suatu sebab yang halal.

Pembiayaan hunian syariah melalui akad *bai istisna* merupakan terobosan dari perumahan untuk memenuhi salah satu dari kebutuhan masyarakat, produk perumahan ini pertama kali di kelola oleh bank konvensional akan tetapi seiring dengan perkembangan jaman masyarakat menginginkan pengelolaan dengan system syariah yang kemudian dikenal dengan pembiayaan hunian syariah. Meskipun perumahan syariah tersebut relatif baru di Indonesia, akan tetapi pertumbuhannya dari tahun ketahun baik dari sisi jumlah banknya maupun ekspansi penghimpunan dana dan pembiayaannya cukup menjanjikan dalam memberikan kontribusi pada *market share* perumahan nasional. Hal ini menjadi fenomena yang terus dicermati kalangan bisnis karena merupakan peluang yang sangat prospektif untuk terus dikembangkan, mengingat bahwa penduduk di Indonesia yang mayoritas muslim merupakan pasar yang cukup potensial bagi perkembangan perumahan syariah.

Dalam menyediakan fasilitas hunian syariah melalui akad *bai istisna*, pihak perumahan adalah selaku penyedia rumah. Salah satu bank yang menyediakan hunian syariah adalah Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi. Adapun persyaratan dan prosedur dalam proses perolehan pembiayaan hunian syariah di Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi. Syarat untuk mengajukan pembiayaan hunian syariah atau pemohon harus melampirkan:

1. KTP suami istri (bila sudah menikah).
2. Kartu keluarga (KK).
3. Keterangan penghasilan atau slip gaji.
4. Laporan keuangan untuk wiraswasta.
5. NPWP pribadi (untuk kredit diatas Rp 100 juta).
6. SPT PPH pribadi ( untuk kredit diatas Rp 50 juta).
7. Foto kopi sertifikat induk dan atau pecahan (bila membelinya dari developer).
8. Foto kopi sertifikat (bila jual beli perorangan).
9. Foto kopi IMB.

Setelah pemberkasan tersebut selesai barulah tahap selanjutnya wawancara yang merupakan tahap kedua yang dilakukan dalam proses pengajuan kredit, wawancara bertujuan untuk mengetahui watak/karakter calon debitur guna mengenal calon debitur, untuk mengetahui kebenaran data yang telah di tulis calon

debitur di dalam *form* pengajuan kredit. Dan kemudian dilanjutkan DUP (Daftar Usulan Pemohon) merupakan hasil keputusan sementara dari analisis yang dilakukan berdasarkan data yang ada, didalam DUP memuat tentang keterangan tentang calon debitur (nama, alamat, No. rekening), jenis kredit/plafon kredit, jumlah kredit, serta jangka waktu kredit.

Dalam menjalankan pembiayaan *bai istisna*, Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi memadukan dan mengali metode transaksi yang diperbolehkan dalam ajaran Islam dengan operasional pembiayaan hunian perumahan konvensional. Adapun metode yang banyak dipergunakan dalam perumahan syariah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan hunian syariah salah satunya adalah *bai istishna* yaitu pembiayaan dengan prinsip jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, dengan pihak bank selaku penjual, dan nasabah selaku pembeli. Pembayaran dilakukan dengan cara diangsur.

Berdasarkan studi pendahuluan mengenai jual beli rumah di Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi yaitu konsumen membeli rumah tanpa KPR, tanpa bunga, tanpa *BI cheking* dan tanpa riba. Konsumen rumah yang ditawarkan adalah rumah subsidi dengan membayar hanya 1 juta rupiah sebagai *booking fee*. Skema pembelian rumah dengan cara membayar DP senilai 30 juta di awal dan bisa diangsur selama 1 tahun sisa angsurannya. Hanya saja ada indikasi masalah seperti 1) reputasi developer yang ada kemungkinan melibatkan bank, 2) kemudian DP yang sangat besar tentu menyulitkan pembeli rumah, 3) cicilan yang singkat tentu menyulitkan juga pembeli swasta yang penghasilannya tidak tetap, 4) kemudian pembeli juga tidak semua teliti mengenai izin mendirikan bangunan, sertifikat hak guna bangunan, peruntukan lahan, kepemilikan tanah hingga reputasinya.

## LANDASAN TEORI

### A. Hukum Ekonomi Syariah

Pembahasan tentang hukum ekonomi dengan syariah ini sengaja penulis gabungkan, sebab apabila dilakukan pembahasan secara terpisah akan menimbulkan pemahaman lain yang tidak mempunyai peran signifikan dalam penelitian yang penulis lakukan ini. Hukum ekonomi syariah merupakan ilmu pengetahuan sosial yang mempelajari masalah-masalah ekonomi rakyat yang diilhami oleh nilai-nilai Islam.<sup>3</sup> dasar pijakan pertama dalam membahas atau melakukan kegiatan ekonomi adalah prinsip Islam dan pola perekonomianpun harus sesuai dengan Islam. dalam permasalahan ini sudah banyak ijtihad ulama yang dikodifikasi, seperti masalah mudharabah, musyarakah, ijarah, rahn dan lain sebagainya. Hukum ekonomi Islam dikenal dengan istilah muamalah.

Hukum ekonomi syariah adalah hukum yang mengatur hubungan manusia dengan sesama manusia berupa perjanjian atau kontrak, berkaitan dengan hubungan manusia dengan objek atau benda-benda ekonomi dan berkaitan dengan ketentuan hukum terhadap benda-benda yang menjadi objek ekonomi.<sup>4</sup> Islam adalah suatu *dien (way of life)* yang praktis dan ajarannya tidak hanya merupakan aturan hidup yang menyangkut aspek ibadah dan muamalah

---

<sup>3</sup>Sofyan Hasan, KN, & Warkum Sumitro, *Dasar-dasar Mamahami Hukum Islam di Indonesia*, (Surabaya: Usaha Nasional, 1994), hlm. 23

<sup>4</sup> Arifin Hamid, *Membumikan Ekonomi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Pramuda, 2008), hlm. 7.

sekaligus, mengatur hubungan manusia dengan rabb-Nya (*hablun minallah*) dan hubungan antara manusia dengan manusia (*hablun min an nas*).<sup>5</sup>

Hukum Islam memiliki karakteristik tersendiri yang berbeda dengan karakteristik sistem hukum lain yang berlaku di dunia. Berbedanya karakteristik ini disebabkan karena hukum Islam berasal dari Allah SWT, bukan buatan manusia yang tidak luput dari kepentingan individu dan hawa mafsu. Salah satu karakteristik hukum Islam adalah mengurangi beban agar hukum yang ditetapkan oleh Allah ini dapat dilaksanakan oleh manusia agar dapat tercapai kebahagiaan dalam hidupnya.<sup>6</sup>

Dilihat dari segi kebahasaan, kata hukum bermakna “menetapkan sesuatu pada yang lain.”<sup>7</sup> Sedangkan menurut istilah para ulama ushul, sebagaimana diungkapkan Abu Zahrah adalah “Titah (*khithab*) syari yang berkaitan dengan perbuatan mukallaf, baik berupa tuntutan, pilihan atau wadh’i.”<sup>8</sup> Dengan demikian hukum adalah aturan-aturan agama yang telah ditentukan untuk dijalankan oleh setiap Muslim. Islam sebagai agama memiliki hukum yang mengatur pemeluknya untuk melaksanakan perintah agama sesuai dengan aturan atau ketentuannya yang telah ada di agama tersebut.

Hukum ekonomi syariah merupakan ilmu pengetahuan sosial yang mempelajari masalah-masalah ekonomi rakyat yang diilhami oleh nilai-nilai Islam.<sup>9</sup> Ekonomi dalam Al-Qur`an tersebut sebenarnya berdiri di atas satu konsep yaitu menjalankan ekonomi berdasarkan hukum Islam yang diterapkan oleh tiap orang dengan dorongan ketakwaan kepada Allah SWT serta dilaksanakan oleh negara melalui pembinaan dan perundang-undang Islam dari konsep Al-Qur`an.<sup>10</sup>

Hukum Islam adalah “hukum yang berasal dari ketentuan Allah dan Rasulullah yang dituangkan dalam Al-Quran dan Hadits.”<sup>11</sup> Dari kedua referensi inilah ijtihad dan penelitian masalah hukum Islam muncul dan berkembang sesuai dengan kondisi yang terjadi pada saat ijtihad itu dilakukan dan di sini baru bisa mempergunakan logika terhadap hukum. Logika tersebut bukan logika tanpa dasar atau mempergunakan dasar lain, akan tetapi harus merujuk kembali kepada Al-Quran dan Hadits. Syari’ah berarti segala peraturan agama yang ditetapkan Allah untuk ummat islam, baik dari Al-Quran

---

<sup>5</sup> Muhamad, *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007), hlm. 1-2.

<sup>6</sup> Abdul Manan, *Reformasi Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2006), hlm. 94.

<sup>7</sup> Abdu al-Hamid Hakim, *Al-Bayan*, (Jakarta: Sa’adiyah P. Putra, 1972, ce. 11), hlm. 10.

<sup>8</sup> Muhammad Abu Zahrah, *Ushu al-Fiqh*, (Beirut: Dar al- Firk al-Arabi, 1958), hlm. 26.

<sup>9</sup> Sofyan Hasan, KN, & Warkum Sumitro, *Dasar-dasar Mamahami Hukum Islam di Indonesia*, (Surabaya: Usaha Nasional, 1994), hlm. 23

<sup>10</sup> Taqiyudin Nabhani, *Membangun Sistem Ekonomi*, (Surabaya: Risalah Gusti, 1996), hlm. 61.

<sup>11</sup> Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam*, (Jakarta: Rajawali Press, 1998), hlm. 235.

maupun dari sunnah Rasulullah saw. yang berupa perkataan, perbuatan ataupun takrir (penetapan atau pengakuan).

## B. Jual Beli Pemesanan (Bai Istishna)

*Bai Istishna* merupakan salah satu bentuk jual beli dengan pemesanan yang mirip dengan *salam*. Perbedaannya, dalam *istishna* pembayaran dapat di muka, cicil sampai selesai, atau di belakang, serta *istishna* biasanya diaplikasikan untuk industri dan barang manufaktur.<sup>12</sup> *Istishna'* secara lughawi bermakna "mohon untuk dibuatkan" sedangkan makna terminologinya adalah: "Akad dengan pihak pengrajin atau pekerja untuk mengerjakan suatu produk barang (pesanan) tertentu di mana materi dan biaya produksi menjadi tanggung jawab pihak pengrajin."<sup>13</sup>

Sedangkan berdasarkan pendapat Hamzah Ya'qub dalam bukunya, Kode Etik Dagang Berdasarkan pendapat Islam menjelaskan: "jual beli berdasarkan pendapat bahasa yakni ,menukar sesuatu dengan sesuatu".<sup>14</sup> Transaksi *bai' istishna'* merupakan kontrak penjualan secara antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini, pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Pembuat barang lalu berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada pembeli akhir. Kedua belah pihak sepakat atas harga serta sistem pembayaran, apakah pembayaran dibayar di muka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang.<sup>15</sup>

Menurut jumhur fuqaha, *bai' istishna* seperti yang merupakan suatu jenis khusus dari akad *bai' al-salam*. Biasanya jenis akad ini dipergunakan di bidang manufaktur. Dalam literatur fiqh klasik, masalah *istishna'* mulai mencuat setelah menjadi bahan bahasan mazhab Hanafi seperti yang dikemukakan dalam *Majallat al-Ahkam al-Adliya*. Akademi Fiqh Islami pun menjadikan masalah ini sebagai salah satu bahasan khusus. Oleh karena itu kajian *bai' al-istishna'* ini didasarkan pada ketentuan yang dikembangkan oleh *fiqh* Hanafi, dan perkembangan *fiqh* selanjutnya dilakukan oleh fuqaha kontemporer.<sup>16</sup>

Pada prinsipnya akad *bai istishna'* menyerupai akad *salam* di mana keduanya tergolong *bai' al-ma'dum* yakni jual beli barang yang belum ada. Namun antara kedua jual beli tersebut terdapat perbedaan, di antaranya adalah:

---

<sup>12</sup>Ascarya dan Diana Yumanita, *Bank Syariah: Gambaran Umum*, (Jakarta: Pusat Pendidikan Dan Studi Kebanksentralan (Ppsk) Bank Indonesia, 2005), hlm. 30.

<sup>13</sup>Uswatun Hasanah, *Bay' Al-Salam dan Bay' Al-Istishna' (Kajian Terhadap Produk Perekonomian Islam)*, (Intiqad: Jurnal Agama Dan Pendidikan Islam ISSN 1979-9950 (print) || ISSN 2598-0033 (online), June 2018), hlm. 164-165.

<sup>14</sup>Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)*, (Malang: UIN-Maliki Press, 2018), hlm. 27.

<sup>15</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 113

<sup>16</sup>*Ibid.*

1. Obyek salam bersifat tanggungan (*ad-dain*), sedangkan obyek *istisna'* bersifat benda (*al- ain*).
2. Dalam akad *salam* dibatasi dengan tempo waktu yang pasti, sedangkan akad *istisna'* tidak dibatasi dengan tempo waktu.
3. Akad *salam* bersifat *luzum* (mengikat kedua pihak), tetapi pada akad *bai istisna'* tidak bersifat mengikat di mana masing- masing pihak mempunyai hak *khiyar*.
4. Harga pokok dalam akad *salam* harus dibayarkan secara kontan dalam majelis akad, tetapi yang demikian ini tidak diberlakukan pada akad *bai istisna'*.<sup>17</sup>

Dari beberapa uraian tentang akad baik *istishna'* di atas 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 *bai istishna'* dilakukan dipraktikan pada pembiayaan perbankan syariah dalam proyek konstruksi.<sup>18</sup>

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan di Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi. Dalam penelitian ilmiah ini, penulis menggunakan pendekatan kualitatif. “Penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berdasarkan filsafat positivistik digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi.<sup>19</sup> Penelitian ini mengkaji tentang pelaksanaan akad *bai istishna* pada pembiayaan hunian syariah di Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi.

## PEMBAHASAN

### A. Temuan Umum

Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi salah satu perumahan yang ada di Kabupaten Muaro Jambi. Sejarah Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi tidak lepas sejarah perumahan di Indonesia. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), rumah berarti bangunan untuk tempat tinggal atau bangunan pada umumnya (seperti gedung). Rumah juga dapat bermakna sebagai tempat singgah atau istirahat. Pada awal peradaban, ketika manusia tinggal berpindah-pindah, rumah sekedar tempat singgah. Berkembang ke masa bertani, manusia memerlukan rumah sebagai tempat istirahat di antara waktu

<sup>17</sup>*Ibid.*, hlm. 36-53.

<sup>18</sup>Muhammad Rizki Hidayah, dkk. *Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor)*, Jurnal Ekonomi Islam Volume 9, Nomor 1, Mei 2018), hlm. 4.

<sup>19</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung:Alfabeta, 2016), hlm. 9.

kerja di ladang, sekaligus tempat bernaung dari terpaan hujan, angin, sengatan panas atau dingin, selain itu juga berlindung dari binatang buas. Ketika mulai menetap, manusia menjadikan rumah sebagai tempat berkembangnya kehidupan, berkeluarga, membesarkan anak, wadah pengembangan dan aktualisasi nilai-nilai kehidupan. Rumah merupakan tempat asal dan tumbuhnya manusia dari lahir hingga dewasa.<sup>20</sup>

Beralih dalam konsep perumahan di Nusantara yang sudah dikenal sejak lama, bahkan di era sebelum kedatangan Belanda. Penataan perumahan pada kerajaan atau desa adat dapat ditelusuri dari situs-situs peninggalan Kerajaan Majapahit sampai Mataram, atau kampung adat yang masih terpelihara sampai sekarang, di antaranya di Toraja dan Flores. Bahkan kata "rumah" sendiri tidak hanya dapat diartikan tunggal namun makna rumah dalam budaya Nusantara dapat diartikan lebih luas tidak sesederhana itu. Banyak istilah rumah dari berbagai daerah di Indonesia, di antaranya;

1. 'omah' (Jawa);
2. 'umah' (Bali);
3. 'uma' (Dompu/Bima, Nusa Tenggara Barat);
4. 'umeh' (Kerinci, Sumatera Selatan);
5. 'umag' (Dayak, Kalimantan);
6. 'sao' (Flores, Nusa Tenggara Timur) dan lain-lain.<sup>21</sup>

Kemudian rumah selanjutnya berkembang sebagai tempat melakukan aktifitas dasar hingga menjadi tempat membangun keluarga, membesarkan keturunan, termasuk dalam mendidik keluarga dan menyemaikan nilai-nilai budaya. Sejalan dengan perkembangan negara Republik Indonesia, sebagaimana diamanatkan Undang-Undang Dasar 1945, urusan penyediaan perumahan ditangani langsung oleh pemerintah. Secara kelembagaan, urusan perumahan ditangani oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat khususnya di Direktorat Jenderal Perumahan. Oleh karena itu sebagai pemangku kepentingan kegiatan perumahan di Indonesia, kami perlu mengedukasi masyarakat mengenai sejarah daripada perumahan di Indonesia dari berbagai zaman.

## **B. Temuan Khusus**

### **1. Prosedur dalam Pembelian Rumah di Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi**

Konsep pembiayaan rumah Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi 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 Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi 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*

---

<sup>20</sup> Dokumentasi Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi, 2021

<sup>21</sup> Dokumentasi Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi, 2021

*muajjal* dimana perbedaannya terletak pada penyerahan barangnya saja yang diserahkan di awal, menurut penjelasan dari narasumber yang menerangkan bahwa “Dari awal Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi sudah menjelaskan tentang akad yang digunakan dalam pembiayaan rumah ini yaitu akad *istishma*”.<sup>22</sup>

Sistem dan konsep yang digunakan oleh Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi 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 Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi di antaranya:

Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi dalam implementasi pembiayaan rumah, tidak menerapkan suku bunga atau riba, tidak ada denda, tidak ada sita dan tidak menjamin barang yang bukan milik membeli (Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi). Selain itu, pembayaran harga pembiayaan yang ditentukan oleh Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi 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.<sup>23</sup>

Hal ini juga sesuai penjelasan salah satu nasabah bahwa “Pihak Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi tidak menerapkan harga sesuai suku bunga atau riba, sehingga harga jualnya tidak berubah sejak dari akad”. Dulu tahun 2005 perusahaan ini mengembangkan perumahan non subsidi, sejak 2013 ada subsidi.<sup>24</sup> Kemudian, aspek jaminan yang diterapkan oleh Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi 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 dijanjikan 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 Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi) 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.

---

<sup>22</sup>Wawancara dengan M. Naufal Afandi, Pimpinan PT. Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi, 1 Agustus 2021

<sup>23</sup>Wawancara dengan Rubiatul Azmy, M.Keb, Administrasi Marketing Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi, 1 Agustus 2021

<sup>24</sup>Wawancara dengan Dedi Suryanto, konsumen Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi, 1 Agustus 2021

Dikatakan oleh pimpinan 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.<sup>25</sup> Menurut staf Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi Adapun nasabah yang sudah tidak bisa lagi melanjutkan pembayaran atau gagal bayar pada pembiayaan rumah di Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi maka termasuk di dalam kategori nasabah pembiayaan bermasalah.<sup>26</sup> Di dalam pembiayaan bermasalah, kualitas pembayaran berada dalam 3 kategori, yaitu:

a. Pembeli/klien mengajukan permohonan

Langkah awal dalam mekanisme pembiayaan rumah Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi yaitu: calon pembeli/klien mengajukan permohonan pembiayaan rumah kepada pihak Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi. Nasabah yang telah mengajukan pembiayaan tidak lantas diterima, karena Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi memiliki ketentuan pembeli/klien yang ditetapkan yaitu:

Calon pembeli/klien mengajukan permohonan pembiayaan rumah kepada pihak Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi. Nasabah yang telah mengajukan pembiayaan tidak lantas diterima dan diutamakan calon pembeli/klien yang beragama Islam, dan diutamakan calon pembeli/klien yang telah memiliki penghasilan tetap.<sup>27</sup> Diutamakan calon pembeli/klien yang telah dikenal baik atau memiliki rekomendasi dari tokoh masyarakat.

b. Menjelaskan akad, spesifikasi rumah dan harga.

Implementasi PPR Syariah pada Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi, sesuai namanya dan konsepnya menerapkan sistem pembelian rumah dengan pembiayaan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Wawancara dengan staf perumahan bahwa:

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

---

<sup>25</sup>Wawancara dengan M. Naufal Afandi, Pimpinan PT. Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi, 3 Agustus 2021

<sup>26</sup>Wawancara dengan Rubiatul Azmy, M.Keb, Administrasi Marketing Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi, 4 Agustus 2021

<sup>27</sup>Wawancara dengan M. Naufal Afandi, Pimpinan PT. Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi, 3 Agustus 2021

nominalnya lebih besar, hal ini karena membayar secara angsur memiliki waktu pembayaran yang lebih lama.<sup>28</sup>

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

c. Pembeli/klient mulai melakukan pembayaran hingga lunas

Menurut konsumen bahwa: “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.”<sup>29</sup>

Menurut Roy Satrio, konsumen bahwa: “jika ada keterlambatan bayar, maka konsumen dikenakan denda Rp. 5.000 (lima ribu rupiah sehari), lalu surat peringatan dan tahap penyitaan. Untuk uang denda disumbangkan ke untuk sedekah. Jika kosumen mengambilkan perumahan dengan tenor pembiayaan tahun maka digunakan system syariah dana jika sampai 8 tahun maka digunakan pola konvensional.”<sup>30</sup> 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 Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi sebagai lembaga pemberi pembiayaan.

d. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Pihak Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi 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 Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi menyesuaikan tunggakan pembayaran pembiayaan sesuai kategori yang telah ditetapkan oleh Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi.

Adapun kategori pembiayaan bermasalah di Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi sesuai wawancara dengan pemilik perumahan yaitu: Pembiayaan tidak lancar, yaitu pembeli/klien telah menunggak pembayaran selama 2 (dua) bulan dan tidak ada informasi sebelumnya, lalu pembiayaan diragukan, yaitu pembeli/klien telah menunggak pembayaran selama 4(empat) bulan

---

<sup>28</sup>Wawancara dengan Rubiatul Azmy, M.Keb, Administrasi Marketing Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi, 6 Agustus 2021

<sup>29</sup>Wawancara dengan Dedi Suryanto, konsumen Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi, 9 Agustus 2021

<sup>30</sup>Wawancara dengan Roy Satrio, konsumen Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi, 9 Agustus 2021

dan tidak ada pemberitahuan sebelumnya dan pembiayaan macet, yaitu pembeli/klien telah menunggak pembayaran selama 6 (enam) bulan dan tidak ada pemberitahuan sebelumnya.<sup>31</sup>

Dari ketiga kategori permasalahan diatas pihak Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi menetapkan kebijakan, yaitu: 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 Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi kepada pembeli. Pada kategori pembiayaan diragukan ini pihak Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi sedikit lebih tegas kepada pembeli. Tindakan yang dilakukan oleh pihak perumahan 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 Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi, maka Reschedule (penjadwalan kembali)

Pada kategori pembiayaan macet ini, pembeli/klien telah dianggap mengalami gagal bayar, sehingga akad terputus dan tidak berlaku lagi. Tindakan yang dilakukan oleh pihak Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi yaitu meminta pertanggung jawaban pembeli/klien dengan mengeksekusi barang jaminan milik pembeli yang di pegang oleh pihak Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi 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 Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi akan meminta pertanggung jawaban ahli waris dari pembeli/klien.<sup>32</sup>

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 Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi adalah memutihkan hutang pembeli/klien tersebut

## **2. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Transaksi Pembelian Rumah Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi**

Manusia merupakan makhluk sosial yang hidup secara bersama dan saling berusaha memenuhi kebutuhan hidupnya masing-masing. Untuk memenuhi segala bentuk kebutuhan maka manusia harus memenuhi kebutuhan manusia lain dan saling terjadi interaksi kebutuhan tersebut, sebab disamping tidak sanggup memenuhi kebutuhannya sendiri, seseorang justru juga mampu memenuhi kebutuhannya hidup orang lain. Kebutuhan dasar dari manusia berupa sandang, yaitu pakaian yang berfungsi untuk menutupi tubuhnya sebab manusia diciptakan mempunyai rasa malu dan melindungi

---

<sup>31</sup>Observasi, 2 Agustus 2021

<sup>32</sup>Observasi, 2 Agustus 2021

dari cuaca, pangan yaitu berupa makanan untuk mempertahankan kelangsungan hidup dan dapat terus mempertahankan hidupnya tersebut, dan papan yaitu tempat tinggal yang berfungsi melindungi manusia dari serangan makhluk lain, membina keluarga, dan tempat asal dari segala aktifitas yang dilakukan.

Berkenaan dengan kebutuhan manusia terhadap tempat tinggal atau dikenal dengan sebutan rumah, manusia mempunyai keinginan supaya rumah yang ditinggalinya bersama dengan keluarganya merupakan tempat yang dapat menyenangkan hati dan menenteramkan jiwa, baik dari tekstur rumah, suasana lingkungan dan kedamaian jiwa bersama anggota keluarga. Dikarenakan hal tersebut maka manusia cenderung memperindah rumahnya dan membuat sedemikian rupa supaya rumah tersebut bisa membuatnya betah dan nyaman untuk ditinggali. Akan tetapi untuk mencapai idaman tersebut tidak seluruh orang dapat memenuhinya secara langsung dikarenakan kemampuan seseorang berbeda dalam penghasilan.

Menyadari bahwa kemampuan manusia yang sangat beragam ini, maka dunia usaha dibidang perumahan mempergunakan peluang ini sebagai sebuah usaha dengan mendirikan rumah untuk dijual kepada orang lain dengan berbagai model dan ukuran yang masing-masing bisa disesuaikan dengan kemampuan dan selera calon pembeli rumah tersebut. Untuk menarik minat pembelipun maka pengusaha dibidang perumahan menciptakan model rumah yang paling disukai oleh kebanyakan orang pada masa itu, sebagai contoh model rumah minimalis, rumah klasik dan sebagainya.

Berkenaan dengan penyediaan rumah merupakan kebutuhan yang memakan banyak biaya untuk memilikinya, maka hal tersebut juga menciptakan sebuah peluang usaha bagi pemodal untuk membelikan rumah bagi orang yang membutuhkan tetapi tidak memiliki kemampuan untuk membeli langsung. Pemodal tersebut ada yang dalam bentuk perorangan dan ada juga dalam bentuk lembaga keuangan, maka pemodal membelikan rumah kepada pengusaha perumahan secara kontan kemudian memberikan kemudahan kepada pembeli untuk membayar rumah tersebut secara berangsur atau dicicil.

Mayoritas masyarakat Indonesia menganut agama Islam, maka pihak perumahan cepat merespon hal ini dengan menyediakan jasa perumahan yang berbasis syari'ah, sebab jika dikaitkan dengan riba maka kebanyakan masyarakat muslim tentu menolak hal tersebut. Jasa perumahan terhadap perumahan ini disediakan dengan format akad sesuai dengan ketentuan syari'at Islam dan tidak mengandung riba terlepas dari besar atau kecilnya jumlah pembayaran setelah diperbandingkan dengan bank konvensional. Hukum ekonomi syariah adalah hukum yang mengatur hubungan manusia dengan sesama manusia berupa perjanjian atau kontrak, berkaitan dengan hubungan manusia dengan objek atau benda-benda ekonomi dan berkaitan dengan ketentuan hukum terhadap benda-benda yang menjadi objek ekonomi.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Arifin Hamid, *op. cit.*, hlm.7.

Hukum Islam memiliki karakteristik tersendiri yang berbeda dengan karakteristik sistem hukum lain yang berlaku di dunia. Berbedanya karakteristik ini disebabkan karena hukum Islam berasal dari Allah SWT, bukan buatan manusia yang tidak luput dari kepentingan individu dan hawa nafsu. Salah satu karakteristik hukum Islam adalah mengurangi beban agar hukum yang ditetapkan oleh Allah ini dapat dilaksanakan oleh manusia agar dapat tercapai kebahagiaan dalam hidupnya.<sup>34</sup>

Dilihat dari segi kebahasaan, kata hukum bermakna “menetapkan sesuatu pada yang lain.”<sup>35</sup> Sedangkan menurut istilah para ulama ushul, sebagaimana diungkapkan Abu Zahrah adalah “Titah (*khithab*) syari yang berkaitan dengan perbuatan mukallaf, baik berupa tuntutan, pilihan atau wadh’i.”<sup>36</sup> Dengan demikian hukum adalah aturan-aturan agama yang telah ditentukan untuk dijalankan oleh setiap Muslim. Islam sebagai agama memiliki hukum yang mengatur pemeluknya untuk melaksanakan perintah agama sesuai dengan aturan atau ketentuannya yang telah ada di agama tersebut.

Sebelum penulis memberikan pengertian hukum Islam, terlebih dahulu memberikan pengertian hukum. Kata hukum secara etimologi berasal dari akar kata bahasa Arab, yaitu ح ك م yang mendapat imbuhan ا dan ل sehingga menjadi الحكم bentuk masdar dari (حکم, يحکم). Selain itu الحكم merupakan bentuk mufradat dan bentuk jamaknya adalah الاحكم. Hukum Islam merupakan istilah khas Indonesia, sebagai terjemahan dari *al-fiqh al-Islamy* atau dalam keadaan konteks tertentu dari *as-syari’ah al-Islamy*. Istilah ini dalam wacana ahli hukum Barat disebut *Islamic Law*. حكم بمعنى فصل قضی و فصل yaitu *hakama* bermakna memutuskan, menetapkan dan menyelesaikan masalah.

Hukum Islam adalah “hukum yang berasal dari ketentuan Allah dan Rasulullah yang dituangkan dalam Al-Quran dan Hadits.”<sup>37</sup> Dari kedua referensi inilah ijtihad dan penelitian masalah hukum Islam muncul dan berkembang sesuai dengan kondisi yang terjadi pada saat ijtihad itu dilakukan dan di sini baru bisa mempergunakan logika terhadap hukum. Logika tersebut bukan logika tanpa dasar atau mempergunakan dasar lain, akan tetapi harus merujuk kembali kepada Al-Quran dan Hadits. Syari’ah berarti segala peraturan agama yang ditetapkan Allah untuk umat Islam, baik dari Al-Quran maupun dari sunnah Rasulullah saw. yang berupa perkataan, perbuatan ataupun takrir (penetapan atau pengakuan). Dilihat dari segi kebahasaan, kata hukum bermakna “menetapkan sesuatu pada yang lain.”<sup>38</sup> Sedangkan menurut istilah para ulama ushul, sebagaimana diungkapkan Abu Zahrah adalah “Titah (*khithab*) syari yang berkaitan

---

<sup>34</sup> Abdul Manan, *op. cit.*, hlm. 94.

<sup>35</sup> Abdu al-Hamid Hakim, *op. cit.*, hlm. 10.

<sup>36</sup> Muhammad Abu Zahrah, *op. cit.*, hlm. 26.

<sup>37</sup> Mohammad Daud Ali, *op. cit.*, hlm. 235.

<sup>38</sup> Abdu al-Hamid Hakim, *op. cit.*, hlm. 10.

dengan perbuatan mukallaf, baik berupa tuntutan, pilihan atau wadh'i."<sup>39</sup> Dengan demikian hukum adalah aturan-aturan agama yang telah ditentukan untuk dijalankan oleh setiap Muslim.

Agama Islam adalah agama penutup dari semua agama-agama yang diturunkan berdasarkan wahyu Illahi (Al-Quran) kepada Nabi Muhammad SAW melalui Malaikat Jibril untuk diajarkan kepada seluruh umat manusia sebagai pedoman hidup lahir dan batin dari dunia sampai akhirat, sebagai agama yang sempurna.

Hukum Islam sebagai keseluruhan dari perintah Allah yang wajib diturut oleh seorang muslim bertujuan untuk membentuk manusia menjadi tertib, aman dan selamat. Berdasarkan kepada tujuan ini, maka ketentuan-ketentuannya selalu berupa perintah Allah. Dan perintah-perintah ini memuat kewajiban, hak, dan larangan yang harus dilakukan oleh setiap muslim dalam kehidupan sehari-hari.

Dalam perjalanan sejarah sejak Nabi Muhammad mengajarkan Islam sampai wafatnya dan kemudian dilanjutkan oleh para sahabat, khalifah, serta ulama-ulama hingga sekarang, maka yang menjadi muslim untuk menjalankan Islam jumlahnya sudah berjuta-juta manusia. Bahkan suasana itu terus berkembang di seluruh dunia dengan dasar yang kokoh, erat dan kuat. Kalau diumpamakan sebagai sebuah bangunan kekokohan, keamatan, dan kekuatannya.

*Bai Istishna* merupakan salah satu bentuk jual beli dengan pemesanan yang mirip dengan *salam*. Perbedaannya, dalam *istishna* pembayaran dapat di muka, cicil sampai selesai, atau di belakang, serta *istishna* biasanya diaplikasikan untuk industri dan barang manufaktur.<sup>40</sup> *Istishna'* secara lughawi bermakna "mohon untuk dibuatkan" sedangkan makna terminologinya adalah: "Akad dengan pihak pengrajin atau pekerja untuk mengerjakan suatu produk barang (pesanan) tertentu di mana materi dan biaya produksi menjadi tanggung jawab pihak pengrajin."<sup>41</sup>

Transaksi *bai' istishna'* merupakan kontrak penjualan secara antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini, pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Pembuat barang lalu berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada pembeli akhir. Kedua belah pihak sepakat atas harga serta sistem pembayaran, apakah pembayaran dibayar di muka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang.<sup>42</sup>

Menurut jumbuh fuqaha, *bai' istishna* seperti yang ' merupakan suatu jenis khusus dari akad *bai' al-salam*. Biasanya jenis akad ini dipergunakan di bidang manufaktur. Dalam literatur fiqh klasik, masalah *istishna'* mulai mencuat setelah menjadi bahan bahasan mazhab Hanafi seperti yang dikemukakan dalam *Majallat al-Ahkam al-Adliya*. Akademi Fiqh Islami

---

<sup>39</sup> Muhammad Abu Zahrah, *op. cit.*, hlm. 26.

<sup>40</sup> Ascarya dan Diana Yumanita, *op. cit.*, hlm. 30.

<sup>41</sup> Uswatun Hasanah, *op. cit.*, hlm. 164-165.

<sup>42</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *op. cit.*, hlm. 113

pun menjadikan masalah ini sebagai salah satu bahasan khusus. Oleh karena itu kajian *bay' al-istishna'* ini didasarkan pada ketentuan yang dikembangkan oleh *fiqh* Hanafi, dan perkembangan *fiqh* selanjutnya dilakukan oleh fuqaha kontemporer.<sup>43</sup>

Pada prinsipnya akad *bai istisna'* menyerupai akad *salam* di mana keduanya tergolong *bay' al-ma'dum* yakni jual beli barang yang belum ada. Namun antara kedua jual beli tersebut terdapat perbedaan, di antaranya adalah:

- a. Obyek *salam* bersifat tanggungan (*ad-dain*), sedangkan obyek *istisna'* bersifat benda (*al-ain*).
- b. Dalam akad *salam* dibatasi dengan tempo waktu yang pasti, sedangkan akad *istisna'* tidak dibatasi dengan tempo waktu.
- c. Akad *salam* bersifat *luzum* (mengikat kedua pihak), tetapi pada akad *bai istisna'* tidak bersifat mengikat di mana masing-masing pihak mempunyai hak *khiyar*.
- d. Harga pokok dalam akad *salam* harus dibayarkan secara kontan dalam majelis akad, tetapi yang demikian ini tidak diberlakukan pada akad *bai istisna'*.<sup>44</sup>

Dari beberapa uraian tentang akad baik *istishna'* di atas 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 *bai istishna'* dilakukan dipraktikkan pada pembiayaan perbankan syariah dalam proyek konstruksi.<sup>45</sup> Jual beli menurut pengertian lughawinya adalah saling menukar (pertukaran). Dan kata *al bai* (jual) dan *asy syiraa* (beli) dipergunakan biasanya dalam pengertian yang sama. Dua kata ini masing-masing mempunyai makna dua yang satu sama lain bertolak belakang. Menurut pengertian syari'at, jual beli ialah pertukaran harta atas dasar saling rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan. Umat sepakat bahwa jual beli dan penekunannya sudah berlaku (dibenarkan) sejak zaman Rasulullah hingga hari ini.<sup>46</sup>

Allah SWT mensyari'atkan jual beli sebagai pemberian keuangan dan keleluasaan dari-Nya untuk hamba-hamba-Nya. Karena semua manusia secara pribadi mempunyai kebutuhan berupa sandang, pangan dan lain-lainnya. Kebutuhan seperti ini tak pernah terputus dan tak henti-hentinya selama manusia masih hidup. Tak seorang pun dapat memenuhi hajat hidupnya sendiri, karena itu ia dituntut berhubungan dengan lainnya. Dalam hubungan ini tak ada satu hal pun yang lebih sempurna dari pertukaran; dimana seseorang memberikan apa yang ia

---

<sup>43</sup>*Ibid.*, hlm. 113

<sup>44</sup>*Ibid.*, hlm. 36-53.

<sup>45</sup>Muhammad Rizki Hidayah, dkk. *op. cit.* hlm. 4.

<sup>46</sup>Sayyid Sabiq, *op. cit.*, hlm. 44-45.

miliki untuk kemudian ia memperoleh sesuatu yang berguna dari orang lain sesuai kebutuhan masing-masing.<sup>47</sup> Jika akad telah berlangsung, segala rukun dan syaratnya dipenuhi, maka konsekuensinya; penjual memindahkan barang kepada pembeli dan pembeli pun memindahkan miliknya kepada penjual, sesuai dengan harga yang disepakati, setelah itu masing-masing mereka halal menggunakan barang yang pemiliknya dipindahkan tadi di jalan yang dapat dibenarkan syari'at.<sup>48</sup>

Jual beli berlangsung dengan ijab dan kabul, terkecuali untuk barang-barang kecil, tidak perlu dengan ijab dan kabul, cukup dengan saling memberi sesuai dengan adat kebiasaan yang berlaku. Dan dalam ijab kabul tidak ada kemestian menggunakan kata-kata khusus, karena ketentuan hukumnya ada pada akad dengan tujuan dan makna, bukan dengan kata-kata dan bentuk kata itu sendiri. Yang diperlukan adalah saling rela (*ridha*), direalisasikan dalam bentuk mengambil dan memberi atau cara lain yang dapat menunjukkan keridhaan dan berdasarkan makna pemilikan dan memperlakukan, seperti ucapan penjual: aku jual, aku berikan, aku milikkan atau ini menjadi milikku atau berikan harganya dan ucapan pembeli; aku beli, aku ambil, aku terima, aku rela atau ambillah harganya.<sup>49</sup> Syarat barang yang akan diakadkan:

- a. Bersihnya barang.
- b. Dapat dimanfaatkan.
- c. Milik orang yang melakukan akad
- d. Mampu menyerahkannya.
- e. Mengetahui
- f. Barang yang diakadkan ada ditangan.<sup>50</sup>

Dalam prakteknya Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi adalah suatu unit usaha yang bergerak di bidang penjualan rumah (*developer*) yang sesuai dengan prinsip syariah yaitu menggunakan akad *istishna'*. Dalam mengimplementasikan pembiayaan rumah, Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi 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 Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi) yang di tukar dengan surat berharga lain, jika tidak ada agunan maka surat tanah dan bangunan tersebut yang sedang diangsur dititipkan ke notaris sebagaiantisipasi 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)

---

<sup>47</sup>*Ibid.*, hlm. 45-46.

<sup>48</sup>*Ibid.*, hlm. 46.

<sup>49</sup>*Ibid.*, hlm. 46-47.

<sup>50</sup>*Ibid.*, hlm. 49-63.

sekaligus dalam satu waktu, tentunya ada pemberitahuan dari pihak Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi kepada pembeli. Jika ditemukan pembiayaan yang diragukan maka pihak Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi 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 Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi yaitu meminta pertanggung jawaban pembeli/klien dengan mengeksekusi barang jaminan milik pembeli yang dipegang oleh pihak Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi 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 Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi adalah memutihkan hutangnya tersebut.

Hukum Islam secara universal mengatur seluruh pola kehidupan masyarakat muslim, mulai dari permasalahan tauhid, ibadah yang merupakan kegiatan yang membangun hubungan vertikal dengan Allah sebagai Tuhan, juga mengatur permasalahan akhlak dan muamalah sebagai pola hubungan horizontal dengan sesama manusia.

## KESIMPULAN

Dari beberapa permasalahan yang penulis kemukakan di atas, maka dalam bab akhir ini dapat penulis ambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Prosedur dalam pembelian rumah di Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi yaitu dalam prakteknya Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi adalah suatu unit usaha yang bergerak di bidang penjualan rumah (developer) yang sesuai dengan prinsip syariah yaitu menggunakan akad *istishna'*. Dalam mengimplementasikan pembiayaan rumah, Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi 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 Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi) 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.
2. Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap transaksi pembelian rumah Perumahan Sinergi Angsana Muaro Jambi di mana melakukan akad *istishna'* hukumnya boleh, karena lebih mencerminkan anjuran untuk melakukan usaha (bisnis) dalam rangka memperbaiki perekonomian menjadi lebih baik dengan cara yang halal.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Mohammad Daud. 1998. *Hukum Islam*. Jakarta: Rajawali Press.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Ascarya dan Diana Yumanita. 2005. *Bank Syariah: Gambaran Umum*. Jakarta: Pusat Pendidikan Dan Studi Kebanksentralan (Ppsk) Bank Indonesia.
- Hakim, Abdu al-Hamid. 1972. *Al-Bayan*. Jakarta: Sa'adiyah P. Putra.
- Hamid, Arifin. 2008. *Membumikan Ekonomi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Pramuda
- Hasan, Akhmad Farroh. 2018. *Fiqh Muamalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)*. Malang: UIN-Maliki Press.
- Hasanah, Uswatun. 2018. *Bay' Al-Salam dan Bay' Al-Istisna' (Kajian Terhadap Produk Perekonomian Islam)*. Intiqad: Jurnal Agama Dan Pendidikan Islam.
- Hidayah, Muhammad Rizki. dkk. 2018. Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor), *Jurnal Ekonomi Islam Volume 9, Nomor 1, Mei*.
- Manan, Abdul. 2006. *Reformasi Hukum Islam di Indonesia*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Muhamad. 2007. *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Nabhani, Taqiyudin. 1996. *Membangun Sistem Ekonomi*. Surabaya: Risalah Gusti.
- Sofyan Hasan. KN, & Warkum Sumitro. 1994. *Dasar-dasar Mamahami Hukum Islam di Indonesia*. Surabaya: Usaha Nasional.
- Sugiyono. 2016. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Zahrah, Muhammad Abu. 1958. *Ushu al-Fiqh*. Beirut: Dar al- Firk al-Arabi, 1958.