

**PRAKTIK AKAD ISTISHNA' PARALEL DALAM JUAL BELI
RUMAH DI PT. BERKAH RANGGA SAKTI KECAMATAN
BANGKALAN KABUPATEN BANGKALAN**

A. Taufiq Buhari

STAI Syaikhona Moch. Cholil Bangkalan

e-mail: taufiqbuhari@gmail.com

ABSTRACT

Today the need for a place to live is a factor in the community to meet their daily needs, even though they do not have enough money, people are competing to own a house, so that many people get a place to live by paying in installments with various systems in their respective places of residence. Application of a parallel istishna 'contract in buying and selling houses in a company PT. Berkah Rangga Sakti, which is engaged in selling houses, has met the requirements and principles that apply in the shari'ah economy. But in the financing of PT. Berkah Rangga Sakti did not use a Syari'ah Bank but a conventional bank due to the difficulty of accessing the Syari'ah Bank, which provides home financing in the Bangkalan area.

Keywords: *parallel istishna 'contract, buy and sell*

ABSTRAK

Dewasa ini kebutuhan akan tempat tinggal menjadi salah satu faktor masyarakat untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, walaupun tidak mempunyai cukup uang, masyarakat berlomba-lomba untuk memiliki rumah, sehingga banyak orang mendapatkan tempat tinggal dengan cara mencicil. dengan berbagai sistem di tempat tinggal masing-masing. Penerapan akad istishna 'paralel dalam jual beli rumah di perusahaan PT. Berkah Rangga Sakti yang bergerak di bidang penjualan rumah telah memenuhi persyaratan dan prinsip yang berlaku dalam ekonomi syari'ah. Namun dalam pembiayaan PT. Berkah Rangga Sakti tidak menggunakan Bank Syari'ah melainkan bank konvensional karena sulitnya mengakses Bank Syari'ah yang menyediakan pembiayaan rumah di wilayah Bangkalan.

Kata Kunci: *kontrak istishna' paralel, jual beli*

A. PENDAHULUAN

Majunya peradaban dunia, semakin meningkat pula kebutuhan hidup manusia seiring dengan gaya dan pol kehidupan masyarakatnya. Dalam kehidupannya kebutuhan ekonomi masyarakat dibagi menjadi 3 bagian, yaitu (1) kebutuhan ekonomi jasmaniah yang didalamnya meliputi kebutuhan manusia akan rumah, pakaian, dan makanan, (2) kebutuhan ekonomi rohaniah yang meliputi harga diri, dan hiburan, (3) kebutuhan ekonomi sosial yang meliputi pengakuan dari sesama.¹

Salah satu yang menjadi kebutuhan pokok manusia adalah tempat tinggal yang berupa rumah yang digunakan sebagai tempat tinggalnya. Rumah dapat dijadikan sebagai investasi masa depan. Memiliki rumah sendiri adalah impian setiap orang, bahkan menjadi suatu kebutuhan ketika sudah berkeluarga. Rumah juga sangat dibutuhkan oleh manusia sehingga dengan berbagai cara berusaha untuk mendapatkannya. Pembangunan rumah yang mahal membuat seseorang berfikir berkali-kali untuk membuat rumah. Rumah sebagai salah satu kebutuhan manusia yang harus dibangun diatas sebidang tanah dan tidak semata-mata menjadi

¹ Sudaryono. *Pengantar Bisnis*, (Yogyakarta: CV. Andi Offset. 2015), 8.

tempat tinggal dan tempat bernaung dari perubahan cuaca disetiap waktunya, atau tempat berlindung dari segala macam gangguan dan bahaya, melainkan juga sebagai tempat beristirahat.

Dengan pesatnya pertambahan penduduk di Indonesia, kebutuhan akan tempat tinggal menjadi semakin meningkat sehingga lahan yang dibutuhkan semakin bertambah. Hal ini memberikan peluang besar bagi perusahaan-perusahaan yang mengembangkan bisnisnya dibidang properti dan konstruksi. Properti yang dimaksud adalah tanah dan bangunan beserta sarana dan prasaranya yang dikenal sebagai identitas kepemilikan kekayaan seseorang yang dibuktikan, sementara dengan adanya surat-surat kepemilikan dan terdaftar secara resmi. Sedangkan konstruksi merupakan yang merancang suatu model bangun dan letak tempat bangunan didirikan sesuai dengan bentuk yang di inginkan.

Salah satu perusahaan yang mengembangkan bisnisnya dibidang properti dan konstruksi yaitu PT. Berkah Rangga Sakti yang berlokasi di Kecamatan Bangkalan Kabupaten Bangkalan, atau biasa disebut dengan Rangga Regency. PT. Berkah Rangga Sakti menawarkan produk berupa perumahan dengan berbagai macam type yang dilengkapi sarana prasarana yang lainnya, seperti tersedianya listrik, PDAM, akses jalan, pembuangan sampah dan lain sebagainya. Selain rumah, PT. Berkah Rangga Sakti juga menawarkan produk berupa tanah kavling.

Saat ini banyak pengelola perumahan memasarkan perumahannya namun masih belum di bangun hanyalah sketsanya saja yang ada. Untuk mempercepat proses pembangunan rumah, konsumen diminta untuk membayar terlebih dahulu seiring dengan proses pembangunan rumah, dan diakui sebagai hak milik setelah proses serah terima rumah. Sistemnya, konsumen boleh membayar secara tunai atau mencicil dengan menggunakan Kredit Kepemilikan Rumah yang disingkat dengan KPR. Harga rumah yang semakin mahal menyebabkan masyarakat tidak mampu membeli rumah secara tunai. Oleh sebab itu masyarakat dalam memiliki rumah banyak yang memilih menggunakan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dari pada tunai. KPR dianggap sebagai solusi bagi masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hunian. Rumah dengan harga ratusan juta rupiah dapat dibeli dengan cara diangsur dalam beberapa kurun waktu. Sehingga bagi masyarakat yang tidak mempunyai dana tunai juga dapat memiliki rumah impian mereka.

Pembiayaan rumah biasanya menggunakan akad istishna'. Dalam akad istishna' pembayaran dapat dilakukan dimuka, cicilan, atau ditangguhkan sesuai dengan kesepakatannya dan barang akan diserahkan kemudian. Biasanya akad istishna' diaplikasikan pada pembiayaan manufaktur seperti konstruksi/pembangunan rumah, gedung, mesin, dan lain sebagainya, dengan kontrak pembelian barang melalui pesanan. Pembeli memesan untuk dibuatkan suatu barang kepada penjual sesuai dengan pesanan yang disepakati, kemudian penjual menjualnya dengan harga yang telah disepakati.

Pembiayaan rumah menggunakan sistem KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) melibatkan perbankan dalam pelaksanaannya. Perbankan yang digunakan dalam pembiayaan rumah di PT. Berkah Ranga Sakti adalah Bank Konvensional, meskipun sudah banyak Bank Syariah yang menyediakan pembiayaan rumah dengan sistem KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) karena sulitnya lembaga keuangan syariah di Bangkalan yang mau mendanai terhadap kepemilikan rumah .

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Adapun cara pengumpulan data dalam penelitian ini tidak berpatokan kepada teori melainkan fenoemina di lapangan. Analisis datanya berdasarkan induktif kemudian dikonstruksikan menjadi teori. Penelitian kualitatif merupakan prosedur penelitian yang digunakan untuk menghasilkan data deskriptif berupa hasil wawancara yang ditulis atau tertulis dan perilaku yang diteliti. Pendekatan penelitian kualitatif dipilih untuk mengungkapkan makna dibalik permasalahan secara lebih komprehensif sehingga mampu mendeskripsikan kejadian-kejadian yang diteliti secara lebih utuh, kompleks, dan menyeluruh. Sehingga peneliti mampu memahami gejala sosial untuk menemukan sebuah teori. Dalam penelitian ini mengkaji secara keseluruhan mengenai penerapan akad istishna' paralel pada pembelian rumah di PT. Berkah Ranga Sakti Kecamatan Bangkalan Kabupaten Bangkalan, kasus-kasus yang terjadi, dan sebagainya.

Teknik pengumpulan datanya menggunakan teknik observasi partisipan, dokumentasi dan wawancara. Observasi Partisipan adalah

peneliti terlibat dalam kegiatan pada obyek yang di amati.² Teknik wawancara yaitu tentang partisipan dalam menginterpretasikan situasi dan kondisi yang terjadi, dan tidak dapat ditemukan melalui observasi dengan teknik wawancara tidak terstruktur dalam waktu yang singkat untuk mendapatkan data yang sebanyak-banyaknya.³ Sedangkan teknik dokumentasi sebagai pelengkap dari penggunaan teknik pengumpulan data menggunakan observasi dan wawancara.⁴

Dalam pemilihan sumber data menggunakan *snobol sampling* adalah teknik penentuan secara mengelinding dari satu subjek ke yang lainnya.

Mulanya peneliti hanya mengambil 2 orang untuk dijadikan informan, tetapi karena dengan 2 orang tersebut dirasa belum cukup terhadap data yang diperoleh, maka peneliti mencari orang lain untuk melengkapi data sebelumnya. Sehingga jumlah informan yang semula hanya 2 orang berkembang menjadi 4, 6, 8 dan seterusnya sesuai dengan kebutuhan penelitian. Dalam penelitian ini, peneliti memilih subyek penelitian direktur, manager, karyawan dan konsumen.

C. PEMBAHASAN

Manusia sering kali membutuhkan atau menginginkan sesuatu yang bisa jadi belum tersedia dipasar. Hal ini umumnya terjadi pada pembelian properti/rumah. Sehingga untuk mendapatkannya harus dilakukan indent atau memesan terlebih dahulu, karena barang yang diminta belum ada dan harus dibuat. Dalam praktik jual beli rumah, akad yang digunakan yaitu akad *istishna'* paralel. Akad ini merupakan suatu bentuk akad antara penjual dan pemesan, dimana untuk memenuhi kewajibannya kepada pemesan, penjual melakukan akad dengan pihak lain (subkontraktor) yang dapat memenuhi barang yang dipesan.⁵

Akad yaitu pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan spesifikasi tertentu antara pemesan (*mustashni'*) dengan penjual (*shani'*).

² Sugiono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. (Bandung: CV Alfabeta. 2018), 227.

³ Surharsimi Arikunto, *Prosedur Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Renika Cipta, 2013), 271.

⁴ Sugiono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. 231.

⁵ Sri Nurhayati & Wasilah. *Akuntansi Syariah di Indonesia*. (Jakarta: Salemba Empat. 2015), 218.

Hanya saja dalam istishna' paralel, penjual (shani') tidak berperan sebagai produsen, jadi penjual memerlukan pihak lain untuk membuat barang pesanan (mashnu') yang bertindak sebagai produsen (shani' kedua).

Dalam istishna' paralel penjual membuat akad istishna' kedua dengan produsen (shani' kedua) untuk membantunya memenuhi kewajiban akad istishna' pertama (antara pemesan dan penjual). Pihak yang bertanggung jawab pada pemesanan tetap terletak pada penjual (shani') tidak dapat dialihkan pada produsen (shani' kedua), karena akad istishna' kedua yang terjadi hanya melibatkan penjual (shani') dan produsen (shani' kedua) bukan antara pemesan (mustashni') dan produsen (shani' kedua). Sehingga penjual (shani') tetap bertanggung jawab atas hasil kerja produsen (shani' kedua).

Dalam akad istishna' paralel, ketika akad berlangsung spesifikasi barang yang dipesan harus jelas. Bila produk yang dipesan berupa rumah, maka luas bangunan, model dan spesifikasi harus jelas, begitu juga dengan harga dan cara pembayarannya yang disepakati.

1. Landasan Hukum

Beberapa landasan hukum yang menjadi dasar diperbolehkannya transaksi istishna' paralel diantaranya sebagai berikut:

a. Al- Qur'an

Dalil yang digunakan sebagai landasan hukum akad istishna' paralel dalam al-Qur'an yaitu:⁶

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى
فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ

Artinya: *"Hai orang-orang yang beriman apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan hendaklah kamu menuliskannya dan hendaklah seorang penulis diantara kamu menuliskannya dengan benar."* (Q.S. Al-Baqarah: 282).

⁶ Kementrian Agama Republik Indonesia. *Al-Qur'anulkarim Al- Qur'an dan Terjemahnya*. Jakarta: Madinatul Ilmi. 2012, 48.

b. Hadits

Adapun hadits yang dapat dijadikan landasan hukum akad istishna' paralel sebagai berikut:⁷

حَدَّثَنَا ابْنُ أَبِي مَرْيَمَ حَدَّثَنَا أَبُو غَسَّانَ قَالَ حَدَّثَنِي أَبُو حَازِمٍ
عَنْ سَهْلِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَرْسَلَ
إِلَى امْرَأَةٍ مِنَ الْمُهَاجِرِينَ وَكَانَ لَهَا غُلَامٌ نَجَّارٌ قَالَ لَهَا مُرِّي
عَبْدَكَ فَلْيَعْمَلْ لَنَا أَعْوَادَ الْمَذْبَرِ فَأَمَرَتْ عَبْدَهَا فَذَهَبَ فَقَطَعَ
مِنَ الطَّرْفَاءِ فَصَنَعَ لَهُ مَذْبَرًا فَلَمَّا قَضَاهُ أَرْسَلَتْ إِلَى النَّبِيِّ
صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِنَّهُ قَدْ قَضَاهُ قَالَ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
أَرْسَلِي بِهِ إِلَيَّ فَجَاءُوا بِهِ فَاحْتَمَلَهُ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
فَوَضَعَهُ حَيْثُ تَرَوْنَ

Artinya: *Telah menceritakan kepada kami [Ibnu Abi Maryam] telah menceritakan kepada kami [Abu Ghossan] berkata, telah menceritakan kepadaku [Abu HAzim] dari [Sahal radliallahu 'anhu] bahwa Nabi shallallahu 'alaihi wasallam mengutus seorang wanita Muhajirin yang wanita ini memiliki ghulam yang pandai olah mengolah kayu. Beliau berkata kepadanya; "Perintahkanlah sahayamu agar membuatkan mimbar untuk kami". Maka wanita itu memerintahkan ghulamnya. Maka ghulam itu pergi mencari kayu di hutan lalu dia membuat mimbar untuk Beliau. Ketika dia telah menyelesaikan pekerjaannya wanita itu mengirim mimbar tersebut kepada Nabi shallallahu 'alaihi wasallam. Beliau shallallahu 'alaihi wasallam berkata: "Bawalah mimbar itu kepadaku". Lalu orang-orang datang dengan membawa mimbar tersebut kemudian Nabi shallallahu 'alaihi wasallam menempatkan mimbar tersebut pada tempat yang sekarang kalian lihat (HR. Bukhari: 2381)*

c. Ijma'

Dalam Fatwa DSN-MUI (Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia) No:22/DSN_MUI/III/2002 Tentang Jual Beli Istishna' Paralel ditetapkan sebagai berikut: Ketentuan Umum: (1) Jika LKS melakukan transaksi Istishna', untuk memenuhi

⁷ <https://tafsirq.com/hadits/bukhari/2381>.

kewajibannya kepada nasabah ia dapat melakukan istishna' lagi dengan pihak lain pada obyek yang sama, dengan syarat istishna' pertama tidak bergantung (mu'allaq) pada istishna' kedua. (2) LKS selaku mustashni' tidak diperkenankan untuk memungut MDC (margin during construction) dari nasabah (shani') karena hal ini tidak sesuai dengan prinsip syariah. (3) Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Istishna' (Fatwa DSN nomor 06/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam Istishna' Paralel. Ketentuan Lain: (1) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. (2) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.⁸ Dengan adanya dasar-dasar yang telah disebutkan diatas dijelaskan bahwa akad istishna' paralel hukumnya sah/boleh dilakukan dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku baik rukun. Secara umum masyarakat telah mempraktikkan akad istishna' paralel syarat dan rukunnya. sehingga akad istishna' paralel sah dilakukan berdasarkan dalil syari'ah yang telah ada dalam al-Qur'an dan al-Hadits.

2. Rukun Akad Istishna' Paralel

Rukun dalam transaksi akad istishna' paralel yaitu:⁹

a. Transaktor, terdiri atas pembeli dan penjual

Transaktor/pelaku transaksi harus seseorang yang sudah baligh dan memiliki pemahaman yang baik mengenai syari'ah islam, tidak gila dan tidak ada unsur paksaan diantara kedua belah pihak. Sedangkan untuk transaksi dengan anak kecil, harus didampingi oleh walinya. Terkait dengan penjual, diharuskan memberikan barang pesanan sesuai waktu, jumlah, spesifikasi, kualitasnya dan penjual dilarang merubah harga.

⁸ <https://tafsirq.com/fatwa/dsn-mui/jual-beli-istishna-paralel>.

⁹ Rizal Yaya, dkk. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Jakarta: Salemba Empat. 2014, 224.

b. Objek akad

Barang yang diperjual belikan dan harga barang yang merupakan objeknya. Ketentuan dari barang yang diperjual belikan spesifikasinya sudah jelas, setelah itu diserahkan, namun barang yang belum diserahkan tidak boleh dijual dan dimenukar kecuali ada kesepakatan. Pembuatan barang dilakukan setelah proses akad selesai. Sedangkan untuk harga barang sudah diketahui jumlah dan bentuknya serta harga sudah ditetapkan tidak berubah. Sedangkan untuk alat pembayaran bisa berupa uang atau barang sesuai kesepakatan akad antara kedua belah pihak.

c. Ijab Kabul

Pernyataan dari kedua belah pihak yang melakukan transaksi dengan cara tawar menawara antara penjual dan pembeli, yang dilakukan secara tatap muka langsung, tertulis atau isyarat yang bisa dipahami bersama.

3. Syarat Akad Istishna' Paralel

Selain rukun, ketika melakukan transaksi menggunakan akad istishna' paralel ada beberapa syarat yang harus dipenuhi yaitu:¹⁰

a. Kedua akad harus terpisah

Akad antara pembeli/pemesan (mustashni') dan penjual (shani') harus terpisah dari akad antara penjual (shani') dan produsen (shani' kedua)

b. Kedua akad tidak saling bergantung (ta'alluq)

Akad kedua akad istishna' paralel, dan bukan bagian atau syarat dari akad pertama.

4. Sistem Pembayaran Akad Istishna' Paralel

Sistem yang berkaitan terhadap pemindahan sejumlah uang dari satu/ pihak ke pihak yang lain. Pembiayaan dalam akad istishna' paralel dilakukan antara pemesan dan penerima. Harga dan spesifikasinya pesanan disepakati di awal akad dengan pembayaran secara bertahap. Sistem pembayaran akad istishna' paralel dilakukan dengan 3 model, sebagai berikut:¹¹

¹⁰ Sri Nurhayati & Wasilah. *Akuntansi Syariah Di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat. 2015, 218.

¹¹ Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group. 2011, 147.

- a. Pembayaran dimuka, adalah pembayaran di laksanakan pada saat akad sebelum barang diserahkan. Setelah akad disepakati, pembeli membayar secara kontan kepada penjual sebelum barang yang dipesan diterima oleh pembeli.
- b. Pembayaran pada saat penyerahan barang.
- c. Pembayaran ditangguhkan yaitu pembayaran setelah aset diterima oleh pembeli. Setelah barang pesanan diterima oleh pembeli, pembeli membayar kepada penjual secara bertahap.

5. Berakhirnya Akad Istishna' Paralel

Dalam akad istishna' paralel, ketika akad sudah disepakati maka pihak yang melakukan akad tidak boleh dibatalkan. Tetapi akad istishna' paralel dikatakan berakhir apabila:¹²

- a. Dipenuhinya kewajiban secara normal oleh kedua belah pihak

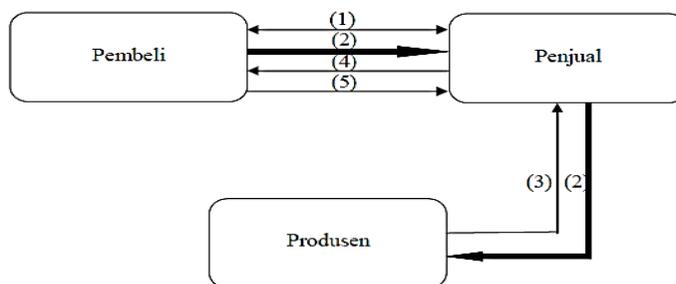
Pihak penjual telah menyelesaikan tugasnya dengan menyediakan barang sesuai dengan pesanan, baik dengan mengerjakan sendiri atau menggunakan pihak lain dalam pembuatannya. Kemudian pihak pembeli menyelesaikan pembayaran.

- b. Persetujuan bersama kedua belah pihak untuk menghentikan kontrak

Keduanya sepakat untuk menghentikan dan tidak melanjutkan kontrak dikarenakan suatu alasan yang jelas.

- c. Pembatalan hukum kontrak

Untuk mencegah penyelesaian kontrak keduanya bisa melakukan pembatalannya.



Gambar 2.1 Skema Akad Istishna' Paralel

¹² *Ibid*, 219.

Dari skema akad istishna' paralel tersebut dijelaskan bahwa pembeli memesan suatu barang kepada penjual dengan kriteria dan spesifikasi tertentu, kemudian akan terjadi transaksi harga. Setelah harga disepakati oleh kedua belah pihak selanjutnya akan dilakukan akad untuk menentukan sistem pembayaran dan lama waktu yang diperlukan oleh penjual untuk menyediakan barang pesanan tersebut. Kemudian karena penjual tidak mengerjakan sendiri pembuatan barang pesanan, melainkan penjual harus meminta kepada pihak lain untuk membuat barang pesanan dari pembeli sesuai dengan permintaan, maka penjual melakukan akad istishna' kedua dengan pihak yang membuat barang (produsen), dengan harga disepakati antara penjual dan produsen. Setelah produsen menyelesaikan pembuatan barang pesanan dari pembeli, produsen menyerahkan barangnya kepada penjual. Kemudian penjual akan melunasi pembayaran kepada produsen. Selanjutnya setelah menerima barang dari produsen, maka penjual akan menyerahkan barang kepada pemesan. Kemudian setelah barang diterima oleh pembeli dari penjual, pembeli akan melakukan pelunasan pembayarannya kepada penjual.

6. Jual Beli Rumah

Dalam fiqh jual beli disebut “*al-bai*” yang artinya menjual, mengganti. Al-bai' dalam bahasa Arab digunakan untuk pengertian lawannya, yaitu al-syira' (beli). Kata al-bai' yang berarti jual, sekaligus juga berarti beli, sehingga dalam kehidupan sehari-hari istilah al-bai' diartikan sebagai jual beli.¹³ Sedangkan menurut istilah (terminologi), yang dimaksud dengan jual beli adalah menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.¹⁴

Jual beli merupakan kegiatan barter barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara keduanya, pihak yang satu menyerahkan barang dan pihak yang lain memberikan imbalan berupa uang yaitu harus memenuhi syarat dan rukun yang berlaku dalam jual beli, sehingga bila salah satu syarat atau rukun tidak terpenuhi maka jual beli

¹³ Harun. *Fiqh Muamalah*. Surakarta: Muhammadiyah University Press. 2017, 66.

¹⁴ Mahendi Suhendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2016, 67.

dianggap tidak sah. Barang atau benda yang di jual belikan merupakan benda yang bermanfaat dan ada kecenderungan manusia untuk menggunakannya. Selain barang, objek jual beli juga bisa berupa manfaat. Dalam transaksi jual beli disebut dengan istilah penjual dan pembeli, istilah penjual digunakan untuk orang yang mengeluarkan barang, sedangkan istilah pembeli digunakan untuk orang yang mengeluarkan bayaran untuk barang yang diambil dari pembeli.

Praktik jual beli sering ditemukan dalam kehidupan sehari-hari, salah satunya yaitu jual beli rumah. Jual beli rumah merupakan suatu transaksi rumah sebagai objeknya dan dapat dijadikan bukti adanya peralihan hak milik dari penjual kepada pembeli. Dengan teraturnya kegiatan perniagaan tersebut, maka kehidupan manusia akan terjamin dengan sebaik-baiknya dari adanya penyimpangan yang merugikan. Jual beli merupakan bagian dari tolong menolong sesama manusia sesuai dengan Firman-Nya Al-Qur'an dan Hadits.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ

الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا

Artinya : *Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba (QS: al-Baqarah, 275)*

Ulama sepakat jual beli adalah akad yang sah. Sebagaimana telah dijelaskan bahwa hukum akad dalam muamalah pada dasarnya adalah boleh (mubah) kecuali ada ketentuan syari'ah yang melarangnya.

Di zaman modern ini membeli rumah lebih mudah dibandingkan zaman dulu. Dalam setiap transaksi harus ada bukti pembelian untuk menandakan bahwa barang itu sudah menjadi kepemilikannya seperti halnya pembelian rumah. Dalam pembelian rumah ada beberapa hal antara lain: Legalitas, Uang muka (DP) Baik membeli secara tunai atau kredit., dan Pendanaan jual beli rumah.

7. Analisis Praktik Akad Istishna' Paralel Dalam Jual Beli Rumah

Praktik jual beli rumah dapat dilakukan dengan dua cash (kontan) dan kredit (angsuran). Dalam pembiayaan rumah dengan menggunakan akad istishna' paralel, harga rumah yang telah ditentukan oleh developer berlaku tetap dan tidak berubah setelah akad, meskipun harga rumah dan nilai pembiayaan pembangunan rumah mengalami peningkatan harga. Masyarakat tetap membelinya meskipun dengan cara di kredit apabila nanti konsumen menginginkan untuk membayar cash juga di perbolehkan. Dengan demikian pembayaran secara angsuran nilai nominal lebih tinggi dibandingkan secara tunai nilai nominalnya relatif tetap dan tidak berubah, dikarenakan membayar secara angsuran membutuhkan waktu lebih lama.

Sebagian kaum muslimin beranggapan bahwa harga jual beli kredit harus sama nilainya dengan harga jual tunai. Adapun terkait perbedaan harga antara harga cash dengan harga non cash jika diakumulasikan seluruh angsurannya, maka ada dua pendapat yang dapat dijadikan landasan dalam bermu'amalah. Salah satunya yaitu ada pendapat yang membolehkan perbedaan harga antara harga tunai dan kredit. Dalil yang membolehkan tambahan harga kredit dengan harga tunai adalah hadist yang diriwayatkan oleh Ad-Daruquthni dari Abdullah bin 'Amr bin 'Ash sebagai berikut:¹⁵

سنن الدارقطني ٣٠٣٣: ثنا أَبُو بَكْرِ النَّيْسَابُورِيُّ، نَائِئُ بْنُ عَبْدِ الْأَعْلَى، نَائِئُ وَهَبٍ، أَخْبَرَنِي ابْنُ جُرَيْجٍ، أَنَّ عَمْرُو بْنَ شُعَيْبٍ أَخْبَرَهُ، عَنْ أَبِيهِ، عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عَمْرٍو بْنِ الْعَاصِ، أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَمَرَهُ أَنْ يُجَهَّزَ جَيْشًا، قَالَ عَبْدُ اللَّهِ بْنُ عَمْرٍو: وَلَيْسَ عِنْدَنَا ظَهْرٌ، قَالَ فَأَمَرَهُ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ "أَنْ يَبْتَاَعَ ظَهْرًا إِلَى خُرُوجِ الْمُصَدِّقِ" فَابْتَاَعَ عَبْدُ اللَّهِ بْنُ عَمْرٍو الْبَعِيرَ بِالْبَعِيرَيْنِ وَبِالْأَبْعَرَةِ إِلَى خُرُوجِ الْمُصَدِّقِ بِأَمْرِ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ. (رواه أحمد وأبو داود والدارقطني وحسنه الألباني).

¹⁵ http://www.carihadis.com/Sunan_Daraquthni/3033.

Artinya: *"Sunan Daruquthni 3033: Abu Bakar An-Naisaburi menceritakan kepada kami, Yunus bin Abdul A'la menceritakan kepada kami, Ibnu Wahb menceritakan kepada kami, Ibnu Juraij mengabarkan kepadaku bahwa ayah Amr bin Syu'aib mengabarkan kepadanya, dari Abdullah bin Amr bin Al Ash, bahwa Rasulullah SAW pernah memerintahkan kepadanya untuk menyiapkan pasukan, Abdullah bin Amr berkata: Kita tidak memiliki tunggangan, ia berkata Rasulullah SAW pun menyuruhnya "membeli hewan tunggangan dan akan dibayar setelah zakat hewan dikeluarkan", maka Abdullah bin Amr membeli seekor unta dengan dua ekor unta dan beberapa ekor unta dan dibayar ketika zakat hewan keluar sesuai dengan perintah Rasulullah SAW". (H.R. Ad-Daruquthni, Ahmad, Abu Dawud, dan Sanadnya dihasankan oleh Al Albani).*

Dari hadits diatas telah dijelaskan bahwa menambah harga angsuran diluar harga cash sebab tenggang waktu diperbolehkan. Hal ini dapat dijadikan landasan hukum dengan adanya keberadaan hadits tersebut yang menyatakan bahwa Rasulullah SAW pernah melakukan transaksi jual beli dengan pembayaran ditangguhkan dan dibayar dengan nilai harga yang lebih tinggi. Hal ini juga berlaku pada pembelian rumah dengan menggunakan akad istishna' paralel dimana rumah yang beli oleh konsumen akan dibayar secara bertahap dalam waktu yang telah disepakati antara penjual dan pembeli.

Setiap transaksi jual beli harus memenuhi beberapa syarat dan rukun yang berlaku dalam setiap akad. Begitu pula dengan akad istishna' paralel, jika salah satu rukun atau syarat tidak terpenuhi dalam transaksi yang dilakukan, maka transaksi tersebut dianggap batal. Dalam jual beli rumah, rukun-rukun transaksi yang harus ada yaitu akid yaitu penjual, pembeli, dan produsen. Tetapi dalam akad istishna' paralel akad yang dilakukan antara penjual dan pembeli harus terpisah dengan akad antara penjual dan produsen sehingga akad pertama dan akad kedua tidak berhubungan. Rukun yang kedua yaitu objek akad, dalam hal ini yang menjadi objek akad adalah rumah. Sedangkan rukun jual beli yang terakhir yaitu shigat atau ijab kabul yang dilakukan oleh pihak yang melakukan transaksi sebagai bukti kesepakatan atas pembelian rumah.

Akad istishna' paralel merupakan salah satu akad yang diterapkan dalam jual beli rumah. Jual beli rumah menggunakan akad

istishna' paralel juga berlaku pada pembiayaan rumah menggunakan sistem Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), karena dalam pelaksanaannya pihak yang terlibat dalam akad istishna' paralel yaitu penjual, pembeli, dan produsen. Adanya Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Pembiayaan rumah menggunakan akad istishna' paralel telah memberikan alternatif pembiayaan rumah ditengah situasi ekonomi yang terus mengalami inflasi.

Dalam mu'amalah akad merupakan kunci utama sahnyanya suatu transaksi. Didalam islam tidak diperbolehkan melakukan dua akad sekaligus dalam satu transaksi diwaktu yang bersamaan. Tetapi di PT. Berkah Rangga Sakti tidak demikian, PT. Berkah Rangga Sakti menyelesaikan satu akad terlebih dahulu yaitu akad istishna' antara konsumen dan developer. Setelah akad istishna' pertama disepakati kemudian PT. Berkah Rangga Sakti melanjutkan akad istishna' kedua antara developer dan Bank. Jadi tidak ada keterkaitan antara akad istishna' pertama dan akad istishna' kedua, seperti salah satu syarat dari akad istishna' paralel yang menjelaskan bahwa antara akad istishna' pertama dan akad istishna' kedua tidak boleh berhubungan.

Pelaksanaan jual beli rumah di PT. Berkah Rangga Sakti, calon konsumen yang ingin membeli rumah datang kepada developer untuk melakukan transaksi pembelian rumah. Jjumbuhur ulama' berpendapat bahwa dalam transaksi jual beli tidak boleh ada unsur paksaan. Dengan konsumen datang sendiri kepada developer dapat dikatakan bahwa konsumen tersebut membeli rumah karena inisiatif sendiri. Dalam praktiknya akad istishna' paralel di PT. Berkah Rangga Sakti yaitu jual beli dimana konsumen melakukan pembelian rumah kepada developer kemudian melakukan pembayaran rumah yang dibeli melalui Bank. Dalam hal ini pihak developer bekerja sama dengan Bank BTN Konvensional dan Bank BNI Konvensional. Konsumen boleh memilih diantara kedua Bank tersebut yang akan dijadikan perantara pembayaran rumahnya.

PT. Berkah Rangga Sakti memberikan *free design* dan type rumah yang bisa dipilih oleh konsumen yang ingin membeli rumah, akan tetapi jika konsumen ingin merubah atau membuat design rumah sendiri, pihak developer memperbolehkan adanya perubahan tersebut dengan ketentuan dan syarat yang berlaku. Konsumen yang ingin

melakukan perubahan design rumah harus dilakukan diawal pemesanan sebelum akad disepakati, dan untuk perubahan design konsumen akan dikenakan biaya tambahan atas perubahan tersebut.

Dalam jual beli rumah di PT. Berkah Rangga Sakti shigat atau ijab kabul dilakukan secara lisan dan tertulis menggunakan perjanjian jual beli secara tertulis.

Pada dasarnya pembiayaan rumah menggunakan akad istishna' paralel. Pembiayaan rumah di PT. Berkah Rangga Sakti tidak memberlakukan adanya denda atas keterlambatan membayar angsuran rumah. Apabila ada konsumen yang terlambat membayar angsuran rumah, developer mengambil kebijakan dengan memberikan keringanan kepada konsumen untuk membayar angsuran rumah yang terlambat pada bulan berikutnya.

Meskipun tidak ada denda, tetapi memungkinkan adanya jaminan yaitu berupa surat tanah dari rumah yang dibeli mengingat pembiayaan rumah menggunakan akad istishna' paralel dengan model pembayarang secara non tunai. Adanya jaminan tersebut sebagai bentukantisipasi jika terjadi pembiayaan bermasalah atau hal-hal yang tidak diinginkan. Adapun diantara pembiayaan bermasalah yaitu pembiayaan konsumen menunggak pembayaran selama 2 bulan, pembiayaan diragukan dimana konsumen tidak membayar selama 4 bulan, dan pembiayaan macet dimana konsumen menunggak pembayaran selama 6 bulan. Apabila konsumen sudah nunggak selama 6 bulan dan tidak konfirmasi kepada developer, maka konsumen dianggap gagal bayar.

Bagi konsumen yang mengalami gagal bayar atau pembiayaan macet, pihak developer memperbolehkan konsumen untuk menjual rumahnya agar dapat melunasi hutangnya kepada developer. Sedangkan bagi konsumen yang meninggal dunia sebelum angsuran rumah lunas, maka seluruh hutang dari sisa angsuran rumah konsumen tersebut langsung dianggap lunas. Mayoritas masyarakat yang ingin membeli rumah kesulitan mengumpulkan dana untuk membayar uang muka (DP). Tetapi di PT. Berkah Rangga Sakti konsumen boleh mencicil uang mukanya selama satu bulan. Dengan begitu konsumen

yang mengalami kesulitan membayar uang muka dapat terbantu dengan adanya kebijakan tersebut.

Salah satu konsumen PT. Berkah Rangga Sakti mengutarakan alasan dan hal-hal yang dirasakan ketika membeli rumah dengan sistem KPR menggunakan akad istishna' paralel. Beliau mengatakan membeli rumah dengan sistem KPR karena beliau tidak mampu membeli rumah secara tunai. Dengan membeli secara KPR beliau tidak perlu menyiapkan dana besar melainkan hanya perlu menyiapkan dana untuk membayar uang muka, dan selanjutnya untuk membayar angsuran setiap bulan beliau bisa menggunakan penghasilan dari pekerjaan yang dilakukan. Selain itu, sisa gaji yang digunakan untuk membayar angsuran dapat digunakan untuk kebutuhan yang lain. Akan tetapi beliau juga mengatakan bahwa proses membeli rumah secara KPR membutuhkan waktu lama tergantung pihak Bank.

D. KESIMPULAN

Implementasi akad istishna' paralel dalam jual beli rumah ditinjau dari perspektif ekonomi islam di PT. Berkah Rangga Sakti Kecamatan Bangkalan Kabupaten Bangkalan diantaranya yaitu tidak ada denda, uang muka bisa dicicil, dan jaminan berupa rumah itu sendiri. Jaminan tersebut sebagai bentukantisipasi jika terjadi pembiayaan bermasalah dikemudian hari seperti pembiayaan tidak lancar, pembiayaan diragukan dan pembiayaan macet.

Sedangkan bagi konsumen yang meninggal sebelum pembiayaan selesai/lunas maka pihak developer akan menghapus seluruh hutang konsumen tersebut dan angsuran yang tersisa langsung dianggap lunas. Penerapan akad istishna' paralel dalam jual beli rumah di PT. Berkah Rangga Sakti telah sesuai syarat rukun dalam ekonomi syari'ah. Dalam pembiayaannya PT. Berkah Rangga Sakti tidak menggunakan Bank Syari'ah melainkan Bank Konvensional karena sulitnya mengakses Bank Syari'ah yang menyediakan pembiayaan rumah didaerah Bangkalan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arifin, Tajul. *Metode Penelitian Ekonomi Islam Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia. 2014.
- Buhari, A. Taufiq. "BANK DAN RIBA: IMPLIKASINYA DALAM EKONOMI ISLAM." *Al-Insiyroh: Jurnal Studi Keislaman* 6.1 (2020): 127-136.
- Harun. *Fiqh Muamalah*. Surakarta: Muhammadiyah University Press. 2017.
http://www.carihadis.com/Sunan_Daraquthni/3033.
<https://pengusahamuslim.com?3731-jual-beli-mabrur-fikih-perdagangan-1890.html>.
<https://tafsirq.com/hadits/bukhari/2381>.
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group. 2011.
- Kementrian Agama Republik Indonesia. *Al-Qur'anulkarim Al- Qur'an dan Terjemahnya*. Jakarta: Madinatul Ilmi. 2012, 48.
- Kementrian Agama Republik Indonesia. *Al-Qur'anulkarim Al- Qur'an dan Terjemahnya*. Jakarta: Madinatul Ilmi. 2012.
- Kholid, M. "Praktik Akad Pembiayaan Gadai Emas Perspektif Hukum Islam." *Al-Insiyroh: Jurnal Studi Keislaman* 2.1 (2018): 128-137.
- Mashudi, Mashudi. "Perilaku Dan Budaya Konsumen Madura Dalam Dinamika Etika Bisnis Syariah." *Al-Insiyroh: Jurnal Studi Keislaman* 2.2 (2018): 133-149.
- Muttaqin, Imamul. "Konsep Al-Kasb Dan Modernisasi Islam." *Al-Insiyroh: Jurnal Studi Keislaman* 1.1 (2015): 23-43.
- Nurhayati, Sri & Wasilah. *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat. 2015.
- Rizal Yaya, dkk. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Jakarta: Salemba Empat. 2014.
- Sudaryono. *Pengantar Bisnis*, Yogyakarta: CV. Andi Offset. 2015.
- Sugiono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: CV Alfabeta. 2018.
- Suhendi, Mahendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2016.
- Surharsimi Arikunto, *Prosedur Suatu Pendekatan Prakti*, Jakarta: Renika Cipta, 2013.