

IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA' PADA JUAL BELI RUMAH PERSPEKTIF FATWA MUI NO.06/DSN-MUI/IV/2000

(Studi Kasus di PT. Azzura Griya Utama Bekasi)

Asroni¹, Irvan Iswandi²

^{1,2}Institut Agama Islam Az-Zaytun Indonesia (IAI AL-AZIS) Indramayu

E-mail: asroniw80@gmail.com¹, irvan.iswandi10@gmail.com²

Info Artikel	Abstrak
<p>Article History: Received: 09 Nov 2022 Revised: 21 Nov 2022 Accepted: 30 Nov 2022</p>	<p><i>Abstrak Maksimal 200 kata berbahasa Indonesia atau bahasa Inggris dicetak miring dengan font Cambria 12 point. Abstrak harus jelas, deskriptif dan harus memberikan gambaran singkat masalah yang diteliti. Abstrak meliputi alasan pemilihan topik atau pentingnya topik penelitian, metode penelitian dan ringkasan hasil. Abstrak harus diakhiri dengan komentar tentang pentingnya hasil atau kesimpulan singkat. (Cambria, size 11 font Italic) PT. Azzura Griya Utama Bekasi adalah sebuah perusahaan yang bergerak dibidang properti, yaitu jual beli rumah yang menggunakan sistem syariah murni, proses pembuatan akan menunggu adanya pemesanan dan akan dibuatkannya sesuai permintaan pembeli. Proses pembayaran yang dilakukan diperbolehkan bagi pembeli untuk melakukan pembayaran dimuka, ditengah ataupun diakhir tanpa adanya batas waktu yang ditentukan. Penelitian ini memiliki dua rumusan masalah yang akan dikaji, yaitu bagaimana implementasi akad istishna' Pada Jual Beli rumah di PT. Azzura Griya Utamaa Bekasi, dan bagaimana tinjauan akad istishna' No,06/DSN-MUI/IV/2000 terhadap implementasi akad istishna' Pada Jual Beli rumah di PT. Azzura Griya Utama Bekasi. Penelitian ini tergolong dalam penelitian yang langsung terjun ke lapangan untuk melakukan penelitian. Adapun pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif analisis, Dalam mengumpulkan data, penelitian ini menggunakan metode wawancara dan dokumentasi kepada narasumber. Untuk pengolahan data, peneliti menggunakan metode kualitatif. Penelitian ini diperoleh dua kesimpulan. Pertama Implementasi akad istishna' Pada Jual Beli rumah di PT. Azzura Griya Utama Bekasi ini sesuai dengan kajian teori akad istishna", yaitu ketentuan barang yang dipesan jelas bentuk, kadar, dan informasinya. Untuk metode pembayarannya juga sesuai dengan akad istishna' yaitu dibolehkannya membayar dimuka, ditengah ataupun diakhir saat barang yang dipesan siap untuk diterima oleh pembeli. Jangka waktu</i></p>
<p>Keywords: Akad istishna', Rumah, Fatwa MUI No06/DSN-MUI/IV/2000</p>	

pembayaran yang tidak ditentukan sudah sesuai dengan akad istishna' dimana tidak adanya pembatasan waktu dan tidak adanya bunga yang mengandung unsur riba. Kedua, mengenai adanya praktek akad istishna' yang ada di PT. Azzura Griya Utama Bekasi teori yang digunakan sesuai dimana ketentuan tentang pembayaran dan ketentuan tentang barang yang dibuat sudah selaras dengan praktek akad istishna' yang dipaparkan dari Fatwa DSN-MUI No 06/IV/2000.

1. PENDAHULUAN

Manusia dalam menjalani kehidupannya memiliki kebutuhan dengan berbagai tingkatannya, yaitu kebutuhan primer, sekunder, dan tersier. Kebutuhan primer merupakan kebutuhan pokok yang harus dipenuhi oleh setiap manusia. Ketidakmampuan memenuhi kebutuhan tersebut akan membuat manusia mengalami kemadharatan. Dalam konteks hukum syari'at dikenal dengan hajat dharury. Yang termasuk kebutuhan primer adalah tersedianya pangan, sandang, dan papan. Pangan adalah hajat untuk konsumsi berupa pemenuhan makanan pokok, seperti nasi, lauk pauk, air minum dan lain-lain. Kebutuhan sandang meliputi pemenuhan kebutuhan akan pakaian. Sedangkan papan adalah pemenuhan hajat untuk tempat tinggal atau rumah.

Manusia dalam hal pemenuhan kebutuhan tempat tinggal, mengalami dinamika. Seiring dengan perkembangan budaya manusia, corak tempat tinggal pun terus berkembang, termasuk dalam pemenuhannya. Pada masa lalu orang ketika memenuhi hajat tempat tinggal dibuat sendiri atau bersama-sama karib kerabatnya. Namun dalam perkembangannya, seiring dengan makin banyaknya jumlah manusia, maka hajat akan tempat tinggal pun semakin banyak.

Industri pengadaan rumah pun semakin hari semakin berkembang, Dari mulai skala kecil sampai skala besar. Dalam transaksinya pun mengalami perkembangan dari yang cash sampai yang kredit. Fasilitas pengadaan rumah pun menjadi sangat beragam. Yang paling populer adalah dengan program Kredit Perumahan Rakyat (KPR). Banyak Lembaga keuangan yang menawarkan model penjualan rumah melalui perbankan, baik swasta maupun bank pemerintah. Karena semakin berkembangnya bisnis perumahan, maka mengenai perumahan ini telahpun diatur oleh Undang-undang.

Perumahan dan tempat tinggal diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman. Undang-undang Permukiman dan Permukiman Indonesia dengan menetapkan kawasan permukiman dan permukiman agar masyarakat dapat memperoleh rumah yang layak dan terjangkau di manapun di Indonesia dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan lestari. (UU No.1) 2011.

Pengaturan tentang tata letak perumahan semakin diperlukan, mengingat pertumbuhan industri perumahan ini semakin hari semakin luas dan berkembang pesat. Perkembangan ini tentunya sangat dirasakan di daerah perkotaan. Bahkan, kini tidak hanya di daerah perkotaan, di daerah pinggiran atau pedesaan yang menjadi penyangga perkotaanpun, perumahan sudah cukup padat. Lahan-lahan banyak dialihfungsikan untuk perumahan dalam memenuhi hajat tempat tinggal masyarakat. Dengan berbagai kemudahan kepemilikan rumah melalui fasilitas kredit, semakin mendorong pertumbuhan industry perumahan ini semakin pesat. Hal ini terjadi di seluruh daerah termasuk di Kota Bekasi

Menurut data dari BPS Kota Bekasi laju pertumbuhan penduduk di Bekasi menyentuh angka 2,56%. Angka ini jauh lebih besar dibandingkan dengan pertumbuhan secara nasional yang berkisar 1,47%. Dengan jumlah penduduk di tahun 2016 yang sudah berjumlah 2.803.283 jiwa, Kota Bekasi sudah termasuk kota dengan kepadatan tinggi dengan angka 13.318 jiwa/km². Jika angka pertumbuhan penduduk ini tidak ditekan, diprediksi pada tahun 2020 Kota Bekasi akan mengalami

ledakan penduduk dengan jumlah penduduk menyentuh 3 juta jiwa. Dengan jumlah penduduk yang banyak dan terus meningkat serta luas lahan yang tidak akan pernah bertambah, dapat menyebabkan masyarakat dapat kesulitan untuk mendapatkan tempat tinggal. Hal ini juga dapat memicu tumbuhnya pemukiman kumuh, karena jika masyarakat tidak produktif atau tidak memiliki pekerjaan tidak mendapatkan tempat tinggal, mereka akan asal menempati tempat yang mereka pikir dapat ditinggali dan menjadikan kawasan tersebut kumuh (Nabilrizki, 2017).

Islam sebagai agama yang sempurna, mengharuskan setiap umat muslim menunaikan kewajibannya menjalankan perintah dan menjauhi segala larangannya termasuk didalamnya yaitu bermuamalah atau jual beli sebagai sarana beribadah kepada Allah SWT. Umat islam dalam memenuhi hajat hidup dasar yaitu kepemilikan rumah seorang muslim harus sadar terhadap keharaman riba dan gagalkan aktivitas riba, salah satunya dengan tidak mengambil bank konvensional untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan rumah. Bank syariah yang dikenal sebagai lembaga keuangan non-ribawi dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah telah mencoba menjawab melalui produk pembiayaan rumah hunian atau dikenal dengan KPR syariah (KPRS) (Rizki Hidayah dkk., 2020) Bank adalah lembaga simpan pinjam yang fungsinya adalah memberikan pinjaman dan pengembalian dengan bunga (Fatwa MUI no 1 tahun 2004 bunga Bank adalah riba), sehingga transaksi yang dilakukan adalah transaksi bathil mengandung riba dan tidak sesuai dengan koridor syariah.

Menurut Qardhawi, hikmah yang jelas di balik pelarangan riba adalah terwujudnya kesetaraan yang adil antara pemilik (modal) dan bisnis, serta upaya berani dan bertanggung jawab atas risiko dan konsekuensi. Prinsip keadilan dalam Islam tidak mendukung salah satu pihak, melainkan keduanya berada pada posisi yang seimbang. (Ascarya, 2017).

Kini konsep kredit kepemilikan rumah atau KPR semakin berkembang khususnya wilayah Bekasi, selain sebagai penyangga Jakarta Bekasi merupakan kota industri. Sehingga pertumbuhan populasinya juga semakin padat dan pertumbuhan ekonomi semakin menggeliat, dengan demikian kebutuhan akan hunian dan perumahan semakin banyak. Perusahaan developer atau pengembang dituntut untuk berinovasi untuk menarik minat konsumen dengan berbagai promo dan konsep yang menarik diantaranya dengan konsep DP 0% bebas biaya-biaya, bebas BI cheking, bebas riba, diantaranya adalah konsep KPR syariah yang sebagai salah satu alternatif memfasilitasi umat muslim dalam pemenuhan kebutuhan hidup yaitu rumah.

Diantara perusahaan pengembang perumahan yang mengusung konsep syariah yaitu PT Azzura Griya tama Bekasi, dengan konsep akad jual beli tanpa menggunakan perantara bank, tanpa riba, tanpa denda, tanpa sita, tanpa asuransi, tanpa BI checking, dan tanpa akad bathil, dengan konsep ini menjadi hal yang harus penulis pelajari dan teliti sehingga memberikan sumber pengetahuan dan keilmuan baru.

Majelis Ulama Indonesia dalam hal ini Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI) telah menetapkan fatwa untuk menerapkan prinsip-prinsip syariah di bidang muamalah, khususnya dalam kegiatan perekonomian. Dalam hal ini jual beli dengan akad istishna' juga telah diatur oleh Majelis Ulama Indonesia dalam fatwanya, yaitu fatwa MUI NO.06/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad istishna'.

Dari gambaran di atas, maka penulis tertarik meneliti masalah mengenai praktik istishna' yang berjudul "Implementasi akad Istishna perspektif fatwa MUI No.06/DSN-MUI/IV/2000. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tinjauan fatwa MUI NO.06/DSN-MUI/IV/2000. Terhadap jual beli rumah dengan akad istishna

Akad

Definisi akad menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) adalah janji;perjanjian; kontrak. Pengertian akad dalam hukum Islam, akad juga berarti perikatan ,perjanjian dan permufakatan (ittifaq). Pernyataan ikatan atau ijab pernyataan menerima ikatan atau kabul memengaruhi obyek perikatan ,apabila ijab dan kabul sesuai dengan ketentuan syariah ,timbullah konsekwensihukum dari akad yang disepakati tersebut.(Soebani,2018:29-30)

Jual beli

Jual-beli menurut KBB (Kamus Besar Bahasa Indonesia) adalah persetujuan salingmengikat, antara penjual yakni yang menyerahkan kanbarang,dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual. Menurut kompilasi hukum ekonomi syariah ba'i adalah jual beli antara benda dengan benda dan pertukaran antara benda dengan uang.(Mardani,2013:83-84)

Ishtisna'

Definisi istishna menurut Fatwa MUI No.06/DSN-MUI/IV/2000 (DSN-MUI) adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, mustashni') dan penjual (pembuat, shani').

Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN)

Definisi fatwa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yaitu: (1) jawaban berupa keputusan atau pendapat yang diberikan oleh mufti/ahli tentang suatu masalah; dan (2) nasihat orang alim; pelajaran baik; dan petuah.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif. Penelitian ini mengambil lokasi di PT. Azzura Griya Utama, adalah sebuah perusahaan pengembang property berbasis syariah yang beralamat Ruko Celebration AA13, Jl. Boulevard Grand Wisata No.53, Lambangsari, Kec. Tambun Selatan, Bekasi, Jawa Barat 17510. Teknik pengambilan sampel yang dipakai dalam penelitian ini adalah *Snowball* sampling yaitu teknik pengambilan sampel sumber data yang pada awalnya jumlahnya sedikit, lama-lama menjadi besar (Sugiyono, 2019 :217). Sumber data yang dikumpulkan adalah data primer dan data skunder. Metode pengumpulan data dengan cara observasi, dokumentasi, dan wawancara. Metode analisis data melalui Triangulasi.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kebutuhan masyarakat terhadap pembangunan rumah selama ini belum terakomodasi sesuai dengan pola transaksi dan kesyariahnya, untuk itu perlu adanya konsep baru dalam pengembangan produk yang mampu memenuhi kebutuhan tersebut. Dalam transaksi jual beli rumah biasanya melibatkan sekurang-kurangnya ada 3 pihak yang berhubungan antara satu dengan yang lainnya, yaitu konsumen, pengembang dan bank pemberi kredit. Berdasarkan hasil penggalan data diketahui bahwa PT Azzura Griya Utama dalam proses transaksi jual beli rumah di perumahan syariah hanya melibatkan 2 pihak saja, yaitu konsumen dan pengembang (developer). Prosedur Pembelian Unit rumah Di PT. Azzura Griya Utama

1. Cek Prisce List yaitu konsumen atau calon pembeli dengan melihat atau meninjau dulu daftar harga rumah yang akan diambil apakah cocok atau tidak dengan kondisi keuangannya.
2. Cek lokasi yaitu apabila konsumen telah cocok dengan harga selanjutnya cek lokasi apakh sesuai atau tidak dengan kriteria ,spesifikasi ,tipe rumah yang dicari.
3. Booking ,setelahmenemukan kecocokan denganharga dan lokasi maka langkah selanjutnya adalah booking atau pemilihan unit yang sesuai dengan keinginan konsumen dan booking sifatnya mengurangi nilai Down Payment (DP) dan tidak bersifat hangus (refundable) akan dikembalikan apabila tidak ada kesesuaian dan kesepakatan kedua belah pihak.
4. Wawancara ,langkah selanjutnya proses wawancara sebagai tindak lanjut dengan memberikan penjelasan teknis dengan melengkapi data-data pemberkasan surat-surat untuk keperluan verivikasi dan wawancara dengan developer .
5. Langkah selanjutnya adalah Akad yaitu kesepakatan kedua belah pihak un tuk melaksanakan perjanjian/akad dalam hal ini developer yaitu PT.Azzura Griya Utama selaku pihak pembuat (tsani) dan konsumen sebagai pihak pembeli (mustasni) sesuai ketentuan syariah.

Hal ini terdapat dalam akad istishna' rumah tinggal antara developer dengan konsumen yang menyatakan: "Pihak pembeli dan pihak penjual dengan ini menyatakan bahwa telah sepakat

melakukan pengikatan jual beli berupa rumah tinggal yang selanjutnya disebut rumah tinggal secara jual beli istishna”.

Perusahaan yang menggunakan konsep syariah dalam transaksi jual belinya ini juga menggunakan perjanjian dalam transaksinya baik secara tunai maupun kredit. Sebagaimana syarat sahnya suatu perjanjian, pada dasarnya perjanjian itu dibuat berdasarkan kesepakatan mereka yang mengikat dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian mengenai suatu hal tertentu dan didasari suatu sebab yang halal.

Setelah terjadi kata sepakat antara pengembang sebagai penjual dengan konsumen sebagai pembeli maka tahap selanjutnya adalah melakukan perjanjian jual beli. Tahap perjanjian jual beli ini dilakukan dihadapan Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta ditandatangani oleh pengembang dan konsumen, bagian ini merupakan tahap terjadinya penyesuaian pernyataan kehendak (kata sepakat) antara pihak pengembang dengan konsumen, maka terjadilah perjanjian jual beli rumah tersebut dengan menggunakan salah satu sistem pembayaran yang telah di sepakati, yaitu sistem pembayaran tunai atau sistem angsuran.

Sistem pembayaran tunai, mensyaratkan konsumen membayar sejumlah uang sekaligus sesuai harga rumah yang telah disepakati. Sistem pembayaran angsuran, mewajibkan konsumen membayar uang muka harga rumah dan sisanya diangsur sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak antara konsumen dan pengembang. Sistem pembayaran angsuran atau secara kredit mengharuskan konsumen membayar angsuran tiap bulan ke developer atau melalui nomer rekening yang diberikan oleh developer. Pada pasal 5 didalam perjanjian yang dibuat oleh perusahaan menyebutkan tentang cara pembayaran sebagai berikut: (Dokumentasi Akad Istishna' PT. Azzura Griya Utama)

1. Pembayaran angsuran tiap bulan dilakukan tidak melebihi tanggal 28 setiap bulannya
2. Pembayaran angsuran tiap bulannya bisa dilakukan secara tunai atau melalui transfer rekening Bank Mandiri nomor rekening xxx.xxx. atas nama developer
3. Jika pembayaran dilakukan melalui transfer, pihak pembeli harus memberitahukan kepada pihak penjual berikut bukti transfernya ke email
4. Setelah pembayaran diterima, pihak penjual harus memberikan kuitansi pembayaran angsuran kepada pihak pembeli berikut total angsuran yang sudah dibayarkan dan sisa kewajiban yang harus dibayarkan.

Selanjutnya dari hasil wawancara yang telah dilakukan dengan Manager PT. Azzura Griya Utama Bekasi, dijelaskan mengenai konsep perjanjian yang digunakan dalam transaksi jual beli rumah baik secara tunai dan secara angsuran, yaitu sebagai berikut: "Konsep perjanjian yang digunakan ialah perjanjian istishna', pada konsep ini PT. Azzura Griya Utama berperan sebagai penjual atau penyedia rumah untuk dijual kepada pembeli. Dalam hal ini penjual (developer) membuatkan suatu pesanan rumah dengan spesifikasi dan harga rumah disepakati diawal, sedangkan pembayaran dilakukan secara bertahap maupun secara tunai diawal sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak"

Dari informasi tersebut dipahami bahwa perjanjian yang digunakan PT Azzura Griya Utama menggunakan akad istishna'. Didalam perjanjian istishna' pada PT Azzura Griya Utama ini terdapat isi perjanjian yang memuat tentang identitas penjual dan pembeli, lokasi unit perumahan, spesifikasi yang dipilih, harga yang disepakati dan cara pembayarannya. Sebagaimana yang terdapat perjanjian dalam pasal 2 tentang Rumah Tinggal (Dokumentasi PT. Azzura Griya Utama):

1. Pihak pembeli dan pihak penjual telah sepaham bahwa rumah tinggal termasuk barang shina'ah (manufaktur).
2. Pihak pembeli dan pihak penjual telah menyepakati rumah tinggal memiliki spesifikasi yang secara rinci tercantum dalam lampiran sebagai satu kesatuan dari dokumen akad istishna' ini.
3. Adapun rumah tinggal yang dimaksud berlokasi di Perumahan Azzura Recidencia, bertempat Jalan Cisaat Setu Telajung, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi.

Berkaitan dengan hal tersebut, diberikan pula pertanyaan apakah didalam isi perjanjian yang telah ditetapkan perusahaan, pembeli mempunyai kesempatan untuk mengubah isi-isi yang terdapat

dalam perjanjian tersebut dan jika diperbolehkan, hal apa saja dapat diubah. Hasil wawancara dengan Pak Iwan diketahui pernyataan sebagaimana berikut: “Dalam hal ini tentunya PT Azzura Griya Utama memberikan kesempatan kepada pembeli rumah untuk ikut serta dalam merumuskan isi perjanjian, namun hal tersebut hanyalah untuk hal-hal yang umum seperti perubahan desain dan tata letak kamar sesuai permintaan, jumlah angsuran yang harus dibayar perbulan yang disesuaikan dengan pendapatan ekonomi pembeli rumah, dan untuk hal-hal yang merupakan ketetapan perusahaan maka pembeli tidak dapat merubahnya”.

Hal ini pula yang diungkapkan oleh beberapa konsumen mengenai hak konsumen dalam negosiasi isi perjanjian, berikut ini: Pak Ari, seorang Karyawan swasta kawasan Eryp Cikarang “Saya tertarik dan bersyukur dengan perumahan syariah karena memahami agama islam untuk menghindari riba, dan juga pernah terlibat langsung dalam marketing Azzura free lance disini dijelaskan dengan detail tentang akad yang digunakan baik kredit maupun tunai, dan juga dapat ilmu tentang jual beli dalam Islam itu bagaimana seharusnya, dan disini saya bisa menegosiasikan isi perjanjiannya, terutama tentang jumlah cicilan yg harus dibayar tiap bulan”.

Pak Taufik seorang karyawan swasta mengungkapkan: “Disini posisi konsumen dan developer jelas dan tidak ada yang lebih diuntungkan, beda dengan tempat lain yang cenderung konsumen dirugikan karena berada di posisi yang lemah, dan juga isi perjanjian disini tidak memberatkan aku sebagai karyawan swasta, kalo pake bank banyak persyaratannya dan bunganya yg kadang memberatkan kita sebagai konsumen”.

Dari penjelasan tersebut, maka dapat diketahui bahwa didalam perjanjian yang digunakan terdapat isi-isi perjanjian yang bisa dinegosiasikan namun tetap pada batasan yang diberikan oleh perusahaan. Hal ini tertuang dalam isi perjanjian pada pasal 4 tentang skema pembayaran (Dokumentas PT. Azzura Griya Utama):

1. Pihak pembeli dan pihak penjual telah menyepakati bahwa harga rumah tinggal yang disebutkan pada pasal 3 diatas akan dibayarkan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual dengan skema pembayaran secara kredit selama 60 bulan.
2. Rincian pembayaran dilakukan dalam beberapa tahap seperti berikut :
 - a. Uang muka atau DP (Down Payment) senilai Rp. 92.070.000, dibayar sebagai setoran awal.
 - b. Total angsuran sebesar Rp.306.900.000 dilakukan secara kredit dengan angsuran selama jangka waktu 60 bulan.
 - c. Besarnya angsuran setiap bulannya selama 60 bulan dicicil mulai bulan ke-1 hingga bulan ke-60 sebesar Rp. 5.013000 per bulan
 - d. Skema pembayaran diatas termasuk dengan biaya AJB, Pajak BPHTB dan Biaya Balik Nama (BBN)

Adapun tentang cara yang dilakukan apabila terjadi pembatalan perjanjian dan perselisihan antara kedua belah pihak, diselesaikan secara musyawarah dan mufakat (Himawan.) Hal ini terdapat dalam perjanjian pasal 10 tentang penyelesaian perselisihan(Dokumen PT Azzura Griya Utama):

1. Dalam hal terjadi perselisihan selama pelaksanaan akad jual beli istishna' ini hingga selesai seluruh kewajiban kedua pihak baik pihak pembeli dan pihak penjual, maka kedua pihak telah menyepakati untuk menyelesaikan perselisihan itu secara kekeluargaan melalui musyawarah dan mufakat dengan tetap mengacu kepada ketentuan hukum syara'.
2. Dalam hal tidak tercapai mufakat dan penyelesaian, kedua pihak menyepakati untuk menunjuk pihak ketiga yang disepakati bersama untuk menjadi hakim agar penyelesaian perselisihan yang dicapai mendapat kepastian hukum.

Adapun transaksi jual beli rumah dapat dilakukan melalui tiga tahap, yaitu :

1. Pra Perjanjian. Tahap ini merupakan persiapan bagi konsumen atau pembeli, hal yang perlu diperhatikan oleh konsumen atau pembeli kepada pengembang, yaitu:

- a. Lokasi rumah, dalam hal ini seorang konsumen harus melakukan identifikasi terhadap lokasi rumah yang akan dibeli, apakah lokasinya telah sesuai dengan keinginan dan kebutuhan konsumen.
 - b. Identitas pengembang, mengenal identitas pengembang, sejauh mana kiprahnya sebagai pengembang, apakah sering bermasalah atau mungkin tipe pengembang yang mengeksploitasi hak-hak konsumen.
 - c. Spesifikasi teknis bangunan, langkah ini ditempuh untuk menghindari akibat yang ditimbulkan dari pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan prosedur teknis, hal ini juga akan membantu pembeli didalam menentukan pilihan spesifikasi teknis yang sesuai dengan keinginan pembeli, karena tidak dapat dipungkiri seringkali spesifikasi teknis yang ada pada brosur menyimpang dari standar spesifikasi yang senyatanya.
 - d. Fasilitas yang tersedia dalam rumah, untuk menghindari hal yang tidak diinginkan perlu kiranya ditanyakan berbagai fasilitas yang tersedia di dalam rumah. Fasilitas yang tersedia dapat memberikan gambaran kepada konsumen berapa besar biaya yang harus dikeluarkan untuk membeli rumah, jika dibandingkan dengan fasilitas yang tersedia.
 - e. Prasarana dan sarana lingkungan, kenyamanan sebuah rumah adalah tersedianya sarana dan prasarana yang memadai, karena ini juga merupakan sebuah kebutuhan, jangan sampai konsumen atau pembeli dihadapkan pada janji-janji palsu developer.
 - f. Harga tanah dan bangunan rumah, informasi akan dua hal tersebut akan memberikan gambaran kepada konsumen atau pembeli berapa besar jumlah biaya yang dibutuhkan untuk membeli rumah tersebut.
2. Perjanjian: Tahap ini ditempuh apabila proses pada tahap persiapan pada tahap transaksi telah dilakukan, tahap selanjutnya adalah perjanjian jual beli, yaitu setelah terjadi kata sepakat antara antara pengembang sebagai penjual dengan konsumen sebagai pembeli.
 - a. Tahap perjanjian jual beli dilakukan dihadapan Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT), serta ditandatangani oleh pengembang dan konsumen, bagian ini merupakan tahap terjadinya penyesuaian pernyataan kehendak (kata sepakat) antara pihak pengembang dengan konsumen, maka terjadilah perjanjian jual beli dan dilanjutkan dengan tahap pembayaran jual beli rumah tersebut. Pembayaran harga rumah beserta dengan tanahnya dapat ditempuh dengan memilih salah satu cara pembayaran, yaitu sistem pembayaran tunai atau sistem angsuran.
 - b. Sistem pembayaran tunai, mensyaratkan konsumen membayar sejumlah uang sekaligus sesuai harga rumah yang telah disepakati. Sistem pembayaran angsuran, mewajibkan konsumen membayar uang muka harga rumah dan sisanya diangsur sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.
 - c. Cara yang seringkali dipilih adalah sistem angsuran dengan pembayaran angsuran setiap bulannya selama jangka waktu perjanjian kredit pemilikan rumah.
 3. Pasca Perjanjian: Tahap ini merupakan hasil realisasi transaksi jual beli rumah yang telah diselenggarakan. Didalam perjanjian developer menyatakan akan menyelesaikan pembangunan rumah dalam jangka waktu yang telah ditentukann. Serah terima rumah dan sertifikat dari pengembang kepada konsumen dilakukan setelah pembangunan perumahan selesai dan dalam jangka waktu yang telah disepakati.

Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, yaitu mengenai perjanjian jual beli rumah yang dilakukan oleh PT.Azzura Griya Utama Bekasi. Setelah dilakukan penelitian serta pengumpulan data, dan selanjutnya dengan perspektif Fatwa Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN- MUI). Adapun hal-hal yang berkaitan antara lain sebagai berikut:

1. Dari segi rukun jual beli ada umumnya perusahaan pengembang perumahan menggunakan pihak ketiga didalam transaksinya yaitu pihak bank sebagai pihak yang memberikan fasilitas kredit pemilikan rumah. Pada prakteknya PT.Azzura Griya Utama hanya melibatkan dua pihak saja

yaitu perusahaan pengembang (developer) sebagai penjual dan konsumen sebagai pembeli. Hal ini telah sesuai dengan syariat Islam mengenai rukun Pada Jual Beli yaitu adanya pihak penjual dan pembeli. Dalam surat Annisa Ayat 160-161 yang artinya : “maka disebabkan kedzaliman orang-orang Yahudi, kami haramkan atas (memakan makanan) yang baik-baik (yang dahulunya) dihalalkan bagi mereka, dan karena mereka banyak menghalangi (manusia) dari jalan Allah. Dan disebabkan mereka memakan riba, padahal sesungguhnya mereka telah dilarang daripadanya, dan karena mereka memakan harta benda orang dengan jalan yang batil. Kami telah menyediakan untuk orang-orang yang kafir di antara mereka itu siksa yang pedih” (QS. An-Nisa’ : 160-161).

Dan benda yang diperjualbelikan yaitu rumah namun rumah tersebut belum ada atau belum jadi, maka hal ini termasuk kepada jual-beli istishna’ yaitu sistem jual beli dengan pesanan. Serta adanya ijab dan qobul yang direalisasikan dengan akad istishna’ rumah tinggal secara tertulis yang dilakukan oleh developer dan pembeli.

2. Dari segi pelaksanaan perjanjian

Sebagaimana telah disebutkan bahwa PT. Azzura Griya Utama menjelaskan bahwa merupakan perusahaan yang mengusung konsep tanpa riba, tanpa denda, tanpa sita hal ini terlihat pada praktek pelaksanaannya bahwa mereka tidak melibatkan pihak ketiga yaitu bank konvensional maupun bank syariah pada transaksinya, meskipun tidak menutup kemungkinan dengan alasan bahwa bank syariah sekalipun masih mempunyai unsur riba. (Himawan). Sebagaimana firman Allah SWT yang artinya : “Dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba” (QS. Al-Baqarah : 275).

Yang dimaksud dengan riba dalam transaksi ini ialah apabila jumlah angsuran rumah bersifat fluktuasi (KBBI) mengikuti harga suku bunga. Sedangkan pada perusahaan ini angsuran perbulan yang telah ditetapkan diawal perjanjian dan disepakati oleh kedua belah pihak tidak akan pernah berubah, karena tidak mengikuti harga suku bunga yang sering berubah-ubah.

Dalam prakteknya perusahaan juga tidak menerapkan denda kepada konsumen apabila terjadi keterlambatan pembayaran, hanya saja konsumen memberi tau alasan yang jelas mengenai keterlambatan pembayaran tersebut. Didalam isi perjanjian yang digunakan pada pasal 6 menyatakan:

1. Keterlambatan pembayaran angsuran tidak dikenakan denda financial
2. Dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran (angsuran) oleh pihak pembeli dari tanggal jatuh tempo (tiap bulannya), pihak pembeli berkewajiban menyampaikannya kepada pihak penjual berikut alasan keterlambatan itu.

Didalam Islam denda termasuk kategori jenis riba, yaitu riba nasi’ah. Riba nasi’ah adalah praktik transaksi yang umum dilakukan pada masyarakat jahiliah dahulu, yaitu tambahan yang diambil karena penundaan pembayaran hutang. (Himawan, 2021)

Ada beberapa perbedaan antara jual beli dan Kredit Pemilikan Rumah tanpa Bank, dengan Kredit Pemilikan Rumah berbasis Bank Syariah, dan Kredit Pemilikan Rumah Konvensional.

1. Pada pihak yang berakad.
2. Sistem cicilan.
3. Barang jaminan.
4. Denda apabila terlambat membayar.
5. Sita yang dilakukan apabila mengalami kredit macet dan tidak bisa melanjutkan Kredit Pemilikan Rumah.
6. Pada proses BI Checking.

Serah terima unit secara cepat dan tepat kepada para konsumen. Hal inilah yang membuat nama Azzura Griya Utama kian menjadi pembicaraan dari mulut ke mulut hingga akhirnya Azzura Griya Utama atau Azzura Properti Syariah semakin dikenal oleh para penggiat bisnis property syariah di Indonesia.

4. KESIMPULAN

Setelah mengkaji dan menelaah permasalahan tentang perspektif Fatwa MUI No.06/DSN-MUI/IV/2000 (DSN- MUI No 06/IV/2000) terhadap perjanjian jual beli perumahan syari'ah di PT Azzura Griya Utama Bekasi, maka dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Akad yang digunakan oleh PT. Azzura Griya Utama sebagai perusahaan yang bergerak dibidang properti memiliki visi dan misi untuk mengembangkan hunian yang bernuansa islami dengan konsep syariah dalam pelaksanaan akad penjualan. Ada yang ready stock atau sudah tersedia bangunan maka akad yang di pakai adalah akad murabahah dan yang paling banyak unit yang dipasarkan adalah jual beli pesanan yaitu dengan menggunakan akad istishna,'dengan skema pembayaran di muka di tengah dan di ahkir. Dan pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan syariah di PT. Azzura Griya Utama Bekasi telah sesuai dengan asas-asas perjanjian Islam (akad), yaitu antaradhin (sama-sama ridha) dan juga konsep tanpa riba ,tanpa denda ,tanpa sita dan tanpa asuransi menjadi branding dan nilai jual dan untuk menarik bagi calon pembeli serta tidak keluar dari koridor syariah, meskipun tanpa perbankan dan dalam operasionalnya selalu diawasi dan dikontrol oleh lembaga konsultan syariah yaitu Syariah Weald Management (SWM)
2. Dalam hal pelaksanaan akad pada jual beli rumah di perumahan PT. Azzura Griya Utama Bekasi dengan perspektif fatwa MUI No.06/DSN- MUI/IV/2000 tentang Akad Istishna' masih ada point-point yang belum terimplementasikan, yaitu dalam hal ketentuan barang yang mana pada putusan ketiga pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang, akan tetapi di dalam pelaksanaannya pembayaran diperbolehkan dalam bentuk pembebasan hutang dengan syarat harus tetap sesuai dengan perhitungan yang telah tertera sejak awal akad; dalam hal ketentuan tentang barang yang mana pada putusan ketujuh dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khayar.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Alqur'an dan Terjemahan
- [2] Al Hadits
- [3] Adiwarmarman A. Karim, S. (2016). Riba, Gharar dan Kaidah-kaidah Ekonomi Syariah Analisis Fikih & Ekonomi. Depok: Raja Grafindo Persada.
- [4] Ascarya. (2017). Akad & Produk Bank Syariah. Depok: PT. Raja Grafindo Persada.
- [5] Aulia Mutiah, S. (2018). Hukum Perlindungan Konsumen Dimensi Hukum Positif dan Ekonomi Syariah. Yogyakarta: PT. Pusaka Baru.
- [6] Awaludin.Febrian: Jurnal Hukum Islam "Kedudukan Fatwa Dsn-Mui Dalam Transaksi Keuangan Pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia". vol 2 No 6 Juli-Desember 2020.
- [7] Beni Ahmad Soebani, M. (2018). Hukum Ekonomi dan Akad syariah di Indonesia. Bandung: Pustaka Setia.
- [8] Boedi Abdullah, Beni Ahmad Soebani (2014), Metode Penelitian ekonomi Islam (muamalah). Bandung: Pustaka Setia.
- [9] Fatwa Dewan syariah Nasional Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad Ba'i istisa'
- [10] Hidayah, (2011), Fatwa-Fatwa No06/DSN-MUI/IV/2000 Atas Aspek Hukum Islam Perbankan Syariah di Indonesia", Al-'Adalah
- [11] Irma Devita Purnamasari, S. d. (2017). Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer, Mudah, dan Bijak, Memahami Masalah Akad syariah. Bandung: PT. Mizan Pustaka.
- [12] Mardani. (2013). Hukum Perikatan Syariah Indonesia. Jakarta: Jakarta Sinar Grafika
- [13] Nawawi, Suyud, Arif (2018) "Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor"
- [14] :<http://jurnal.uhamka.ac.id/index.php/jei> 1 Jurnal Ekonomi Islam Volume 9, Nomor 1
- [15] Sugiyono. (2019). Metode Penelitian kuantitatif kualitatif dan R&D. Bandung Alfabeta
- [16] Sri Nurhayati, W. (2014). Akuntansi Syariah di Indonesia. Jakarta: Salemba Empat.

-
- [17] Tuti Hasanah, Transformasi Fatwa No06/DSN-MUI/IV/2000 Ke Dalam Hukum Positif“, Syariah Jurnal Hukum Dan Pemikiran, 2
- [18] Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- [19] Wahid,” Pola Transformasi Fatwa Ekonomi Syariah Dsn-Mui Dalam Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia”, Ahkam, Volume 4, Nomor 2, November 2016: 171-198.
- [20] <https://azzuraproperty.co.id/>.diakses Oktober 2020
- [21] <https://almanhaj.or.id/4319-kaidah-ke-50>(diakses5Desember2021