

## **“IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA’ DALAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SYARIAH ( STUDI KASUS PADA AMANY RESIDENCE JEMBER)**

M. Daud Rhosyidy, IAIN Jember  
daudrhos@gmail.com

### **ABSTRAK**

Pembiayaan adalah produk yang dikeluarkan oleh lembaga keuangan baik perbankan maupun non-bank, konvensional maupun syariah. Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. *al-Istishna'* merupakan salah satu pengembangan dari prinsip *bai' as-Sala'm*, dimana waktu penyerahan barang dilakukan di kemudian hari sementara pembayaran dapat dilakukan melalui cicilan atau ditangguhkan. Ketentuan *al-Istishna'* mengikuti ketentuan aturan akad *as-Sala'm*. Biasanya *istishna'* dipergunakan dibidang manufaktur dan konstruksi. Akad seperti inilah yang digunakan pada transaksi KPR syariah. Fokus dalam penelitian ini adalah 1) Bagaimana implementasi akad *istishna'* pada Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah pada AMANY RESIDENCE Jember. 2). Bagaimana mekanisme pembayaran angsuran pada Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah pada AMANY RESIDENCE Jember. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kualitatif dengan jenis kualitatif deskriptif, Kemudian untuk teknik pengumpulan datanya menggunakan observasi, wawancara dan dokumentasi. Setelah itu data dianalisis secara induktif melalui tiga tahapan a). Reduksi Data. b). Penyajian Data, serta c). Penarikan kesimpulan dan verifikasi. Pada tahap berikutnya adalah menguji keabsahan data dengan menggunakan triangulasi sumber. Dari penelitian lapangan dapat dijelaskan bahwa produk KPR Syariah yang ada di Amany Residence menggunakan instrument akad *Istishna'* yakni transaksi jual beli dengan cara memesan, untuk dibuatkan sebuah rumah dengan spesifikasi tertentu, lokasi dan ukuran sudah ditentukan oleh pihak developer, konsumen hanya memilih spesifikasi mana yang kan dia pesan, dan penyerahan barang dilakukan dikemudian hari, sedangkan pembayarannya dilakukan dengan cara tunai, mengangsur atau mencicil.

***Kata Kunci* : Pembiayaan Syariah, Kredit Kepemilikan Rumah dan *Istishna'***

### **PENDAHULUAN**

Pada awalnya pembiayaan adalah produk yang dikeluarkan oleh lembaga keuangan baik perbankan maupun non bank, konvensional maupun syariah. Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu

dengan imbalan atau bagi hasil<sup>1</sup>. Istilah pembiayaan pada intinya berarti *I Believe, I Trust*, “saya percaya” atau “saya menaruh kepercayaan”. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*), berarti Lembaga Keuangan Syariah selaku *shahibul maal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas, dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak<sup>2</sup>. Implementasi akad jual beli merupakan salah satu cara yang ditempuh bank syariah dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat. Akad bank yang didasarkan pada akad jual beli adalah *Mura>bab}ab*, *Sala>m*, dan *Istisbna*. Salah satu skim fiqh yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual beli *Mura>bab}ab*<sup>3</sup>

Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia, sebagaimana halnya makanan dan pakaian. Rumah memiliki arti penting bagi sebuah keluarga, karena rumah merupakan tempat untuk istirahat dan mencurahkan kasih sayang setelah sibuk bekerja atau beraktivitas di luar. Maka tidak heran apabila permintaan masyarakat akan rumah tiap tahun terus bertambah. Namun harga rumah yang terus menjulang tinggi menyebabkan jarang orang mampu membeli rumah secara tunai. Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan dan perbankan untuk menawarkan produk konsumtif yang banyak dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Berbagai fasilitas kemudahan mulai dari proses pengajuan, keringanan biaya administrasi, rendahnya tingkat suku bunga dan sebagainya pun ditawarkan sebagai daya tarik. Sayangnya, suku bunga bank konvensional yang fluktuatif dan tidak pasti terkadang membuat orang merasa ragu untuk mengambil kredit kepemilikan rumah dari perbankan.

Sebagian mereka merasa khawatir jikalau di tengah-tengah masa kredit suku bunga tiba-tiba naik dan menyebabkan mereka tidak mampu lagi membayar sisa angsurannya. Kekhawatiran seperti itu seharusnya tidak perlu terjadi jika memanfaatkan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dari lembaga pembiayaan syariah.

Saat ini Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) syariah mulai banyak dilirik konsumen baik yang dikeluarkan dari perbankan maupun non perbankan, sebab KPR syariah dinilai memiliki

---

<sup>1</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), 314.

<sup>2</sup> Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2008), 19.

<sup>3</sup> Usanti P. Trisadini, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), 28.

kelebihan lain dibanding dengan KPR konvensional. Kredit Kepemilikan Rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh lembaga pembiayaan kepada konsumen perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.

Salah satu produk pembiayaan yang telah berkembang saat ini adalah pembiayaan rumah atau sering dikenal dengan KPR syariah baik yang dikembangkan oleh bank syariah maupun non bank syariah. Pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli *istishna'* di mana pembayarannya dapat diangsur maupun tunai dengan jumlah yang telah ditetapkan di awal sesuai dengan kesepakatan. Pembiayaan rumah ini dapat digunakan untuk membeli rumah baru maupun bekas, membangun atau merenovasi rumah.

*Al-Istishna'* adalah salah satu pengembangan dari prinsip *bai' as- Sala>m*, dimana waktu penyerahan barang dilakukan di kemudian hari sementara pembayaran dapat dilakukan melalui cicilan atau ditangguhkan.<sup>4</sup> Dengan demikian, ketentuan *al-Istishna'* mengikuti ketentuan aturan akad *as- Sala>m*. Biasanya *istishna'* dipergunakan dibidang manufaktur dan konstruksi. Akad seperti inilah yang digunakan pada transaksi KPR syariah. Pada praktiknya akad *Istishna'* yang digunakan pada KPR adalah *Istishna'* paralel. Maksudnya, konsumen yang membutuhkan rumah datang ke Bank dan memesan sebuah rumah dengan spesifikasi tertentu. Konsumen dan Bank lalu membuat kesepakatan serah terima rumah, harga jual dan mekanisme pembayarannya. Oleh karena Bank bukan merupakan perusahaan pengembang, maka Bank memesan lagi ke pengembang agar dibuatkan rumah sama seperti rumah yang dipesan oleh konsumen. Inilah yang dimaksud dengan *Istishna'* paralel, yaitu konsumen memesan rumah pada Bank, dan Bank memesan lagi ke pengembang untuk dibuatkan rumah. Dengan akad tersebut jual-beli dapat dilaksanakan walaupun objeknya belum ada<sup>5</sup>.

Dewasa ini sering sekali kita temui pembelian rumah secara kredit (KPR) di dalam transaksi jual beli perumahan. Pembelian rumah secara kredit (KPR) menjadi sebuah alternatif atau solusi yang sangat menarik bagi masyarakat yang tidak cukup memiliki dana

---

<sup>4</sup> Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Panduan Perbankan Syariah* (Jakarta: Zikrul Hakim 2003), 41.

<sup>5</sup> Ahmad Ghazali, *Serba Serbi Kredit Syariah Jangan ada Bunga di antara Kita*, (Jakarta: PT EIF X Media Komputindo Kelompok Gramedia, 2005), 28.

untuk membeli rumah secara tunai. Hal ini tentunya menjadi bagian pangsa pasar tersendiri yang sangat menarik bagi sektor perbankan selaku penyalur Kredit Perumahan Rakyat kepada Masyarakat. Penyaluran KPR kepada masyarakat bisa dilakukan oleh perbankan konvensional. Dimana lembaga perbankan ini sama-sama memiliki produk pembiayaan untuk Kredit Perumahan Rakyat (KPR).

Perbedaan pokok antara KPR konvensional dengan syariah terletak pada akadnya. Pada KPR konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan KPR syariah bisa dilakukan dengan beberapa akad alternatif sesuai dengan kemampuan konsumen. KPR konvensional akadnya adalah prinsip pinjam meminjam dengan bunga sebagai variabelnya. Dalam transaksi ini jelas sekali terdapat unsur riba di dalamnya, karena menggunakan sistem bunga yang fluktuatif dan meningkat seiring lamanya pelunasan hutang tersebut. Transaksi seperti ini hukumnya adalah haram dan sebaiknya ditinggalkan, dalam bunga KPR, pihak bank konvensional hanya meminjamkan uang dan tidak memiliki rumah secara lahir, walau nantinya berhak menyitanya jika pihak yang berhutang tidak mampu membayarnya.

Dengan adanya KPR syariah maka dapat menghindari resiko naik turunnya bunga. KPR syariah tidak mengenal bunga namun memakai harga penjualan rumah yang disepakati. Secara hitungan matematis, KPR syariah sebenarnya tidak berbeda jauh dalam jumlah cicilan bulanan KPR konvensional, walaupun umumnya sedikit lebih mahal, namun keuntungan menggunakan KPR syariah adalah jika suku bunga naik bergejolak, karena sudah sepakat mengenai harga jual dan keuntungan pertahun di awal perjanjian, konsumen selamanya akan mencicil sejumlah yang disepakati dari awal hingga berakhirnya masa jangka waktu kredit.

Amany Residence adalah salah satu perusahaan komunitas Developer Properti Syariah yang menjalankan bisnis properti. Bertempat di Jl. Cendrawasih, Slawu, Jember. Lembaga ini menawarkan produk KPR syariah tanpa riba, tanpa bank sebagai pihak ketiga, tanpa bunga, tanpa akad bermasalah. KPR syariah tanpa riba tidak dipahami dengan cara yang sama oleh setiap orang. Tidak sedikit orang yang menganggap bahwa ketiadaan bunga (*interest*) sudah merupakan pemahaman yang tuntas tentang konsep tanpa riba.

Pada hal riba bisa muncul dari aktivitas lain yang sayangnya tidak banyak disadari oleh masyarakat. Sebenarnya bukan hanya konsep tanpa riba saja yang perlu dipahami,

disadari, dan diwaspadai oleh masyarakat. Ada beberapa pemahaman lain yang harus benar-benar jelas dipahami agar masyarakat tidak terjerumus pada aktivitas maksiat secara tidak sadar karena ketiadaan ilmu. Di antaranya adalah: *Pertama, Konsep Tanpa Riba Properti Syariah dan KPR syariah*. Riba yang merupakan salah satu ciri utama dari sistem ekonomi sekuler kapitalistik terbukti hanya membawa kesengsaraan untuk mayoritas dan semakin memisahkan jurang pembeda antara si kaya dan si miskin. Konsep tanpa riba adalah gagasan utama yang diemban oleh Developer Properti Syariah sebagai bagian dari solusi kepemilikan properti untuk masyarakat. Kesadaran masyarakat Indonesia yang mayoritas muslim akan pentingnya memastikan setiap transaksi yang dilakukan bebas dari riba atau tanpa riba semakin meningkat dari waktu ke waktu. Akan tetapi menghadirkan pemahaman bertransaksi bebas unsur riba pada pemilikan properti adalah sesuatu hal yang baru bahkan di awal mula kehadirannya dianggap sebagai kemustahilan. Akan tetapi seiring berjalannya waktu semakin terlihat bahwa selalu ada solusi bagi mereka sungguh-sungguh dan totalitas dalam berikhtiyar, termasuk untuk urusan kepemilikan properti syar'i bebas riba. *Kedua, Konsep Tanpa Bank Properti Syariah dan KPR Syariah*. Tidak banyak masyarakat yang menyadari bahwa salah satu pintu utama kokohnya riba di tengah-tengah masyarakat adalah keberadaan bank dan keterlibatannya dalam transaksi-transaksi strategis yang dilakukan masyarakat. Bank menjadi alat yang efektif bagi sistem ekonomi sekuler kapitalistik untuk mengeruk dana masyarakat dan mengokohkan riba untuk selalu berada ditengah-tengan masyarakat. Konsep tanpa bank yang dibawa Developer Properti Syariah (DPS) adalah dengan meniadakan peranan perbankan dalam aktivitas pembiayaan dan transaksi lainnya yang bersinggungan dengan hal yang prinsip serta membahayakan aqidah masyarakat. Keberadaan bank syariah pun tidak menjadi solusi nyata untuk membebaskan masyarakat dari aktivitas-aktivitas ekonomi yang bertentangan dengan syariat Islam. *Ketiga, Konsep Tanpa Denda Properti Syariah dan KPR Syariah*. Konsep berikutnya yang menjadi pembeda mendasar antara Developer Properti Syariah dengan Developer Properti Konvensional adalah konsep tanpa denda. Kebanyakan orang memiliki pandangan yang keliru tentang denda. Dalam konteks transaksi pemilikan properti konvensional, denda muncul sebagai konsekuensi yang harus ditanggung oleh konsumen yang diakibatkan karena adanya keterlambatan pembayaran cicilan dalam skema kredit. Banyak yang menganggap denda ini adalah suatu hal yang wajar. Padahal, dari sudut

pandangan syariat Islam, denda semacam ini adalah terlarang dan merupakan bagian dari riba yang jelas-jelas maksiat dan dilarang oleh Islam. *Keempat, Konsep Tanpa Akad Bermasalah Properti Syariah dan KPR Syariah*. Konsep yang tidak kalah penting yang diemban oleh Developer Properti Syariah dan KPR syariah adalah konsep tanpa akad bermasalah. Seringkali masyarakat calon pembeli properti tidak mengerti kejelasan akad yang mereka lakukan ketika hendak membeli properti. Sebagai contoh adanya barang agunan dalam transaksi kredit. Umum ditemukan pada transaksi kredit kepemilikan properti konvensional barang yang diagunkan adalah properti yang ditransaksikan, padahal dalam Islam hal seperti ini adalah dilarang dan menyebabkan akad menjadi Bathil. Dalam transaksi kredit syariah, kejelasan akad seperti ini menjadi hal yang penting untuk diketahui agar akad transaksi bebas masalah.

Tingkat keunikan pada penelitian ini adalah terletak pada beberapa aspek di antaranya produk yang dikeluarkan Amany Residence yakni produk KPR yang sesuai dengan syariah, peneliti tertarik pada Amany Residence karena perusahaan tersebut merupakan perusahaan Developer Properti pertama di Jember yang mengeluarkan produk KPR berbasis syariah di samping produk KPR Syariah lain yang dikeluarkan oleh perbankan, jadi kemungkinan peluang bisnis sangat luas.

## **LANDASAN TEORITIS**

### ***Akad Pembiayaan KPR Syariah***

#### ***Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMTB)***

Rhesa Yogaswara (2010) mengemukakan bahwa terdapat beberapa bentuk akad yang bisa menjadi pilihan dalam melakukan pembiayaan rumah secara syariah, yaitu salah satunya akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMTB)*. Akad ini merupakan akad sewa (*Ijarah*) dari salah satu asset riil, yaitu pembeli rumah membeli rumah yang telah dibeli oleh bank, dan diakhiri dengan pemindahan kepemilikan dari bank kepada pembeli rumah. Di dalam akad IMTB ini terdapat dua akad yaitu akad jual beli (*Ba'i*) dan akad IMTB sendiri yang merupakan akad sewa menyewa dan diakhiri dengan perpindahan kepemilikan di akhir masa sewa.

#### ***Istishna Paralel***

Akad *Istishna'* merupakan salah satu pilihan bagi produk KPR. Akad *Istishna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan

persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual. Pembayaran yang harus dibayarkanpun dapat dilakukan dengan cara cicilan. Akad *Istishna'* ini merupakan akad jual beli yang berbeda dengan *Mura>bab}ah* yang penyerahan barangnya dilakukan di awal pada saat kontrak dilakukan, sementara pada akad *Istishna'* penyerahan barang dilakukan pada akhir periode pembiayaan. Hal ini karena rumah yang dipesan belum dibangun, sehingga pada saat kontrak bentuk rumah beserta komponennya perlu disetujui dengan sangat rinci agar dibangun sesuai dengan harga yang disepakati.

Sementara akad *Istishna' Paralel* merupakan gabungan dua akad *Istishna'* dalam suatu proses transaksi. akad *Istishna' Paralel* dapat diterapkan dalam kasus pembiayaan perumahan. Sebagai contoh, konsumen datang untuk mengajukan pembiayaan rumah untuk membangun rumah dengan spesifikasi yang sangat rinci ke bank. Proses selanjutnya, bank akan memesan kepada developer atau perusahaan jasa pembangun rumah untuk membuat rumah sesuai dengan spesifikasi yang diterima bank dari konsumen. Dan pembangunan rumah baru akan dilakukan setelah proses pemesanan dari bank selesai dilakukan. Kemudian rumah akan dijual kepada nasabah melalui cicilan yang akan diakhiri dengan penyerahan rumah pada waktu akhir periode pembayaran.

### ***Musyarakah Mutanaqisah***

Akad terakhir yang dapat diterapkan untuk produk pembiayaan rumah adalah akad *Musyarakah*. *Musyarakah* merupakan suatu bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk memiliki rumah dengan membagi keuntungan dan kerugian sesuai dengan proporsi awal investasi, pada saat akad *Musyarakah* dilakukan.

*Musyarakah Mutanaqisah* adalah kombinasi dari tiga kontrak yaitu kemitraan, *Ijarah*, dan jual beli. Telah ditemukan melalui pengembangan secara bertahap dari produk perbankan Islam<sup>6</sup>.

### ***Istishna'***

Dalam kamus bahasa arab *Istishna'* berarti minta membuat (sesuatu)<sup>7</sup>. Dalam Ensiklopedi Hukum Islam *Istishna'* adalah akad yang mengandung tuntunan agar *shani'*

---

<sup>6</sup> Kharisma Faundria Amri, *Analisis faktor-faktor yang Mempengaruhi Nasabah dalam pemilihan KPR Syariah : Studi Kasus Bank Muamalat, Tbk.* (Skripsi: Universitas Indonesia 2012), 14-16

<sup>7</sup> Anwar Syarifudin, *Kamus Al-Misbab : Arab-Indonesia* (Surabaya: Bima Iman t.t. ), 258

membuatkan sesuatu pesanan dengan ciri-ciri khusus dan harga tertentu<sup>8</sup>. *Istishna'* ialah kontrak atau transaksi yang ditandatangani bersama antara pemesan dengan produsen untuk pembuatan suatu jenis barang tertentu atau suatu perjanjian jual beli dimana barang yang akan diperjual belikan belum ada<sup>9</sup>.

Dalam fatwa DSN-MUI, *Istishna'* merupakan akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mushtashni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*)<sup>10</sup>. Akad *Istishna'* hampir menyerupai akad *Sala>m*, karena *Istishna'* juga menjual barang yang tidak ada, dan barang yang dibuat itu menjadi tanggungan atas pembuat yang menjual sejak akad disempurnakan. Sama halnya dengan definisi yang diberikan oleh Zulkifli<sup>11</sup> yaitu *al-Istishna'* adalah salah satu pengembangan dari prinsip *bai' as- Sala>m*, di mana waktu penyerahan barang dilakukan di kemudian hari sementara pembayaran dapat dilakukan melalui cicilan atau ditangguhkan. Dengan demikian, ketentuan *al-Istishna'* mengikuti ketentuan aturan akad *as- Sala>m*. biasanya *istishna'* dipergunakan dibidang manufaktur dan kontruksi.

Secara umum akad jual beli *istishna'* yang dipraktekkan dalam bermuamalah ada dua macam, yaitu jual-beli *istishna'* dan *istishna'* paralel. Perbedaan pada keduanya yaitu terletak pada penggunaan sub-kontraktor untuk melaksanakan kontak tersebut. Dengan demikian, pembuat dapat membuat kontrak *istishna'* kedua untuk memenuhi kewajibannya pada kontrak pertama. Kontrak baru ini yang kemudian dikenal sebagai *istishna'* paralel<sup>12</sup>.

### **Landasan Hukum dan Operasional *Istishna'***

Para ulama' membahas lebih lanjut tentang keabsahan *al-Istishna'*. Akad *istishna'* merupakan akad yang hampir menyamai *Sala>m*, karena ia juga menjual barang yang tidak ada, dan barang yang dibuat itu menjadi tanggungan atas pembuat yang menjual sejak akad dilakukan. Mengingat jual-beli *istishna'* merupakan lanjutan dari jual-beli *Sala>m* maka secara umum landasan syariah yang berlaku pada jual-beli *Sala>m* juga berlaku pada jual-beli

---

<sup>8</sup> Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam* Cet-I (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve 1996), 778

<sup>9</sup> Moh Rifai, *Konsep Perbankan Syariah* (Semarang: Wicaksana 2002), 73

<sup>10</sup> Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional cet-2*, (Jakarta: MUI Pusat 2003) 36

<sup>11</sup> Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Panduan Perbankan Syariah* (Jakarta: Zikrul Hakim 2003), 41

<sup>12</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktek*. (Jakarta: Gema Insani Press 2001), 115



*istishna'*. Namun demikian, para ulama membahas lebih lanjut keabsahan jual-beli *istishna'* dengan penjelasan berikut.

Menurut madzhab Hanafi, jual-beli *istishna'* termasuk akad yang dilarang karena bertentangan dengan semangat *bai'* secara *qiyas*. Mereka mendasarkan pada argumentasi bahwa pokok kontrak penjualan harus ada dan dimiliki oleh penjual, sedangkan pada *istishna'* pokok kontrak itu belum ada atau tidak dimiliki penjual. Meskipun demikian, mazhab Hanafi menyetujui kontrak jual-beli *istishna'* atas dasar *istishsan* karena alasan-alasan berikut ini<sup>13</sup> :

- 1) Masyarakat telah mempraktekkan jual-beli *istishna'* secara luas dan terus menerus tanpa ada keberatan sama sekali. Hal demikian menjadikan jual-beli *istishna'* sebagai kasus *ijma'* atau konsensus umum.
- 2) Di dalam syariah dimungkinkan adanya penyimpangan terhadap *qiyas* berdasarkan *ijma'* ulama.
- 3) Keberadaan jual-beli *istishna'* didasarkan atas kebutuhan masyarakat. Banyak orang seringkali memerlukan barang yang tidak tersedia di pasar sehingga mereka cenderung melakukan kontrak agar orang lain membuat barang untuk mereka.
- 4) Jual-beli *istishna'* sah sesuai aturan umum mengenai kebolehan kontrak selama tidak bertentangan dengan nash atau aturan syariah

Sebagian fuqaha kontemporer berpendapat bahwa jual-beli *istishna'* adalah sah atas dasar *qiyas* dan aturan umum syariah karena itu memang jual-beli biasa dan si penjual akan mampu mengadakan barang tersebut pada saat penyerahan. Demikian juga kemungkinan terjadi perselisihan atas jenis dan kualitas barang dapat diminimalkan dengan pencantuman spesifikasi dan ukuran-ukuran serta bahan material pembuatan barang tersebut

### **KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) Syariah**

Pada prinsipnya, Bank Syari'ah adalah sama dengan perbankan konvensional, yaitu sebagai instrumen intermediasi yang menerima dana dari orang-orang yang surplus dana (dalam bentuk penghimpunan dana) dan menyalurkannya kepada pihak yang membutuhkan (dalam bentuk produk penyaluran dana). Sehingga produk-produk yang disediakan oleh

---

<sup>13</sup> *Ibid*, 114

Bank-bank konvensional, baik itu produk penghimpunan dana (funding) maupun produk pembiayaan (financing), pada dasarnya dapat pula disediakan oleh Bank-bank Syari'ah.

Produk pembiayaan KPR yang digunakan dalam perbankan syari'ah memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR di perbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsipal yang diterapkan perbankan syari'ah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan kerugian (profit and loss sharing) sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional. Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah ini, terdapat beberapa perbedaan antara perbankan syari'ah dan perbankan konvensional, diantaranya adalah; pemberlakuan sistem kredit dan sistem markup, kebolehan dan ketidak bolehan tawar menawar (bargaining position) antara nasabah dengan Bank, prosedur pembiayaan dan lain sebagainya .

KPR merupakan salah satu produk perbankan yang disediakan bagi debitur untuk pembiayaan perumahan. Perumahan disini bukan dalam arti rumah tempat tinggal pada umumnya, tetapi meliputi ruang untuk membuka usaha seperti rumah toko (ruko) dan rumah kantor (rukan), serta apartemen mewah dan rumah susun.

Melalui pembiayaan KPR, kita tidak harus menyediakan dana seharga rumah. Cukup memiliki uang muka tertentu, dan rumah idaman pun menjadi milik kita. Kita bisa leluasan menempatnya karena meski masih mengangsur rumah itu sudah menjadi rumah kita sendiri.

Dari segi pengistilahan, untuk produk pembiayaan pemilikan rumah, perlu dipikirkan suatu bentuk pengistilahan yang relevan. Karena istilah KPR cenderung memunculkan asumsi terjadinya kredit, padahal dalam perbankan syari'ah tidak menggunakan sistem kredit. Untuk menghindari hal itu (tetapi tetap menggunakan istilah KPR), beberapa Bank Syari'ah (seperti BRI Syari'ah) memaknai KPR dengan "Kepemilikan Rumah". Dalam menjalankan produk KPR, Bank Syari'ah memadukan dan menggali akad-akad transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional KPR perbankan konvensional. Adapun akad yang banyak digunakan oleh perbankan syari'ah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan KPR adalah akad *Mura>bah}ah* dan *Istishna'*.

KPR atau Kredit Kepemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah. KPR sendiri muncul

karena adanya kebutuhan memiliki rumah yang semakin lama semakin tinggi tanpa diimbangi daya beli yang memadai oleh masyarakat .

Seperti layaknya produk perbankan yang memiliki keaneka ragaman jenis, KPR secara umum dibagi menjadi 2 jenis, yaitu: *pertama*; KPR Subsidi adalah suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi menengah ke bawah. Adapun bentuk dari subsidi ini telah diatur oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat dapat mengajukan kredit jenis ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan. *Kedua*; KPR non Subsidi adalah suatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri sehingga penentuan besarnya suku bunga pada bank konvensional maupun margin pada bank syariah dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif deskriptif yakni jenis penelitian yang mendeskripsikan fenomena-fenomena yang terjadi di sekitar objek penelitian, dengan maksud untuk mencari jalan penentuan penelitian lebih lanjut ataupun sekedar mencari tahu peristiwa yang terjadi sesungguhnya.<sup>14</sup> Adapun yang akan dijadikan informan dalam penelitian ini adalah Direktur, Kepala Unit Administrasi dan Lapangan, Marketing, Kepala Bagian Teknik dan Arsitektur serta, co-Developer Amany Residence Jember.

Dalam penelitian ini, peneliti mengupayakan untuk mendapatkan data yang valid dan dapat dipertanggung jawabkan, maka dari itu untuk penentuan informan harus bersifat *representative* atau mewakili. Adapun tekniknya adalah *purposive sampling*. Sampling purposive ini cocok digunakan untuk penelitian kualitatif, atau penelitian- penelitian yang tidak melakukan generalisasi<sup>15</sup>.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Implementasi akad *Istishna'* pada Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah pada Amany Residence Jember**

---

<sup>14</sup> Muhammad Teguh, *Metodologi Penelitian Ekonomi (Teori dan Aplikasi)*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 2005), 17

<sup>15</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif kualitatif dan R&D*. Cet-4. (Bandung: Alfabeta 2008), 85

Menurut Hilmiyatul Hidayati selaku marketing di Amany Residence, implementasi akad *Istisbna'* dalam produk KPR Syariah pada developer Amany Residence akan menghilangkan unsur **Riba (Bunga)** dikarenakan transaksi dilakukan langsung melalui developer tanpa ada pihak ketiga yaitu bank yang sudah jelas keharamannya. Unsur **Sita** yakni pihak developer tidak menyita sesuatu yang bukan miliknya. Ketika terjadi akad serah terima bangunan, maka 100% kepemilikan jatuh kepada konsumen. Unsur **Denda** yakni pihak developer tidak memerlukan denda jika ada keterlambatan dalam angsuran. Karena denda itu adalah bagian dari riba<sup>16</sup>.

Hal tersebut sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 21/DSN-MUI/X/2001 yang menyebutkan bahwa Akad yang sesuai dengan syariah adalah yang tidak mengandung *gharar* (penipuan), *maysir* (perjudian), riba, *z'holm* (penganiayaan), *risyah* (suap), barang haram dan maksiat. Penjelasan di atas juga sesuai dengan Firman Allah dalam surat Al Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

*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, padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang Telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang Telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya". QS Al Baqarah : 275.

<sup>16</sup> Hilmiyatul Hidayati, wawancara, Jember 29 maret 2017

Riba itu ada dua macam: *nasiyah* dan *fadhli*. Riba *nasiyah* ialah pembayaran lebih yang disyaratkan oleh orang yang meminjamkan. Riba *fadhli* ialah penukaran suatu barang dengan barang yang sejenis, tetapi lebih banyak jumlahnya. Karena orang yang menukarkan mensyaratkan demikian, seperti penukaran emas dengan emas, padi dengan padi, dan sebagainya. Riba yang dimaksud dalam ayat ini riba nasiyah yang berlipat ganda yang umum terjadi dalam masyarakat Arab zaman Jahiliyah dan orang yang mengambil riba tidak tenteram jiwanya seperti orang kemasukan syaitan.

### **Mekanisme pembayaran Angsuran pada Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah pada Amanya Residence Jember**

Pada Amanya Residence terdapat 2 macam jenis pembelian yaitu cash/ tunai dan kredit, jika membeli secara kredit kewajiban konsumen membayar angsuran adalah terhitung sejak konsumen melakukan *ta'aruf* dan dianggap layak dalam pengajuan permohonannya, membayar uang sebesar 5 juta rupiah sebagai tanda jadi (mengurangi uang muka) dan setelah uang muka sebesar 30% dari harga produk dibayar. Uang muka dapat di angsur selama 6 kali maksimal 30 hari sejak dilakukan pembayaran tanda jadi. Jika melebihi dari 30 hari maka pemesanan dianggap batal.

Menurut tim Developer Property Syariah jual beli kredit secara umum dipahami sebagai transaksi dimana barang diterima pada waktu transaksi dengan pembayaran tidak tunai atau bertempo dengan harga yang lebih mahal daripada harga tunai. Dalam hal ini pembeli berkewajiban melunasi harganya dengan cara angsuran dalam jangka waktu tertentu.

Ada cukup banyak varian dalam jual beli tidak tunai/kredit. Terkadang dalam skema *bay' Mura>bab}ab*, *bay' biddayn wa taqsith* ataupun beberapa pilihan skema yang lain. Masing-masing skema jual beli kredit memiliki tata aturan yang berbeda satu dengan yang lain. Pada intinya, jual beli kredit adalah jual beli barang dengan harga ditangguhkan atau bisa disebut juga sebagai jual beli dengan cara berhutang. Ada sebagian kaum muslim yang memahami bahwa harga jual beli kredit haruslah sama harganya dengan harga jual beli tunai. Mereka berpendapat jika harganya tidak sama, maka itu terjatuh pada riba. Lantas bagaimana sebenarnya hukum jual beli kredit yang harga angsurannya berbeda dengan harga tunai ?

Mengenai kebolehan jual beli dengan harga tidak tunai tanpa ada tambahan harga akibat tempo waktu yang diberikan, telah jelas kebolehannya sebagaimana sabda Rasulullah yang diriwayatkan dari Aisyah ra sebagai berikut :

حَدَّثَنَا إِسْحَقُ بْنُ إِبْرَاهِيمَ الْحَنْظَلِيُّ وَعَلِيُّ بْنُ خَشْرَمٍ قَالَا أَخْبَرَنَا  
عَيْسَى بْنُ يُونُسَ عَنِ الْأَعْمَشِ عَنِ إِبْرَاهِيمَ عَنِ الْأَسْوَدِ عَنِ عَائِشَةَ قَالَتْ  
اشْتَرَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا وَرَهْنَهُ دِرْعًا  
(رواه مسلم) <sup>17</sup> مِنْ حَدِيدٍ

*Artinya: "Telah menceritakan Ishaq bin Ibrahim Ishaq Bin Ibrahim al-Handhaly dan 'Ali Bin Husyram menceritakan kepada kami, keduanya berkata: "Isa Bin Yunus menceritakan kepada kami dari 'A'masy dari Ibrahim dari al-Aswad dari 'Aisyah, berkata:"Rasulullah SAW membeli makanan dari orang yahudi dan menggadaikannya dengan sejenkal besi " (HR Muslim).*

Maksud dari Bermuamalah ialah seperti berjual beli, hutang piutang, atau sewa menyewa dan sebagainya. Adapun jika terjadi perbedaan harga antara harga tunai dengan total akumulasi harga angsuran, maka ada 2 pendapat terkait dengan hal ini. Pendapat yang menurut kami terkuat adalah pendapat yang menyatakan kebolehan perbedaan harga antara harga cash dan harga angsuran. Dalil kebolehan adanya tambahan harga kredit dengan harga tunai. Syu'aib al Arnauth menilai hadits ini hasan dengan seluruh sanadnya (lihat Masyru' al Qonun al Buyu' karya Syaikh Ziyad Ghazal yang terjemahannya diterbitkan oleh Penerbit Al Azhar Press dengan judul Buku Pintar Bisnis Syar'ie). Syaikh Ziyad Ghazal juga menjelaskan, *Wajib ad-dalalah* (muatan makna) dalam hadits tersebut adalah bahwa Nabi SAW telah menambah harga barang tersebut karena faktor tenggang waktu. Ini tampak pada keberadaan hadits tersebut yang menyatakan tentang jual beli. Ucapan 'Abdullah bin 'Amru, "Nabi SAW pun memerintahkannya untuk membeli hewan tunggangan sampai (tenggang waktu) keluarnya orang yang membayar zakat. Maka 'Abdullah membeli satu ekor unta (kontan) dengan kompensasi dua ekor unta (kredit saat unta zakat datang). Tampak dalam jual beli tersebut adanya tambahan harga karena faktor tenggang waktu. Hal ini menunjukkan bahwa adanya kebolehan menambah harga karena faktor tenggang waktu pembayaran.

Mayoritas ulama fiqh menyatakan bolehnya menjual barang dengan harga lebih tinggi daripada biasanya dengan alasan kredit atau dengan alasan penundaan pembayaran.

<sup>17</sup><http://www.al-islam.com/Page.aspx?pageid=693&BookID=24&PID=1965&SectionID=2&IndexID=3&IndexItemID=8032&isDirect=0&General=1>

Diriwayatkan dari Thawus, Hakam dan Hammad, mereka mengatakan hukumnya boleh seseorang mengatakan, "Saya menjual kepada kamu segini dengan kontan, dan segini dengan kredit", lalu pembeli memilih salah satu diantaranya. Ali bin Abi Thalib ra. berkata, "Barangsiapa memberikan tawaran dua sistem pembayaran, yakni kontan dan tertunda, maka tentukanlah salah satunya sebelum transaksi."

Ibnu Abbas ra. berkata :

وَأَخْرَجَ ابْنُ أَبِي شَيْبَةَ فِي مُصَنَّفِهِ عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ قَالَ : لَا بَأْسَ أَنْ يَقُولَ لِلْبَيْعَةِ  
هِيَ بِنَقْدٍ بَكَذَا وَبِنَسِيئَةٍ بَكَذَا، وَلَكِنْ لَا يَفْتَرِقَانِ إِلَّا عَنْ رِضَا<sup>18</sup>

*Artinya: "Telah mengatakan Ibnu Abi Syaibah dalam kitabnya dari Abbas r.a berkata: Seseorang boleh menjual barangnya dengan mengatakan, barang ini harga tunai sekian dan tidak tunainya sekian, akan tetapi tidak boleh Penjual dan Pembeli berpisah melainkan mereka telah saling ridha atas salah satu harga." (Mushannaf Ibnu Abi Syaibah)."*

Syaikh Taqiyuddin an-Nabhani berkata: Diperbolehkan bagi penjual untuk menjual barangnya dengan dua pembayaran yang berbeda, yaitu kontan atau kredit. Jika seseorang berkata pada temannya, "Saya menjual barang ini 50 secara kontan, 60 secara kredit." Lalu temannya itu berkata, "Saya beli secara kredit 60." Atau dia berkata, "Saya beli dengan kontan 50.", maka sahlah jual beli itu. Begitu pula jika dia berkata, "Saya jual barang ini 60 secara kredit, selisih 10 dari harga aslinya jika secara kontan, karena pembayarannya di belakang", dan pembeli mengatakan setuju, maka sahlah jual beli itu. (Syakhsyah Islamiyah juz II).

Syaikh Abdul Azis bin Baz berkata : "Jual beli kredit hukumnya boleh, dengan syarat bahwa lamanya masa angsuran serta jumlah angsuran diketahui dengan jelas saat aqad, sekalipun jual-beli kredit biasanya lebih mahal daripada jual-beli tunai." (Majmu' Fatawa Ibnu Baz).

## **Temuan Penelitian**

### **Kredit Bermasalah**

---

<sup>18</sup> Ibrahim, *Mustalaba>tul lil fikhi al-ma>li> al-mu'a>s}ir mu'a>mala>tu al-sauku* (al-ma'hadu al-'a>li> lil-fikri al-  
isla>mi> : al-ka}hirah, 1997), 120.

Sebagaimana diketahui bahwa dalam dalam setiap pemberian kredit pasti diperlukan adanya pertimbangan serta kehati-hatian agar kepercayaan yang merupakan unsur utama dalam pembiayaan benar-benar terwujud sehingga pembiayaan yang diberikan dapat tepat sasaran dan terjaminnya pelunasan hingga masa akhir pada saat serah terima agunan secara tepat waktu dan sesuai akad perjanjian. Produk KPR syariah yang dikeluarkan oleh Amanya Residence ada kalanya terjadi hambatan dalam pembayaran angsuran hingga mengakibatkan kredit bermasalah yang dapat mengganggu kolektibilitas kredit pada Amanya Residence.

### **Faktor Penyebab Kredit Bermasalah**

Secara keseluruhan faktor penyebab dan kendala dalam kredit pada Amanya Residence adalah sebagai berikut:

#### **a. Faktor Intern**

- 1) Petugas, dalam hal ini karakter dan kemampuan petugas (*account officer*) dalam menganalisa calon mitra atau konsumen kurang baik dan cermat dikarenakan kedekatan dengan konsumen atau juga ketidakmampuan *account officer* menganalisa secara baik karakter usaha dan karakter konsumen sehingga yang disajikan tidak akurat.
- 2) System, dalam hal ini system prosedur penyaluran pembiayaan adakalanya dilanggar sehingga memotong jalur prosedur yang telah dibuat, sert *monitoring* yang kurang intensif dari *account officer* sehingga kredit yang bermasalah tidak terdeteksi sejak dini.
- 3) Manajemen, dalam hal ini manajemen kredit adakalanya tidak bersinergi dengan baik sehingga pengawasan terhadap konsumen menjadi lemah dan kadang terjadi koneksi yang tidak wajar dari pihak developer sehingga ketika terjadi permasalahan terhadap kredit yang diberikan maka yang terjadi adalah keengganan atau keragu-raguan dalam menindak konsumen yang bermasalah tersebut.

#### **b. Faktor Ekstern**

- 1) Konsumen beritkaid kurang baik seperti pemalsuan data, kelemahan *financing initiation* (tidak mampu membayar), serta berpura-pura tidak sanggup membayar padahal sebenarnya konsumen adalah mampu membayar.



- 2) *Developer* seperti, pemasok/ kontraktornya tidak benar dan pemalsuan data
- 3) Dari sisi surat tanah yakni sertifikat rumah bersengketa
- 4) Nilai rumah atau harga jualnya tidak realistis
- 5) Akad tidak dilakukan secara sempurna
- 6) Dalam monitor konsumen yaitu pihak *developer* tidak bisa mengawasi secara keseluruhan dalam masa *progress* pekerjaan dan letak wilayah yang tidak terjangkau.
- 7) Asuransi
- 8) Nasabah tidak mampu membayar dikarenakan PHK, terkait hukum dan hilang ingatan/ gila.
- 9) Bencana alam seperti banjir, kebakaran, dan tanah longsor

### **Penyelesaian Kredit Bermasalah**

Ada beberapa hal yang perlu dijelaskan sebelum melangkah pada penyelesaian kredit bermasalah di antaranya :

- a. Keterlambatan pembayaran angsuran tidak dikenakan denda.
- b. Dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran (angsuran) oleh Pembeli dari tanggal jatuh tempo (tiap bulannya), Pembeli berkewajiban menyampaikannya kepada Penjual berikut alasan keterlambatan itu.
- c. Dalam hal Penjual tidak bisa menerima keterlambatan berikut alasannya, dan tidak memberikan tempo tambahan kepada Pembeli, maka Penjual berhak menuntut Pembeli untuk segera membayarnya.
- d. Dan dalam hal Penjual tetap tidak memberi tempo tambahan, sementara Pembeli tetap tidak mampu membayarnya, Penjual berhak menuntut eksekusi agunan.
- e. Pembeli dan Penjual telah menyepakati bahwa dalam hal Pembeli tetap tidak mampu membayar maka penyelesaiannya akan dilakukan sesuai ketentuan hukum syara', dan praktisnya dilakukan mengikuti penyelesaian perselisihan sebagaimana yang tercantum.

### **Penyelesaian Perselisihan**

- 1) Dalam hal terjadi perselisihan selama pelaksanaan akad jual beli *Istishnâ'* ini hingga selesai seluruh kewajiban kedua pihak baik Pembeli dan 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.

Selanjutnya Amany Residence melakukan penyelesaian atas kredit yang bermasalah dengan cara terlebih dahulu developer melakukan restrukturisasi kredit terhadap masalah yang dihadapi oleh konsumen. Restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan oleh pihak developer dalam kegiatan penyediaan rumah terhadap konsumen yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya. Upaya yang dilakukan antara lain adalah:

- a. *Rescheduling* (Penjadwalan Ulang). Amany Residence memberikan keringanan kepada konsumen berupa jadwal pembayaran angsuran atau jangka waktu termasuk penundaan masa tenggang dan perubahan besarnya angsuran. Misalkan dalam perpanjangan waktu kredit dari 1 tahun menjadi 2 tahun, dari 26 kali menjadi 36 kali, dengan demikian jumlah angsuran menjadi lebih kecil seiring dengan penambahan jangka waktu angsuran. *Rescheduling* ini adalah salah satu cara yang diberikan kepada konsumen yang beritikad baik dan berkarakter jujur.
- b. Melakukan pembinaan melalui pendekatan kepada konsumen kredit rumah yang bermasalah, hal ini dilakukan untuk mengetahui permasalahan yang terjadi pada konsumen yang mengalami penunggakan, kemudian membicarakan dan mendiskusikan masalah yang sedang dihadapi oleh konsumen dan memberikan alternatif jalan keluar dalam menyelesaikan masalahnya. Jika konsumen bersedia membicarakan problem kondisi keuangan secara jujur dan terbuka, hal ini berarti konsumen mempunyai kemampuan baik untuk menyelesaikan tunggaknya dengan developer. Developer bisa segera mengetahui apa yang menjadi penyebab kredit kepemilikan rumah tersebut bermasalah sehingga dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan untuk menyelesaikannya. Akan tetapi, tidak semua konsumen bersikap dan mempunyai itikad baik, ada sebagian konsumen yang dengan sengaja menghindar ketika didatangi langsung kerumahnya.
- c. *Collection*, yaitu penagihan secara intensif kepada konsumen yang mengalami kredit bermasalah. Amany Residence melakukan dengan cara bertahap. *Pertama*, konfirmasi

melalui telepon, *kedua* mengirimkan surat pemberitahuan angsuran, *ketiga* peringatan atau teguran, *keempat* penagihan langsung yakni dengan mendatangi rumah konsumen yang mengalami kredit kepemilikan rumah bermasalah.

- d. *Eksekusi Jaminan*, yakni asset nasabah atau objek pembiayaan yang dijadikan jaminan dalam rangka pelunasan kredit kepemilikan rumah. Hal ini dilakukan Amanya Residence apabila konsumen sudah benar-benar tidak mampu membayar angsurannya. Proses eksekusi oleh Amanya Residence ini dapat dilakukan dengan cara membantu menjualkan atas barang jaminan. Hal ini tentunya dilakukan berdasarkan atas kesepakatan kedua belah pihak<sup>19</sup>.

## KESIMPULAN

1. Implementasi akad *istishna'* pada Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah pada Amanya Residence Jember dilakukan setelah konsumen melakukan proses *ta'aruf* yakni meliputi, pengajuan permohonan, mempelajari syarat-syarat transaksi kemudian ditetapkan layak oleh pihak developer sampai pada yang terakhir yaitu membayar tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000 (mengurangi uang muka). *Istishna'* yang dimaksud dalam penelitian ini adalah jual beli sesuatu yang dideskripsikan berada dalam tanggungan yang proses pembuatannya berlangsung dari penjual.
2. Mekanisme pembayaran angsuran pada Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah pada Amanya Residence Jember adalah sebagai berikut:
  - a. Kewajiban konsumen membayar angsuran adalah terhitung sejak konsumen melakukan *ta'aruf* dan dianggap layak dalam pengajuan permohonannya, membayar uang sebesar 5 juta rupiah sebagai tanda jadi (mengurangi uang muka) dan setelah Uang muka sebesar 30% dari harga produk dibayar. Uang muka dapat di angsur selama 6 kali maksimal 30 hari sejak dilakukan pembayaran tanda jadi. Jika melebihi dari 30 hari maka pemesanan dianggap batal.
  - b. Besarnya angsuran ditentukan oleh uang muka dikurangi tanda jadi, dibagi jumlah bulan, dan atau sesuai kesepakatan.

---

<sup>19</sup> Gadinia Bunga Vita, *wawancara*, Jember 30 Maret 2017

- c. Pembayaran harga dilakukan secara kredit dengan angsuran selama jangka waktu yang telah disepakati yaitu antara 5 sampai dengan 10 tahun.
- d. Pembayaran angsuran tiap bulan dilakukan tidak melebihi tanggal 5 (lima) setiap bulannya.
- e. Pembayaran angsuran tiap bulannya bisa dilakukan secara tunai atau melalui transfer ke rekening Bank BNI Syariah Cabang Jember nomor 0811301100 atas nama Ari Rahman.
- f. Jika pembayaran dilakukan melalui transfer, pihak Pembeli harus memberitahukan kepada Penjual berikut bukti transfernya ke email: [amany.property@gmail.com](mailto:amany.property@gmail.com) .
- g. Setelah pembayaran diterima, pihak Penjual harus memberikan kwitansi pembayaran angsuran / tabel cicilan kepada Pembeli berikut total angsuran yang sudah dibayarkan dan sisa kewajiban yang harus dibayarkan.

## DAFTAR RUJUKAN

- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah: dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Press
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2000. *Bank Syariah suatu Pengenalan Umum*. Jakarta: Tazkia Institut
- Arcarya. 2007. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Amri, Kharisma Faundria. 2012. *Analisis faktor-faktor yang Mempengaruhi Nasabah dalam pemilihan KPR Syariah : Studi Kasus Bank Muamalat, Tbk*. Skripsi: Universitas Indonesia
- Ashshofa, Burhan. 2007. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Rineka Cipta
- Dahlan, Abdul Azis. 1996. *Ensiklopedi Hukum Islam*. Cet-I. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve
- Departemen Agama RI. 1971. *Al-Qur'an dan Terjemahan*. Jakarta: Al Mujama.
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. 2003. *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*. Jakarta: MUI Pusat cet-2
- Faisal , Sanapiah. 1990. *Penelitian Kualitatif: Dasar-dasar dan Aplikasi* t.p: Yayasan Asih Asah Asuh
- Ghazali, Ahmad. 2005. *Serba serbi Kredit Syariah Jangan ada Bunga di antara Kita*. Jakarta: PT EIF X Media Komputindo Kelompok Gramedia
- Hardjono. 2008. *Mudah Memiliki Rumah Lewat KPR*. Jakarta: PT. Pustaka Grahatama
- Harahap, Sofyan Syafri, dkk. 2005. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Jakarta: LPEE Usakti
- Haris, Helmi. 2007. *Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan.Syari'ah)*. Jurnal Ekonomi Islam
- Idrus, Muhammad. *Metode Penelitian Ilmu Sosial Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif*, Jakarta: Erlangga, 2009, hal 151

- Karim, Adimarwan. 2003. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: IIT Indonesia
- Kasiram, H.Moh. *Metodologi Penelitian Kualitatif-Kuantitatif*, Malang: UIN Maliki Press, 2010, hal 335
- Muhamad. 2014. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada
- Moleong, Lexy J. 2008. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya
- Mulyana, Dedi. 2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif Paradigma Baru Ilmu Komunikasi dan Ilmu Sosial Lainnya*. Bandung: Rosdakarya
- Partanto, A. Pius, M. Dahlan Al Barry. 2001. *Kamus Ilmiah Populer*. Surabaya: Arkola
- Rifai, Veithzal dan Andria Permata. 2008. *Islamic Financial Management: Teori, Konsep dan Aplikasi Panduan Praktis untuk lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Rifai, Moh. 2002. *Konsep Perbankan Syari'ah*. Semarang: Wicaksana
- Sugiyono. 2008. *Metode Penelitian Kuantitatif kualitatif dan R&D*. Cet-4. Bandung: Alfabeta
- Surahmad, Winarno. 1986. *Dasar dan Tehnik Riserch dengan Metodologi Ilmiah*. Bandung: Tarsito
- Suryana, Asep. 2007. *Tabap-tabapan Penelitian Kualitatif*. Fakultas Ilmu Pendidikan Universitas Pendidikan Indonesia
- Salim, Agus, *Teori dan Paradigma Penelitian Sosial*. Yogyakarta: Tiara Wacana.
- Sunggono, Bambang. 2001. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada
- Syarifudin, Anwar. t.t. *Kamus Al-Misbab : Arab-Indonesia*. Surabaya: Bima Iman
- Sumitro, Wakum. 1997. *Asas-asas Perbankan dan Lembaga Terkait (BAMUI dan Takaful) di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Trisadini P. Usanti. 2013. *Transaksi Bank Syariah*. Jakarta: Bumi Aksara
- Tim Penyusun. 2016. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Pascasarjana LAIN Jember*.
- Teguh, Muhammad. 2005. *Metodologi Penelitian Ekonomi (Teori dan Aplikasi)*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- UU RI No. 21. 2008. *Undang-undang Perbankan Syariah 2008*
- Yusuf, Muhammad dan Junaedi. 2006. *Pengantar Ilmu Ekonomi dan Perbankan Syariah*. Jakarta: Ganeca Press
- Zulkifli, Sunarto. 2003. *Panduan Praktis Panduan Perbankan Syariah*. Jakarta: Zikrul Hakim