



Praktik Developer Syariah Tanpa Kredit Perbankan Perspektif Fikih Muamalah (Studi Kasus di Perumahan Istiqomah Kabupaten Berau)

*Islamic Developer Practices Without Bank Credit from The Perspective of Fiqh Muamalah
(Case Study in Istiqoma Housing in Berau District)*

Andi Dahmayanti^a, Munawara^b, Risdayani^c, Rodhiyyah Nur Pratiwi^d

^a Sekolah Tinggi Ilmu Islam dan Bahasa Arab (STIBA) Makassar, Indonesia; Email: dahmayanti@stiba.ac.id

^b Sekolah Tinggi Ilmu Islam dan Bahasa Arab (STIBA) Makassar, Indonesia; Email: munawwarah@stiba.ac.id

^c Sekolah Tinggi Ilmu Islam dan Bahasa Arab (STIBA) Makassar, Indonesia; Email: risdayani@stiba.ac.id

^d Sekolah Tinggi Ilmu Islam dan Bahasa Arab (STIBA) Makassar, Indonesia; Email:
rodhiyyahnurpratiwi@gmail.com

ARTICLE INFO

Article history:

Received: 724 October 2024

Revised: 11 November 2024

Accepted: 11 November 2024

Published: 29 November 2024

Keywords:

*Sharia Developer, Fiqh
Muamalah, Istiqomah Housing*

ABSTRACT

The research aims to analyse the law of sharia developer practices without bank credit in Istiqomah Housing in the perspective of fiqh muamalah. This research uses qualitative field research with a research approach using normative and sociological approaches. As for data collection through interviews and documentation, then the data is analysed using qualitative descriptive analysis. The results of the research found that long-term credit begins with negotiations between the housing authority and consumers regarding the fees to be paid, as well as determining the time to install the house with a maximum time of 10 years. This agreement is written, signed and owned by both parties. Home financing in Istiqomah housing uses an istiṣnā' contract, where istiṣnā' is a form of sale and purchase contract that involves ordering the manufacture of goods. The housing developer provides a credit payment system without going through a bank, and this credit sale and purchase is allowed in sharia. The ruling on the sale and purchase of housing is permissible because it fulfils the pillars and conditions of the sale and purchase contract and does not contradict the Islamic Shariah. The implications of the research are expected to be a good reference for developers, consumers, and the community to always apply home sale and purchase financing in accordance with Islamic law.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis hukum praktik developer syariah tanpa kredit perbankan di Perumahan Istiqomah dalam perspektif fikih muamalah. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan kualitatif dengan pendekatan penelitian menggunakan pendekatan normatif dan sosiologi. Adapun pengumpulan data melalui wawancara dan dokumentasi selanjutnya data dianalisis menggunakan analisis deskriptif kualitatif. Hasil penelitian yang ditemukan bahwa kredit jangka panjang dimulai dengan negosiasi antara pihak perumahan dengan konsumen mengenai biaya yang akan dibayarkan, serta menentukan waktu untuk mengangsur rumah dengan waktu maksimal 10 tahun. Perjanjian ini tertulis, ditandatangani dan dimiliki oleh kedua belah pihak. Pembiayaan rumah di perumahan Istiqomah menggunakan akad istiṣnā', dimana istiṣnā' adalah bentuk akad jual beli yang melibatkan pemesanan pembuatan barang. Developer perumahan menyediakan sistem pembayaran kredit tanpa melalui bank, jual beli kredit ini diperbolehkan secara syariah. Hukum jual beli perumahan ini mubah karena telah memenuhi rukun dan syarat dalam akad jual beli dan tidak

bertentangan dengan syariat Islam dalam bermuamalah. Diharapkan penelitian ini dapat memberikan sumbangsih pengetahuan mengenai penerapan pembiayaan jual beli rumah yang sesuai dengan syariat Islam.

How to cite:

Andi Dahmayanti, Munawara, Risdayani, Rodhiyyah Nur Pratiwi, "Praktik Developer Syariah Tanpa Kredit Perbankan Perspektif Fikih Muamalah (Studi Kasus di Perumahan Istiqomah Kabupaten Berau)", *AL-KHIYAR: Jurnal Bidang Muamalah dan Ekonomi Islam* Vol. 4, No. 2 (2024): 146-162. doi: 10.36701/al-khiyar.v4i2.1784.

PENDAHULUAN

Bentuk muamalah antar manusia salah satunya yaitu kegiatan jual beli. Jual beli merupakan salah satu bentuk muamalah dari berbagai aktivitas muamalah yang ada setiap harinya. Bahkan jual beli sudah ada sejak dahulu, yang biasa disebut sistem barter (tukar menukar) yang setiap harinya semakin berkembang hingga muncul istilah jual beli. Secara prinsip, semua aktivitas muamalah diperbolehkan selama tidak ada dalil yang secara spesifik mengharamkannya.¹

Tempat tinggal merupakan tempat bagi semua makhluk hidup untuk berpijak, bahkan tempat tinggal juga salah satu kebutuhan utama bagi manusia untuk berteduh, berlindung, berkumpul dengan keluarga dan melakukan berbagai aktivitas sehari-hari. Kebutuhan akan rumah merupakan salah satu kebutuhan primer manusia yang akan terus bertambah seiring dengan pertambahan penduduk di bumi ini. Setiap tahun perkembangan peminat KPR semakin meningkat, seperti di awal tahun 2024 ini. Menurut data dari bank Indonesia, permintaan untuk KPR subsidi maupun KPR untuk rumah mewah mengalami peningkatan yang pesat. Secara spesifik, rumah mewah dengan tipe KPR di atas 70 meter persegi (m²) pada bulan februari di tahun 2023 berkembang sebanyak 5,99% dan bertambah sebanyak 13,01% pada februari 2024. Sementara untuk KPR subsidi dengan 21 meter persegi (m²) pada februari 2023 hanya tumbuh sebanyak 7,99%, sementara di tahun selanjutnya pada februari 2024 mencapai 46,52%.² Selain itu, tampaknya sistem pembiayaan kepemilikan rumah syariah tanpa melibatkan bank semakin diminati oleh masyarakat, khususnya bagi mereka yang ingin memiliki properti tanpa riba. Muhammad Rosyid Aziz, Presiden Asosiasi Developer Properti Syariah (DPS), mengatakan bahwa sejak tahun 2019, jumlah proyek properti syariah telah meningkat secara berkelanjutan. Pada tahun tersebut tercatat 500 proyek, yang kemudian meningkat menjadi 629 proyek pada tahun 2020, bahkan di puncak wabah corona pada tahun 2021, jumlah proyek semakin bertambah menjadi 1.054 proyek. Pada tahun 2022 terdapat 1.390 lokasi proyek tersebar di 178 kabupaten/kota, atau mengalami peningkatan sebesar 32 persen.³

Sistem pembayaran perumahan pada umumnya bisa dibayar dengan cara *cash* (tunai), KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan bank, cicilan kepada pihak developer tanpa melibatkan lembaga keuangan (bank). Pembayaran secara tunai bisa dikatakan

¹Abi 'Abdillah Muḥammad ibn Abi Bakar ibn Ayyub, *I'lām al-Muwaqqi'īn 'an Rabbi al-'Ālamīn* (Cet. III; Riyad: Dār Ibnu Jauzi, 2002 M), h. 107.

²Nurtiandriyani Simamora, "Kredit Rumah Mewah Hingga Subsidi Menunjukkan Tren Positif pada Awal Tahun 2024", *Kontan.co.id*, <https://amp.kontan.co.id/news/kredit-rumah-mewah-hingga-subsidi-menunjukkan-tren-positif-pada-awal-tahun-2024> (12 April 2024).

³"Melihat Pertumbuhan Pesat Properti Syariah di Indonesia", *Antara Sulse*, <https://makassar.antaranews.com/berita/447151/presiden-dps--bisnis-properti-syariah-tumbuh-32-persen-di-2022> (19 Juli 2024).

sistem pembayaran tercepat termudah. Sistem pembayaran ini cocok bagi mereka yang telah siap dalam dana untuk membayar keseluruhan harga rumah tersebut. Metode pembayaran ini memiliki keuntungan yang lebih dari metode pembayaran lainnya karena biasanya harga yang dibayarkan di metode pembayaran ini berbeda dengan harga yang dibayar oleh metode pembayaran lainnya. Selain sistem tunai, ada juga sistem KPR (Kredit Pemilikan Rumah), yakni pembayaran yang melibatkan pihak ketiga yaitu bank. KPR ini mungkin pilihan yang tepat bagi orang yang belum memiliki dana yang cukup untuk membayar secara tunai, walaupun mereka harus bersiap untuk membayar bunga dari bank setiap tahunnya. Pengajuan KPR dapat mencakup hingga 90% dari harga jual rumah, termasuk bunga, tenor, dan skema cicilan. Berdasarkan kebijakan bank yang menyediakan KPR. Jangka waktu pembayaran terpanjang berkisar antara 5 sampai 25 tahun.⁴

Selain metode pembayaran tunai dan KPR, terdapat juga sistem pembayaran tunai dan KPR syariah tanpa melibatkan bank, yang hanya melibatkan dua pihak yaitu pengembang dan konsumen. Pada metode pembayaran ini konsumen sepenuhnya bisa melakukan negosiasi secara langsung ke developer mengenai cara bayar dan lama pembayaran, semua akan dilihat dari kemampuan konsumen. Jarang ditemukan developer memberikan jangka waktu cicilan lebih dari 6 tahun, karena developer membangun perumahan ini menggunakan uang dari pembeli, bukan dari pembiayaan pihak ke 3 seperti bank.⁵ Properti syariah semacam ini tersedia di berbagai kota di Indonesia, salah satunya di perumahan Istiqomah yang ada di Berau, Kalimantan Timur. Perumahan ini mulai dibangun pada tahun 2018 dan semakin berkembang setiap tahunnya hingga saat ini. Perumahan Istiqomah menyediakan 2 sistem pembayaran yaitu tunai atau *cash* dan kredit jangka panjang tanpa melibatkan bank. Hal ini menarik minat peneliti untuk meneliti bagaimana praktik developer syariah tanpa kredit di Perumahan Istiqomah dalam perspektif fikih muamalah?

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis praktik developer syariah tanpa menggunakan kredit perbankan di Perumahan Istiqomah, Kabupaten Berau dalam perspektif fikih muamalah. Melalui studi ini, peneliti mengeksplorasi mekanisme pembiayaan langsung yang dilakukan oleh developer kepada konsumen tanpa melibatkan bank syariah maupun bank konvensional, yang mana sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, terutama dalam hal menghindari riba. Penelitian ini akan memberikan pemahaman yang lebih dalam tentang cara-cara alternatif pembiayaan perumahan yang tidak melibatkan transaksi ribawi sejalan dengan prinsip fikih muamalah dalam Islam.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) kualitatif, di mana peneliti harus turun langsung ke lapangan dan berinteraksi dengan masyarakat setempat atau objek penelitian.⁶ Lokasi dalam penelitian berada di Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, tepatnya di Perumahan Istiqomah. Objek penelitiannya adalah developer (pengembang) perumahan istiqomah konsumen (pembeli) perumahan istiqomah. Pendekatan penelitian yang digunakan mencakup pendekatan normatif dan sosiologi. Pendekatan normatif berkaitan dengan

⁴CitraLand Surabaya, *Sistem Pembayaran Perumahan*. <https://citrallandsurabaya.com/kenali-3-sistem-pembayaran-untuk-membeli-rumah/> (06 Oktober 2023).

⁵Reno (Syafuruddin) Sann, *Panduan Milenial dalam Membeli Rumah Pertama* (Cet. I; Sukabumi: CV Jejak, 2020 M), h. 24.

⁶Conny R. Semiawan, *Metode Penelitian Kualitatif Jenis, Karakter, dan Keunggulannya* (Jakarta: Grasindo, 2010), h. 9.

ketentuan hukum.⁷ Penulis menggunakan pendekatan ini untuk mencari hukum melalui referensi dalil-dalil Al-Qur'an, hadis, dan pandangan beberapa ulama mengenai praktik developer syariah tanpa kredit perbankan perspektif fikih muamalah yang ada di perumahan istiqomah, Kabupaten Berau. Adapun pendekatan sosiologi yang digunakan untuk memusatkan perhatian pada manusia sebagai objek utama, terutama dalam mengkaji interaksi antar manusia⁸ yang dalam hal ini adalah pihak terkait.

Sumber data diperoleh dari data primer diperoleh secara langsung dari objek penelitian⁹ dengan wawancara (*interview*) yang dilakukan kepada narasumber dan dokumentasi perumahan istiqomah. Serta data sekunder yang didapatkan oleh peneliti dari objek yang diteliti secara tidak langsung¹⁰ yaitu jurnal ilmiah, laporan penelitian, makalah, buku dan literatur terkait dengan fikih muamalah. Pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini melalui wawancara dan dokumentasi. Wawancara dilakukan dengan informan untuk mendapatkan informasi mengenai peristiwa, fakta, atau realita tertentu yang menjadi objek penelitian.¹¹ Adapun dokumen mencakup catatan harian, sejarah kehidupan, cerita, biografi, peraturan, dan kebijakan. Studi dokumen merupakan pelengkap dari metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif.¹² Kemudian data dianalisis menggunakan analisis deskriptif kualitatif, yakni analisa yang mengamati obyek penelitian secara mendetail untuk mendapatkan kesimpulan hasil interpretasi.¹³

Beberapa penelitian sebelumnya telah mengkaji model bisnis properti syariah dan sistem pembiayaannya, menawarkan berbagai perspektif yang berguna, namun dengan fokus yang berbeda dari penelitian yang berjudul "Praktik Developer Syariah Tanpa Kredit Perbankan dalam Perspektif Fiqh Muamalah (Studi Kasus di Perumahan Istiqoma, Kabupaten Berau)." Seperti penelitian Millatun Nadzifah di Ngaliyan Residence menitikberatkan pada penerapan prinsip syariah dalam transaksi properti, khususnya menggunakan pembayaran tunai tanpa keterlibatan pihak ketiga (bank), serta memperkenalkan konsep pembayaran dengan emas.¹⁴ Berbeda dengan penelitian ini yang fokus pada evaluasi hukum fikih muamalah terkait transaksi properti tanpa kredit perbankan, tanpa pembahasan mengenai alternatif pembayaran seperti emas Selanjutnya, penelitian Avid Ayu Rohana di Bisyarah Land membahas berbagai model transaksi,

⁷Supiana, *Metodologi Studi Islam* (Jakarta: Direktorat Jendral Pendidikan Agama Islam, 2012), h. 77.

⁸Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Cet. I; Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003 M), h. 30.

⁹Didik J. Rachbini dan Rianto Adi, *Ekonomi Politik Kebijakan dan Strategi Pembangunan* (Jakarta: Granit, 2004), h. 57.

¹⁰Khaerul Akbar, dkk., Pusat Penelitian dan Pengabdian Masyarakat (P3M) STIBA Makassar: *Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah (KTI) STIBA MAKASSAR*, h. 31.

¹¹Conny R. Semiawan, *Metode Penelitian Kualitatif Jenis, Karakter, dan Keunggulannya*, h. 116.

¹²Sudaryono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Mix Method* (Cet. III; Depok: Rajawali Pers, 2019), h. 229.

¹³Masri Singaribun, dan Sofyan Effendi, *Metode Penelitian Survei* (Jakarta: LP3ES, 1987), h. 254.

¹⁴Millatun Nadzifah, "Analisis Model Bisnis Perumahan Syariah Tanpa Bank (Studi Kasus pada Developer Perumahan Syariah "Ngaliyan Residence" Semarang Barat)", *Skripsi* (Semarang : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang, 2019).

termasuk pembayaran tunai dan kredit jangka panjang dengan sertifikat.¹⁵ Meskipun kedua penelitian sama-sama membahas pengembangan properti syariah, penelitian ini hanya mencakup dua model transaksi, yakni tunai dan kredit jangka panjang, serta tidak melibatkan perbankan sama sekali. Penelitian Annisa Afisa membandingkan pembiayaan properti di developer syariah dengan KPR Bank Muamalat yang menggunakan akad murābahah,¹⁶ sedangkan studi Istiqoma mengevaluasi implementasi tanpa keterlibatan bank.

Penelitian ini memiliki kebaruan dengan fokus pada aspek hukum dalam praktik developer syariah tanpa keterlibatan bank, menelaah kesesuaiannya dengan fikih muamalah. Sementara penelitian-penelitian sebelumnya lebih banyak menyoroti mekanisme transaksi dan alasan konsumen memilih skema syariah tanpa bank, penelitian ini menawarkan kontribusi yang unik dengan menganalisis secara mendalam bagaimana developer properti syariah mengelola transaksi tanpa perantara bank dan memastikan praktik tersebut sesuai dengan hukum syariah. Hal ini menjadi nilai tambah dalam memahami praktik perumahan syariah, khususnya dalam konteks kepatuhan syariah tanpa peran institusi perbankan.

PEMBAHASAN

Developer Syariah

1. Pengertian Developer Syariah

Developer atau yang biasa diartikan sebagai pengembang adalah seseorang yang bertugas mewujudkan desain sebuah produk atau layanan, umumnya dalam bentuk *software* atau *website*. Seorang developer dianggap sebagai pemimpin dalam proyek pembangunan sistem, sehingga tanggung jawabnya dianggap lebih besar daripada yang lainnya. Mereka harus memahami detail dari pengerjaan proyek, termasuk ide, kode, bahasa pemrograman, dan hal-hal lainnya. Menurut peraturan pemerintah dalam Negeri nomor 5 tahun 1974 tentang prinsip-prinsip pemerintah daerah, developer atau perusahaan pengembang adalah bisnis yang aktif dalam pembangunan perumahan dalam skala yang besar dalam satu lingkungan perumahan yang dilengkapi berbagai fasilitas dan infrastruktur yang dibutuhkan oleh masyarakat penghuni.¹⁷ Adapun developer syariah adalah pengembang yang membangun dan memasarkan proyeknya sesuai dengan prinsip-prinsip syariat Islam. Dengan kata lain, proses pengembangan dan pembelian rumah dilakukan tanpa melibatkan bank konvensional.¹⁸

¹⁵Avid Ayu Rohana, "Implementasi Akad Istishna Dalam Jual Beli Properti Syariah di Bisyarah Land", *Skripsi* (Surakarta: Program Studi Hukum Ekonomi Syariah UIN Raden Mas Said Surakarta, 2022).

¹⁶Annisa Afisa, "Alternatif Pembiayaan Properti antara Developer Properti Syariah dengan KPR IB Muamalat (Studi Komparatif KPR PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Makassar dengan Beberapa Properti Syariah)", *Skripsi* (Makassar, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Alauddin Makassar, 2019).

¹⁷Tim Editor Rumah, *Apa itu Developer Perumahan*, <https://www.rumah.com/panduan-properti/developer-perumahan-77940> (06 November 2023).

¹⁸99 Panduan Properti, *Beli Rumah Lewat Properti Syariah* <https://www.99.co/id/panduan/developer-syariah> (09 Oktober 2023).

2. Jenis-jenis Developer Perumahan

Di Indonesia, developer perumahan dapat dikelompokkan menjadi dua jenis berdasarkan jenis proyek perumahan yang mereka kerjakan. Berikut adalah jenis-jenis developer perumahan sebagai berikut:

a. Developer Perumahan Subsidi

Mereka adalah pengembang perumahan yang bertanggung jawab membangun tempat tinggal untuk program rumah subsidi dengan harga yang terjangkau. Pembiayaan perumahan subsidi ini biasanya didukung oleh pemerintah atau sebuah lembaga keuangan khusus. Perumahan ini khusus untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah atau menengah ke bawah guna untuk menyediakan hunian yang terjangkau bagi masyarakat yang memenuhi syarat, dengan harapan masyarakat Indonesia bisa memiliki rumah sendiri walaupun dengan penghasilan yang minim.¹⁹

b. Developer Perumahan Komersil (Biasa)

Perumahan yang dikembangkan oleh developer tanpa dukungan dari pemerintah. Pada dasarnya rumah jenis ini bisa dimiliki oleh siapapun selama dianggap mampu mencicil sesuai dengan penghasilan.²⁰

Adapun mekanisme pembayaran perumahan tergantung aturan yang diberikan pihak perumahan. Biasanya developer akan menetapkan uang muka (DP) di awal perjanjian dengan persetujuan konsumen tersebut. Uang muka dalam konteks perdagangan atau transaksi merupakan jumlah uang yang dibayarkan oleh pembeli untuk menunjukkan keseriusannya dalam memesan suatu barang atau jasa. Jika pembeli setuju untuk membeli barang tersebut, uang muka tersebut menjadi bagian dari harga keseluruhan. Salah satu yang menerapkan uang muka yaitu dalam *murābahah*, dalam fatwa Dewan Syariah Nasional No. 13 memutuskan bahwa uang muka dalam pembiayaan ini dibolehkan apabila kedua belah pihak sepakat, dan besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan dua pihak.²¹ Para ulama sepakat bahwa permintaan uang muka dalam akad jual beli diperbolehkan. Salah satunya adalah Wahbah Zuhaili yang berpendapat bahwa pembayaran uang muka adalah sah dan halal, karena sudah menjadi kebiasaan (*'urf*) yang diakui dalam masyarakat. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pembayaran uang muka dalam transaksi jual beli adalah sah dan dapat dilakukan.²²

Konsep-Konsep Perumahan Syariah

a. Tanpa Riba

Sistem pembiayaan yang bisa digunakan agar tidak terjatuh ke dalam praktik riba, seperti:

- 1) *Murābahah*, adalah transaksi jual beli di mana penjual memberitahukan harga asli barang kepada pembeli dan menentukan keuntungan yang akan diperolehnya sebagai keuntungan yang disepakati.²³
- 2) *Musyārahah*, adalah sebuah konsep dalam Islam yang mengacu pada bentuk kerjasama atau kemitraan antara dua pihak atau lebih untuk memperoleh

¹⁹Reno (Syafuruddin) Sann, *Panduan Milenial dalam Membeli Rumah*, h. 29-30.

²⁰Reno (Syafuruddin) Sann, *Panduan Milenial dalam Membeli Rumah*, h. 34.

²¹Ahmad Kamil dan M. Fauzan, *Kitab Undang-Undang Hukum Perbankan dan Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2007), h. 415.

²²Wahbah al-Zuhailī, *Al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu* (Cet. II; Damaskus: Dār al-Fikr, 2002 M), h. 3435.

²³Wahbah al-Zuhailī, *Al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, h. 3766.

keuntungan. Dalam *musyārahah*, semua pihak yang terlibat dalam kemitraan ini berbagi baik dalam modal, keuntungan maupun kerugian sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan sebelumnya.²⁴

- 3) *Muḍārabah*, adalah sebuah kontrak atau perjanjian yang mengacu pada bentuk kerjasama atau kemitraan antara dua pihak atau lebih, dimana satu pihak bertindak sebagai pemilik modal dengan memberikan modal kepada pihak pengelola untuk mengelolanya, dan keuntungan menjadi milik bersama sesuai dengan apa yang sudah mereka sepakati.²⁵

b. Tanpa Kredit Bank

Secara bahasa kata “kredit” berasal dari bahasa Yunani (*credere*) yang berarti kepercayaan. Oleh karena itu, prinsip utama dari kredit yaitu kepercayaan. Seorang pemberi pinjaman (kreditur) percaya bahwa penerima pinjaman (debitur) akan mengembalikan pinjaman tersebut dalam jangka waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.²⁶

c. Tanpa Denda dan Tanpa Sita

Jika konsumen terlambat membayar cicilan dalam KPR konvensional, mereka akan dikenai denda. Berbeda halnya dengan KPR syariah, di mana konsumen akan diberikan surat peringatan sebagai pengingat akan kewajiban pembayaran atau bisa merencanakan ulang jadwal pembayaran jika dianggap tidak mampu memenuhi cicilan pada waktu yang ditinggalkan.

d. Tanpa Masalah pada Akad

Konsep ini mengacu pada prinsip-prinsip dalam akad transaksi antara pembeli dan developer perumahan yang mematuhi prinsip syariah Islam tanpa adanya masalah atau ketidakjelasan dalam akad transaksi tersebut. Developer tidak melibatkan bank dalam perjanjian jual beli, sehingga akad hanya melibatkan konsumen dan developer. Salah satu keunggulannya adalah prosesnya menjadi lebih sederhana dan mudah. Oleh karena itu, developer tidak menggunakan pihak ketiga yakni bank sebagai pemberian proses kredit kepemilikan rumah. Pihak ketiga yang terlibat dalam transaksi antara developer dengan konsumen yaitu notaris yang berperan untuk mengesahkan transaksi antara kedua belah pihak secara sah.²⁷

Praktik Developer Syariah dalam Perspektif Fikih Muamalah

Salah satu jenis akad yang sering digunakan dalam pembiayaan perumahan syariah tanpa melalui bank adalah akad *istiṣnā'*.

1. Pengertian *Istiṣnā'*

Istiṣnā' secara bahasa Arab berarti permintaan untuk dibuatkan sesuatu. Hanafi mendefinisikan *istiṣnā'* sebagai akad atas suatu barang yang dijual yang di dalamnya

²⁴Wahbah al-Zuhailī, *Al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, h. 3875-3876.

²⁵Al-Sayyid Sābiq, *Fiqh al-Sunnah*, Juz 3 (Cet. II; Libanon: Dār al-Kitāb al-‘Arabī, 1397 H/1977 M), h. 202.

²⁶Thomas Suyatno, dkk., *Dasar-Dasar Perkreditan* (Jakarta: Gramedia, 2007), h. 12

²⁷Egi Arvian Firmansyah dan Deru R Indika, “Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat”, *Jurnal Teori dan Terapan* 10, no. 3 (2017): h. 226.

terdapat syarat-syarat. Selain itu *istiṣnā'* juga didefinisikan dengan meminta pekerja untuk mengerjakan sesuatu.²⁸

Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000 mengenai jual beli *istiṣnā'*, *istiṣnā'* merupakan perjanjian jual beli yang melibatkan pemesanan pembuatan barang tertentu dengan spesifikasi dan yang telah disepakati antara pemesan dan penjual, seperti barang-barang industri dan properti. Harga barang pesanan harus sudah disepakati oleh kedua belah pihak pada awal akad, sedangkan sistem pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.²⁹

2. Dasar Hukum *Istiṣnā'*

Salah satu dalil mengenai hukum *istiṣnā'* yaitu berasal dari hadis Rasulullah Saw. عن نافع أن عبد الله حدثه، أن النبي - صلى الله عليه وسلم - اصطنع خاتماً من ذهب، فجعل فمه في بطن كفه إذا لب...³⁰

Artinya:

Dari Nafi' bahwa Abdullah pernah menceritakan kepadanya bahwa Nabi shallallahu 'alaihi wasallam pernah membuat cincin dari emas, dan menghadapkan mata cincinnya ke telapak tangan beliau apabila beliau mengenakannya. (HR. An-Nasai).

Berdasarkan hadis di atas terdapat perkataan Ibn al-Athir yang berkata bahwa Rasulullah Saw. memerintahkan untuk membuat sebuah cincin dari emas.³¹ Sehingga hukum *istiṣnā'* diperbolehkan berdasarkan dalil dari hadis tersebut.

3. Rukun dan syarat *Istiṣnā'*

Rukun dari akad *istiṣnā'* kurang lebih sama seperti rukun dari jual beli yaitu:³²

- Pemesan dan pembuat (*mustaṣni'* dan *ṣāni'*): adalah para pihak yang berakad dan setiap pihak diberi kebebasan untuk melakukan transaksi
- Objek akad atau barang yang diakadkan (*maṣnu'*): mayoritas ulama Hanafi berpendapat bahwa objek yang disepakati adalah barang itu sendiri, yaitu barang yang akan dibuat oleh pembuat sesuai dengan permintaan pemesan
- Ijab dan kabul (*ṣigat*): yaitu segala hal yang menunjukkan persetujuan dari kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli.

Adapun syarat dari akad *istiṣnā'* yaitu:³³

- Objek yang diakadkan harus jelas: pemesan perlu menjelaskan dengan jelas spesifikasi mengenai jenis, kadar, tipe dan bentuk barang yang dipesan, karena barang tersebut adalah barang dagangan sehingga harus diketahui informasi mengenai barang itu secara baik.

²⁸Abdullah bin Manṣūr al-Gafilī, *Nawāzilu al-Zakāt "Dirāsatu Fiqhiyyah Taṣiliyyah Limustajidāti al-Zakāt"* (Cet. I; Riyād: Dār al-Maymān, 1430 H/2009 M), h. 319.

²⁹Ahmad Kamil dan M. Fauzan, *Kitab Undang-Undang Hukum Perbankan dan Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2007), h. 327.

³⁰Abū 'Abd al-Raḥmān Aḥmad Shu'ay bin al-Nasā'ī, *Sunan al-Nasa'i al-Mujtaba*, J. 8, (Cet. I; t.t.: Dār al-Risālah al-'Ālamīyyah, 2018), h. 349.

³¹Dubyan bin Muḥammad al-Dubyan, *Al-Mu'āmalāt al-Māliyya 'Aṣālah wa Mu'āṣirah*, J. 8, (t.p., 2011), h. 295.

³²Abdullah bin Muḥammad al-Ṭayyār, *Al-Fiqhu al-Muyassar*, h. 85.

³³Wahbah al-Zuhailī, *Al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, h. 3647-3648.

- b. Objek sesuai dengan kebutuhan: barang yang dipesan merupakan barang yang umumnya dipesan oleh masyarakat dan sesuai dengan kebutuhan dan perkembangannya.
- c. Jangka waktu pesanan harus jelas: menurut Abu Hanifah, tidak ada batasan waktu tertentu yang disebutkan dalam akad *istiṣnā'*, karena hal ini dapat mengubahnya menjadi akad salam. Namun, menurut mayoritas ulama tenggang waktu dalam akad *istiṣnā'* harus ditentukan dengan jelas.

Praktik Developer Syariah di Perumahan Istiqomah

Perumahan Istiqomah adalah salah satu proyek yang dikembangkan oleh bapak Pide Jaelani selaku developer dari perumahan ini dengan slogan “Siap Membangun Rumah Impian Anda Tanpa Bank & Riba”. Perumahan ini merupakan hunian yang berkonsep Islami dengan menerapkan prinsip-prinsip Islam, salah satunya adalah tanpa melibatkan bank, yang tentunya bebas dari riba, denda, dan menggunakan akad yang sesuai dengan prinsip syariah. Pihak perumahan juga sangat memperhatikan kualitas rumah, serta memberikan kemudahan dalam transaksi pembelian rumah, sehingga mampu membuat konsumen lebih tertarik dan yakin untuk mengambil rumah di perumahan istiqomah.

Alur sebelum akad jual beli rumah di Perumahan Istiqomah yaitu:

1. Pemasaran melalui media *online* dan *offline*
2. Memberikan brosur unit kepada konsumen atau calon pembeli
3. Survei lokasi langsung oleh konsumen atau calon pembeli
4. Negosiasi developer dan konsumen atau calon pembeli mengenai harga, DP yang akan dibayarkan, lama angsuran dan kemampuan membayar (untuk pembayaran kredit)
5. Pemilihan tipe dan lokasi yang diminati konsumen atau calon pembeli
6. Persetujuan pemberkasan
7. Pembayaran uang muka
8. Membuat perjanjian dengan notaris
9. Pembangunan dengan estimasi ± 3 sampai 4 bulan
10. Serah terima rumah (sertifikat rumah diberikan setelah rumah lunas dibayarkan)

Adapun untuk mekanisme pembelian rumah konsumen cukup datang langsung berhadapan dengan pihak developer untuk membicarakan mengenai pembiayaan dan perjanjian-perjanjian yang harus disetujui oleh kedua belah pihak, serta membawa kelengkapan dokumen-dokumen yang diminta oleh pihak developer. Sedangkan untuk dokumen yang diminta pihak perumahan dalam pengajuan pembelian rumah di Perumahan Istiqomah yaitu, fotokopi KTP, fotokopi kartu keluarga, formulir pengisian data diri, pas foto 3×4. Adapun untuk hal-hal lainnya mengenai kesanggupan membayar hanya dibicarakan melalui negosiasi antara developer dan konsumen, serta bergantung dengan kepercayaan developer bahwa konsumen memang benar-benar sanggup untuk membayar hingga lunas. Namun mengenai biaya ini juga memerlukan pembicaraan antara developer dan calon pembeli. Pihak perumahan istiqomah menawarkan 2 macam pembiayaan rumah, diantaranya:

1. *Cash* (Tunai)

Sistem pembayaran ini konsumen membayar secara langsung dengan dana yang dimilikinya baik secara tunai maupun transfer bank. Bagi konsumen yang memilih sistem pembayaran ini boleh membayar harga keseluruhan di hari akad berlangsung,

selain itu konsumen juga boleh memilih pembayaran cash tempo yaitu bertahap bisa 2 sampai 4 kali pembayaran, adapun untuk pembayaran angsurannya dapat dilakukan dalam jangka waktu 3 bulan sampai 6 bulan.

2. Kredit Jangka Panjang

Konsumen dan developer perlu membicarakan dan menetapkan harga keseluruhan yang harus dibayarkan konsumen. Selain itu, konsumen boleh memilih berapa DP yang akan dibayarkan dan berapa tahun konsumen akan mencicilnya. Pihak perumahan menetapkan minimal DP yang boleh dipilih yaitu 30%, adapun untuk waktu maksimal untuk mencicil yaitu 10 tahun.

Pihak developer juga akan memberikan beberapa persyaratan tertulis mengenai pembayaran perumahan. Berkaitan dengan isi perjanjian-perjanjian itu, konsumen memiliki kesempatan menambahkan beberapa poin yang tentunya atas persetujuan dari pihak developer selama perjanjian tersebut belum ditandatangani oleh kedua belah pihak dan disahkan di notaris. Setelah semuanya telah rampung atau selesai, developer dan konsumen membawa perjanjian tersebut ke notaris guna untuk mengesahkan transaksi kedua belah pihak.³⁴

Bisnis perumahan tentunya pernah mengalami namanya masalah seperti dari hasil wawancara manajer perumahan mengatakan bahwa pernah terjadi permasalahan yang dimana konsumen menunggak pembayaran selama 2 bulan dikarenakan putusannya hubungan kerja konsumen, maka dari itu pihak perumahan dan konsumen berdiskusi secara kekeluargaan mencari solusi untuk baiknya. Solusi yang didapat setelah diskusi yaitu jika setelah konsumen tersebut mendapatkan pekerjaan yang baru di bulan ke 3 maka dia wajib untuk mengangsur keteringgalan yang 2 bulan itu.³⁵

Praktik Developer Syariah Tanpa Kredit Perbankan di Perumahan Istiqomah dalam Perspektif Fikih Muamalah

Sebagaimana yang diketahui, mayoritas penduduk Indonesia menganut agama Islam. Berdasarkan data yang diliput oleh CNBC Indonesia (10 maret 2024) Indonesia menempati posisi kedua terbanyak dengan jumlah sekitar 84,35% penduduk yang beragama Islam dari total populasinya, mereka itulah yang menjadi sasaran utama untuk perumahan syariah.³⁶ Perkembangan jual beli properti di Indonesia yang terus berkembang setiap tahunnya, penyebabnya karena jumlah penduduk yang terus meningkat setiap hari. Meski demikian bisnis properti harus tetap memperhatikan aturan-aturan agar tetap sesuai dengan syariat Islam. Perumahan Istiqomah merupakan perumahan yang dalam pembayarannya tidak melibatkan pihak bank, melainkan perjanjian yang hanya melibatkan developer dan konsumen yang disahkan oleh notaris sehingga sesuai syariat meskipun pelibatan bank dalam transaksi tidak secara mutlak menjadi syarat kesesuaian syariat.³⁷

³⁴Pide Jaelani, Direktur Utama, *Wawancara Via Video Call WhatsApp*, Perumahan Istiqomah (19 Juni 2024).

³⁵Muhammad Afit Iskandar, Manajer&Pengawas Lapangan, *Wawancara Via Voice Note WhatsApp*, Perumahan Istiqomah (19 Juni 2024).

³⁶10 Negara dengan Umat Muslim Terbanyak di Dunia, RI Nomor Berapa?" *Situs Resmi CNBC Indonesia*, <https://www.cnbcindonesia.com/research/20240310150636-128-521083/10-negara-dengan-umat-muslim-terbanyak-di-dunia-ri-nomor-berapa> (11 Juni 2024).

³⁷Pide Jaelani, Direktur Utama, *Wawancara Via Video Call WhatsApp*, Perumahan Istiqomah (19 Juni 2024).

1. Analisis Praktik Developer Syariah tanpa Kredit Perbankan di Perumahan Istiqomah

Berdasarkan hasil wawancara oleh beberapa responden, Perumahan Istiqomah menerapkan akad jual beli yang hanya melibatkan langsung antara penjual dan pembeli tanpa melibatkan pihak ketiga seperti bank dalam pembiayaannya. Dapat ditarik kesimpulan bahwa transaksi tersebut tidak terdapat suku bunga (riba) dan tidak ada perubahan setiap pembayarannya yang dibayar oleh pembeli. Pembiayaan rumah di perumahan Istiqomah menggunakan akad *istiṣnā'*, dimana *istiṣnā'* adalah bentuk akad jual beli yang melibatkan pemesanan pembuatan barang dengan spesifikasi dan syarat yang telah disepakati antara pemesan dan pembuat. Sebagaimana yang ada di Perumahan Istiqomah konsumen langsung mendatangi pihak perumahan untuk meminta dibuatkan rumah sesuai dengan keinginan konsumen itu sendiri. Menurut mazhab Hanafi, *istiṣnā'* dianggap sah (*jawāz*) karena telah menjadi praktik umum di kalangan masyarakat muslim sejak zaman dahulu tanpa adanya penolakan dari ulama.³⁸

Perumahan Istiqomah memberikan konsumen pilihan mengenai pembayaran rumah baik itu cash langsung, *cash* tempo dengan 2 sampai 4 kali angsuran dalam waktu 3 sampai 6 bulan, maupun kredit jangka panjang dengan DP minimal 30% dalam jangka waktu paling lama 10 tahun (120 bulan). Untuk harga rumah menyesuaikan dengan tipe rumah yang dipilih konsumen, harga pembayaran *cash* berbeda dengan harga kredit. Salah satu contoh rumah di Perumahan Istiqomah dengan tipe 50 M² jika dibayar secara *cash* seharga 6.500.000 dihitung per M², jadi harga seluruhnya yaitu 325 juta. Adapun jika dibayar secara kredit jangka panjang seharga 8.000.000 per M², jadi harga seluruhnya jika dibayar dengan kredit seharga 400 juta. Harga tersebut bukan hanya untuk rumah saja melainkan harga dari bangunan dan tanah juga.³⁹

Konsumen yang ingin membeli rumah kredit ini dapat mendatangi langsung pihak perumahan di kantor Perumahan Istiqomah yang berada di lokasi Perumahan Istiqomah itu sendiri dan bisa juga datang langsung ke rumah developer untuk melakukan negosiasi dan mengamati rencana pembayaran kredit, serta detail rumah yang dipesan. Konsumen dapat memilih rumah seperti apa yang diinginkannya, dengan tipe, lokasi, serta harga sesuai yang diinginkannya. Selain itu, harus ada kejelasan mengenai jangka waktu pembayaran angsuran yang disepakati oleh developer dan konsumen dalam membayar rumah tersebut agar pihak perumahan bisa menetapkan jumlah angsuran setiap bulannya.⁴⁰ Hal ini bermaksud untuk menjauhi larangan yang diungkapkan mayoritas ahli fikih menyatakan bahwa jika waktu pembayaran tidak jelas maka transaksi jual beli tersebut menjadi batal. Oleh karena itu, sebuah transaksi jual beli akan sah jika pembayaran dilakukan dengan kejelasan mengenai jumlah nominal setiap angsurannya, serta jangka waktu pembayarannya, karena hal ini menghilangkan ketidakjelasan yang dapat memengaruhi keabsahan transaksi tersebut.

Jika konsumen berminat membelinya maka pihak perumahan akan menyerahkan perjanjian-perjanjian mengenai rumah tersebut. Isi dari perjanjian tersebut sudah lengkap dengan harga rumah, pembayaran awal dan jumlah pembayaran bulanan yang harus

³⁸Ahmad Kamil dan M. Fauzan, *Kitab Undang-Undang Hukum Perbankan dan Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2007), h. 327.

³⁹Pide Jaelani, Direktur Utama, *Wawancara Via Video Call WhatsApp*, Perumahan Istiqomah (19 Juni 2024).

⁴⁰Muhammad Afit Iskandar, Manajer&Pengawas Lapangan, *Wawancara Via Voice Note WhatsApp*, Perumahan Istiqomah (19 Juni 2024).

dilakukan. Developer tidak akan meminta biaya apapun di awal pengajuan kredit kecuali uang muka (DP). Sebelum menandatangani konsumen boleh menambahkan isi perjanjian dengan apa yang dia inginkan, jika pihak perumahan juga menyetujuinya. Semua hal yang ada di awal transaksi dilakukan demi terpenuhinya syarat jual beli, dengan keadaan saling rela atas yang tercantum di dalamnya. Setelah kesepakatan telah dicapai oleh kedua belah pihak beserta konsekuensinya di masa mendatang, surat perjanjian tersebut akan dibawa ke notaris untuk disahkan. Selanjutnya proyek pembangunan akan dimulai dengan jangka waktu 3 sampai 4 bulan.⁴¹

Pembayaran kredit di perumahan ini dibayar dalam bentuk angsuran setiap bulannya. Di awal pembayaran konsumen membayar uang muka/DP, kemudian sisa dari harga DP diangsur selama waktu yang disepakati dengan angsuran yang sama setiap bulannya tanpa ada kenaikan sedikitpun. Namun apabila adanya masalah dalam pembayaran seperti menunggak selama 1 atau 2 bulan maka konsumen dan pihak perumahan akan mencari solusi bersama apakah konsumen memilih untuk menggabungkan tunggakan di bulan ketiga sekaligus atau minta dicarikan pembeli baru untuk rumahnya jika konsumen berpikir tidak sanggup untuk melunasi angsuran rumahnya.⁴²

Perumahan Istiqomah memiliki slogan “tanpa bank&tanpa riba”.⁴³ Namun, kata tanpa bank disini bukan berarti mutlak tidak melibatkan bank di dalam transaksinya. Dalam pembayaran rumah tetap menggunakan bank sebagai alat membayar yaitu melalui transfer bank. Adapun pembiayaan kredit rumah memang murni dilakukan antara konsumen dan developer tanpa melibatkan bank, dengan kata lain transaksi hanya dilakukan sekali yaitu konsumen ke developer. Sedangkan jika melibatkan bank, bank akan membeli rumah yang diinginkan konsumen lalu rumah tersebut akan dijual oleh bank kepada konsumen secara kredit yang berarti transaksi ini dilakukan dua kali, yaitu bank ke developer dan konsumen ke bank, jual beli ini biasanya dilakukan oleh bank syariah dengan menggunakan akad murābahah.

Adapun mengenai kata “tanpa riba” karena Islam telah melarang bagi setiap muslim yang mencoba untuk meningkatkan modal dan penghasilan mereka melalui pinjaman dengan bunga, baik itu dengan tingkat bunga yang rendah atau tinggi. Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa sesuatu dikatakan riba apabila adanya penambahan atau pengambilan keuntungan yang tidak adil dari sebuah transaksi yang dapat merugikan pihak yang terlibat. Yang dimaksud riba dalam transaksi ini jika jumlah harga angsuran rumah naik turun mengikuti suku bunga bank. Jika dalam kredit rumah yang melibatkan bank biasanya akan ada jumlah bunga yang harus dibayarkan dan jumlah bunga tersebut tidak selalu sama setiap angsurannya karena harus menyesuaikan suku bank Indonesia. Namun, dalam praktik pembiayaan di Perumahan Istiqomah tidak ada bunga atau harga yang diangsur setiap bulannya sama. Namun, umumnya dalam penjualan dengan sistem kredit, harga yang disepakati cenderung lebih tinggi daripada harga barang yang dibayarkan secara tunai.

⁴¹Muhammad Afit Iskandar, Manajer&Pengawas Lapangan, *Wawancara Via Voice Note WhatsApp*, Perumahan Istiqomah (19 Juni 2024).

⁴²Muhammad Afit Iskandar, Manajer&Pengawas Lapangan, *Wawancara Via Voice Note WhatsApp*, Perumahan Istiqomah (19 Juni 2024).

⁴³Pide Jaelani, Direktur Utama, *Wawancara Via Video Call WhatsApp*, Perumahan Istiqomah (19 Juni 2024).

Secara umum transaksi jual beli dengan sistem kredit diperbolehkan secara syariah. Hal ini berdasarkan pada ayat dalam Al-Qur'an, Q.S. Al-Baqarah/2:282.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ...

Terjemahnya:

Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang-piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.⁴⁴

Allah memberikan petunjuk kepada hamba-hambanya yang beriman, jika mereka melakukan transaksi yang dibayar secara tertentu, agar mereka mencatat dengan baik. Hal ini untuk menjaga jumlah dan pembayarannya, serta untuk memudahkan kesaksian di antara mereka. Allah menegaskan hal ini di akhir ayat ketika Dia berfirman: “itulah yang lebih adil di sisi Allah. Dan lebih tepat untuk menjadi bukti serta lebih dekat untuk tidak meninggalkan keraguan.⁴⁵ Ayat ini menunjukkan bahwa akad utang-piutang itu diperbolehkan dan akad kredit termasuk bentuk utang piutang sehingga prinsip yang terkandung dalam ayat ini dapat dijadikan dasar untuk dibolehkannya akad kredit.⁴⁶ Ulama dari empat mazhab dan sebagian besar ulama lainnya mengizinkan praktik jual beli dengan sistem kredit, baik dengan harga yang sama dengan pembayaran tunai atau lebih. Namun, penting untuk memastikan adanya kesepakatan yang jelas antara penjual dan pembeli bahwa transaksi dilakukan dengan menggunakan sistem kredit. Dalam jenis transaksi ini, penjual biasanya menyebutkan 2 harga, yaitu harga untuk pembayaran tunai dan harga untuk pembayaran dengan kredit. Pembeli juga harus secara jelas memutuskan apakah akan membeli dengan pembayaran tunai atau menggunakan sistem kredit.⁴⁷

2. Tinjauan Hukum Praktik Developer Syariah Tanpa Kredit Perbankan Perumahan Istiqomah dalam Perspektif Fikih Muamalah

Sebagaimana hasil wawancara dengan salah satu konsumen dari Perumahan Istiqomah yang telah mengambil rumah dari tahun 2018 beliau mengatakan sebagai konsumen perumahan di Perumahan Istiqomah bahwa Perumahan tersebut memang bagus dan layak dijadikan contoh untuk perumahan-perumahan lainnya agar tidak terlibat dalam sistem pembayaran bank yang didalamnya terdapat riba. Adapun untuk sistem pembayaran kredit Perumahan Istiqomah sudah dikatakan bagus dan efisien dikarenakan konsumen langsung membayar angsurannya kepada pihak perumahan tersebut dan tidak ada tunjangan kenaikan berbunga. Hal itu menjadi salah satu alasan beliau mengambil rumah di Perumahan Istiqomah karena perumahan tersebut sangat baik bukan hanya dalam pembangunan namun juga baik dalam pembayaran baik secara tunai maupun transfer. Sedangkan untuk keluhan tidak ada karena secara keseluruhan sudah

⁴⁴Kementerian Agama R.I, *Al-Qur'an al-Karim Tafsir Perkata Tajwid*, h. 48.

⁴⁵Muhammad 'Ali al-Ṣābūnī, *Mukhtaṣar Tafsīr Ibn Kaṣīr*, h. 250.

⁴⁶Kurnaemi Anita, dkk., “Relevansi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Bernilai Humanis Islami”, *Jurnal Nukhbatul 'Ulum* 6, No. 2 (2020): h. 163.

⁴⁷Khairul Mishbah, “Tinjauan Hukum Islam Atas Praktik Jual Beli Perumahan Syariah Dengan Sistem Kredit Tanpa Perbankan (Studi Pada Perumahan Taylon Syariah Kabupaten Pati)”, *Skripsi* (Salatiga: Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah IAIN Salatiga, 2022), h. 27.

memuaskan baginya. Saran dari beliau hanya meminta mempercepat proses pembangunan saja agar lebih cepat untuk ditempati.⁴⁸

Akad merupakan bagian terpenting dalam sebuah perjanjian karena akad merupakan pengikat bagi pihak-pihak yang melakukan transaksi tersebut. Dalam perjanjian praktik jual beli developer syariah di Perumahan Istiqomah menggunakan akad *istiṣnā'* sebagai landasan dalam transaksi tersebut. Akad jual beli dianggap sah jika telah memenuhi rukun dan syarat jual beli yang telah ditetapkan. Jika salah satu rukun atau syarat tidak terpenuhi maka akad tersebut tidak dapat dianggap sah. Adapun dalam jual beli rumah di Perumahan Istiqomah menggunakan akad *istiṣnā'*, hendaknya transaksi jual beli telah memenuhi semua rukun-rukun dan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh syariat. Adapun rukun-rukun dalam praktik jual beli akad *istiṣnā'* di Perumahan Istiqomah meliputi:

1. Pihak yang Terlibat dalam Akad (Pembuat dan Pemesan)

Pada umumnya kredit perumahan dilakukan dengan melibatkan bank sebagai pihak ketiga dalam transaksinya. Namun dalam kredit rumah di Perumahan Istiqomah hanya terlibat dua pihak, yaitu developer sebagai penjual atau yang dipesan oleh pemesan, dan konsumen sebagai pembeli yang melakukan pemesanan untuk dibuatkan rumah. Hal ini sesuai prinsip syariat Islam mengenai rukun dalam jual beli yaitu penjual dan pembeli.

2. Obyek Akad (Barang yang Dipesan)

Adapun yang menjadi objek akad di dalam penjualan ini berupa rumah yang diperjualbelikan dengan uang. Objek akad disini harus dijelaskan spesifikasinya secara jelas seperti tipe, bentuk, ukuran, model rumah dan sebagainya. Namun di awal akad rumah tersebut mungkin memang belum ada atau belum selesai dibangun, namun hal ini dibolehkan dan memenuhi syarat dari objek akad yang di mana orang yang melangsungkan akad (penjual) harus memiliki barang tersebut, namun hal ini dikecualikan menurut sebagian ulama Hanafi untuk jual beli *salam* dan *istiṣnā'*.⁴⁹

3. *Ṣigat* (Ijab dan Kabul)

Pada perumahan Istiqomah memang tidak adanya keharusan dalam melafadzkan ijab dan kabul seperti pernyataan “Saya menjual” dan “Saya membeli”. Namun dengan adanya negosiasi antara developer dan konsumen, serta ditandatanganinya perjanjian merupakan bukti dari terjadinya ijab dan kabul. Hal ini merupakan sebuah keharusan karena memang merupakan bagian penting dari rukun jual beli untuk mencapai kesepakatan yang mengikat, sehingga tidak ada perubahan kesepakatan yang dilakukan secara sepihak dikemudian harinya yang dapat merugikan salah satu pihak.

Hukum dari jual beli ini mubah karena sudah memenuhi semua syarat-syarat dalam akad *istiṣnā'*, terdapat beberapa syarat yang perlu diperhatikan dalam jual beli rumah, diantaranya:

1. Menyebutkan jenis, tipe, dan jumlah: syarat ini berkaitan dengan keharusan dari barang yang dijual telah diketahui, dan ini adalah syarat yang berlaku untuk setiap barang yang dijual, bukan hanya khusus untuk akad *istiṣnā'*.
2. Harus termasuk dalam hal-hal yang diperjualbelikan di kalangan masyarakat
3. Menyebutkan waktu dalam kontrak: waktu harus dicantumkan seperti dalam akad *salam*. Jika kedua pihak yang bertransaksi telah menyebutkan waktu, dan barang

⁴⁸Muhammad Taufik Salsabillah, Konsumen, *Wawancara Via Voice Note WhatsApp*, Perumahan Istiqomah (22 Juni 2024).

⁴⁹Wahbah al-Zuhailī, *Al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu* (Cet. II; Damaskus: Dār al-Fikr, 2002 M), h. 3320.

yang dilakukan dengan akad *istiṣnā* maka termasuk dalam hal-hal yang diperjualbelikan. Namun jika akad *istiṣnā* dilakukan pada hal-hal yang tidak umum diperjualbelikan, maka perlu untuk menyebutkan waktu, penyerahan harga pada saat kontrak, dan kontrak tersebut bersifat mengikat. Ini juga memerlukan penyebutan jenisnya, tipe, sifat, dan jumlahnya, serta segala sesuatu yang dapat menentukannya seperti halnya dalam syarat-syarat salam.⁵⁰

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan pada “Praktik Developer Syariah Tanpa Kredit Perbankan Perspektif Fikih Muamalah (Studi Kasus di Perumahan Istiqomah Kabupaten Berau), maka dapat kami simpulkan bahwa sistem kredit jangka panjang di Perumahan Istiqomah dimulai dengan negosiasi antara pihak perumahan dengan konsumen mengenai spesifikasi rumah yang akan dibangun, biaya yang akan dibayarkan, menentukan DP atau uang muka, serta menentukan jangka waktu paling lama 10 tahun (120 bulan). Perjanjian ini tertulis, ditandatangani dan dimiliki oleh kedua belah pihak. Bukti angsuran juga akan diserahkan kepada konsumen. Pembiayaan rumah di perumahan Istiqomah menggunakan akad *istiṣnā*, dimana *istiṣnā* adalah bentuk akad jual beli yang melibatkan pemesanan pembuatan barang. Developer perumahan menyediakan sistem pembayaran kredit tanpa melalui bank dan jual beli kredit di perumahan Istiqomah diperbolehkan secara syariah. Hukum jual beli perumahan ini mubah karena telah memenuhi rukun dan syarat dalam akad *istiṣnā* dan tidak bertentangan dengan syariat Islam dalam bermuamalah.

Penelitian ini diharapkan menambah pemahaman mengenai alternatif pembiayaan properti syariah tanpa riba yang sesuai dengan prinsip-prinsip fiqih muamalah, seperti *murabahah* atau *ijarah*. Serta membuka akses bagi konsumen muslim untuk memiliki properti tanpa keterlibatan perbankan konvensional. Namun, kendala yang dihadapi penelitian ini meliputi keterbatasan dalam pengambilan data wawancara. Saran untuk penelitian selanjutnya adalah memperluas studi dengan melibatkan lebih banyak developer syariah di berbagai daerah serta menganalisis dampak sosial-ekonomi dari penerapan sistem ini secara lebih mendalam.

DAFTAR PUSTAKA

- Afisa, Annisa. "Alternatif Pembiayaan Properti antara Developer Properti Syariah dengan KPR IB Muamalat (Studi Komparatif KPR PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Makassar dengan Beberapa Properti Syariah)". *Skripsi*. Makassar: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Alauddin Makassar, 2019.
- Akbar, Khaerul dkk. "Manajemen Pengelolaan Properti Syariah Pada PT. Khansa Property Syariah Perspektif Fikih Muamalah". *Jurnal Bidang Hukum Islam* 3, no. 3 (2022): 361-362.
- Pusat Penelitian dan Pengabdian Masyarakat (P3M) STIBA Makassar: Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah (KTI) STIBA MAKASSAR*. Makassar: Edisi Revisi, 2022-2023.

⁵⁰Dubyān bin Muḥammad al-Dubyān, Al-Mu‘āmalāt al-Māliyya ‘Aṣālah wa Mu‘āṣirah, h. 305-312.

- Anita, Kurnaemi dkk. "Relevansi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Bernilai Humanis Islami". *Jurnal Nukhbatul 'Ulum* 6, No. 2 (2020): 163.
- Antara Sulsel. "Melihat Pertumbuhan Pesat Properti Syariah di Indonesia". <https://makassar.antaranews.com/berita/447151/presiden-dps--bisnis-properti-syariah-tumbuh-32-persen-di-2022> (19 Juli 2024).
- CitraLand Surabaya. "Sistem Pembayaran Perumahan". <https://citralsurabaya.com/kenali-3-sistem-pembayaran-untuk-membeli-rumah/> (6 Oktober 2023).
- CNBC Indonesia. "10 Negara dengan Umat Muslim Terbanyak di Dunia, RI Nomor Berapa?". <https://www.cnbcindonesia.com/research/20240310150636-128-521083/10-negara-dengan-umat-muslim-terbanyak-di-dunia-ri-nomor-berapa> (11 Juni 2024).
- al-Dubyan, Dubyan bin Muhammad. *Al-Mu'āmalāt al-Māliyya 'Aṣālah wa Mu'āṣirah*. J. 8. t.p., 2011.
- Firmansyah, Egi Arvian dan Deru R Indika. "Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat". *Jurnal Teori dan Terapan* 10, no. 3 (2017): 226.
- al-Gafilī, 'Abdullah bin Manṣūr. *Nawāzilu al-Zakāt: Dirāsatu Fiqhiyyah Taṣiliyyah Limustajidāti al-Zakāt*. Cet. I. Riyād: Dār al-Maymān, 2009.
- Ibn Ayyub, Abi 'Abdillah Muḥammad ibn Abi Bakar. *I'lām al-Muwaqqi'īn 'an Rabbi al-Ālamīn*. Cet. III. Riyad: Dār Ibnu Jauzi, 2002.
- Iskandar, Muhammad Afit. Manajer&Pengawas Lapangan, Wawancara Via Voice Note WhatsApp, Perumahan Istiqomah, 19 Juni 2024.
- Jaelani, Pide. Direktur Utama, Wawancara Via Video Call WhatsApp, Perumahan Istiqomah, 19 Juni 2024.
- Kamil, Ahmad dan M. Fauzan. *Kitab Undang-Undang Hukum Perbankan dan Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana, 2007.
- Kementerian Agama R.I. *Al-Qur'an al-Karim Tafsir Perkata Tajwid*. Bandung: Cordoba, 2020.
- Majmū'ah min al-Muallifīn. *Mausū'ah Fiqh al-Mu'āmalāt*. t.t.p.: t.p., t.th.
- Mishbah, Khairul. "Tinjauan Hukum Islam Atas Praktik Jual Beli Perumahan Syariah Dengan Sistem Kredit Tanpa Perbankan (Studi Pada Perumahan Taylon Syariah Kabupaten Pati)". *Skripsi*. Salatiga: Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah IAIN Salatiga, 2022.
- Nadzifah, Millatun. "Analisis Model Bisnis Perumahan Syariah Tanpa Bank (Studi Kasus pada Developer Perumahan Syariah "Ngaliyan Residence" Semarang Barat)". *Skripsi*. Semarang: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang, 2019.
- al-Nasā'ī, Abū 'Abd al-Raḥmān Aḥmad Shu'ay. *Sunan al-Nasa'i al-Mujtaba*. J. 8. Cet. I; t.t.: Dār al-Risālah al-Ālamīyyah, 2018.
- Rachbini, Didik J. dan Rianto Adi. *Ekonomi Politik Kebijakan dan Strategi Pembangunan*. Jakarta: Granit, 2004.
- Rohana, Avid Ayu. "Implementasi Akad Istishna Dalam Jual Beli Properti Syariah di Bisyarah Land". *Skripsi*. Surakarta: Program Studi Hukum Ekonomi Syariah UIN Raden Mas Said Surakarta, 2022.
- Sābiq, Al-Sayyid. *Fiqh al-Sunnah*. Juz 3. Cet. II. Libanon: Dār al-Kitāb al-'Arabī, 1977.

- Salsabillah, Muhammad Taufik. *Konsumen, Wawancara Via Voice Note WhatsApp, Perumahan Istiqomah*, 22 Juni 2024.
- Sann, Reno (Syafuruddin). *Panduan Milenial dalam Membeli Rumah Pertama*. Cet. I. Sukabumi: CV Jejak, 2020.
- Semiawan, Conny R. *Metode Penelitian Kualitatif Jenis, Karakter, dan Keunggulannya*. Jakarta: Grasindo, 2010.
- Simamora, Nurtiandriyani. "Kredit Rumah Mewah Hingga Subsidi Menunjukkan Tren Positif pada Awal Tahun 2024". *Kontan.co.id*. <https://amp.kontan.co.id/news/kredit-rumah-mewah-hingga-subsidi-menunjukkan-tren-positif-pada-awal-tahun-2024> (12 April 2024).
- Singaribun, Masri dan Sofyan Effendi. *Metode Penelitian Survei*. Jakarta: LP3ES, 1987.
- Sudaryono. *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Mix Method*. Cet. III. Depok: Rajawali Pers, 2019.
- Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*. Cet. I. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Supiana. *Metodologi Studi Islam*. Jakarta: Direktorat Jendral Pendidikan Agama Islam, 2012.
- Suyatno, Thomas, dkk. *Dasar-Dasar Perkreditan*. Jakarta: Gramedia, 2007.
- Syafi', Muhammad Taqī al-'Usmānī bin al-Syakh al-Muftī Muḥammad. *Buḥūsu fī Qadāyā Fiqhiyyah Mu'āṣirah*. Cet II. Damaskus: Dār al-Qalam, 2003.
- al-Ṣābūnī, Muḥammad 'Ali. *Mukhtaṣar Tafṣīr Ibn Kaṣīr*. Beirut: Dār Al-Qur'ān al-Karīm, 1402 H/1981 M.
- Tanjung, Asriman A. *Cara Benar Meraih Sukses di Bisnis Developer Syariah*. Cet. I. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2017.
- Tim Editor Rumah. "Apa itu Developer Perumahan". <https://www.rumah.com/panduan-properti/developer-perumahan-77940> (6 November 2023).
- al-Ṭayyār, Abdullah bin Muḥammad. *Al-Fiqhu al-Muyassar*. Cet. III; Darwaton Linnasyir-Riyadh: 1433 H/2012 M.
- Worldometer. "Populasi Indonesia". *Situs Resmi Worldometer*. [https://www-worldometers-info.translate.goog/worldpopulation/indonesiapopulation/?_x_tr_sl=en&_x_tr_sl=id&_x_tr_pto=tc](https://www.worldometers-info.translate.goog/worldpopulation/indonesiapopulation/?_x_tr_sl=en&_x_tr_sl=id&_x_tr_pto=tc) (5 Mei 2024).
- al-Zuhailī, Wahbah. *Al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*. Cet. II. Damaskus: Dār al-Fikr, 2002.
- 99 Panduan Properti. "Beli Rumah Lewat Properti Syariah". <https://www.99.co/id/panduan/developer-syariah> (9 Oktober 2023).