



## Perspektif Hukum Islam Pada Akad Jual Beli Properti di Kota Kendari (Studi Kasus Properti Fatihah Residence Kendari)

Arif Agung Winarto

Universitas 17 Agustus 1945, Semarang Indonesia

E-mail: [arifagungwinarto45@gmail.com](mailto:arifagungwinarto45@gmail.com)

### Abstract

*This study aims to determine the implementation of cash and credit buying and selling agreements in the law of buying and selling houses at Fatihah Residence in the perspective of Islamic law. The data used in this study were primary data obtained from interviews with informants. This research uses a qualitative approach with informants of the Chairman / director (HRD), Staff of the marketing department, Staff of the legal section of the contract, Notarial deed officials, Customers or consumers who are within the scope of the Fatihah Residence Property kendari which is selected by purposive sampling. The results of this study are a sale and purchase card with an Istisnah contract and a Murabahah contract in the perspective of Islamic law at Fatiha Residence Kendari Property which provides relief for consumers in the form of flat installments and is not subject to fines when there is a delay in installment payments.*

**Keyword:** Contract Implementation, Sale and Purchase, Sharia Property, Islamic Law Perspective.

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan akad jual-beli secara cash (tunai) dan kredit dalam hukum jual beli rumah di Fatihah Residence dalam perspektif hukum islam. Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer yang diperoleh dari hasil wawancara kepada informan. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan informan Pimpinan/direktur (HRD), Staf bagian marketing, Staf bagian legal akad, Pejabat akta notaris, Nasabah atau konsumen yang berada pada lingkup Properti Fatihah Residence kendari yang dipilih secara purposive sampling. Hasil penelitian ini yaitu akad jual beli dilakukan dengan akad Istisnah dan akad Murabahah dalam perspektif hukum islam pada Properti Fatiha Residence Kendari yang memberikan keringanan bagi para konsumen berupa angsuran flat dan tidak dikenakan denda saat terjadi keterlambatan pembayaran angsuran.

**Kata Kunci:** Implementasi Akad, Jual Beli, Properti Syariah, Perspektif Hukum Islam.

## A. PENDAHULUAN

Kebutuhan masyarakat akan rumah sebagai tempat hunian semakin meningkat seiring dengan perkembangan ekonomi yang terjadi di Indonesia, banyak indikator yang dapat kita lihat dalam masyarakat misal banyak pembangunan hunian masyarakat. Bahkan kebutuhan akan hunian rumah sebagai tempat tinggal itu sudah menjadi kebutuhan primer.

Kebutuhan akan rumah merupakan kebutuhan dasar (*home needs*) bagi manusia setelah pangan dan sandang. Setiap individu akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan dasar dari pada kebutuhan sekundernya begitu pula kebutuhan akan rumah, setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan akan rumah dalam setiap tingkat kehidupan masyarakat. Menurut Departemen Pemukiman Dan Tata Ruang Kimtaru (2004:) bahwa kebutuhan akan perumahan pada dasarnya dapat di bagi atas dua hal pokok yaitu pertama Kebutuhan rumah berdasarkan tren (kecenderungan) pertumbuhan penduduk secara alamiah. Kedua Kebutuhan dan penyediaan rumah berdasarkan atas banyaknya rumah layak huni. Dari dasar poin

pertama diatas sesuai dengan kebutuhan rumah berdasarkan tren banyak pengembang Properti perumahan yang menawarkan perumahan dengan tipe cluster. Seiring dengan gaya hidup atau life style masyarakat modern yang dinamis lebih cenderung membutuhkan rumah dengan berbagai fasilitas seperti sarana olahraga (club house), keamanan rekreasi di dalam satu kawasan dengan sistem satu pintu akses keluar masuk atau disebut dengan cluster.

Seiring dengan peningkatan jumlah penduduk serta mayoritas penduduk di Indonesia yang menganut agama Islam, pada saat ini perkembangan properti melalui konsep syariah bertujuan untuk memudahkan masyarakat umum khususnya muslim dalam membeli rumah tanpa prantara lembaga perbankan. properti syariah ialah sebuah sistem dalam bisnis properti yang menjalankan aturan syariah sebagai aturan jalan dalam pelaksanaannya. sehingga dalam pengadaan, penjualan, desain dan segala hal tentangnya didasarkan semua kepada hukum islam. Dengan adanya perumahan yang berkonsep syariah ini diharapkan bisa memenuhi keinginan masyarakat umum khususnya muslim yang ingin membeli rumah sebagai tempat tinggal atau sebagai investasi.

Dalam aktifitas jual beli properti perumahan yang berkembang berbagai macam tawaran. Dengan kata lain tidak melupakan jalur penggapain keuntungan yang batil, yang dimana kian meningkat dan meraih keuntungan sebanyak- banyaknya dengan cara apapun padahal sudah jelas dilarang dalam islam mendapatkan harta dengan cara yang batil

Namun dalam observasi langsung di Fatihah Residence bahwa diuraikan ada dua model transaksi yang berlaku di jual beli properti syariah yaitu tunai (cash) dan angsuran sesuai dengan kesepakatan antara developer dan pembeli di awal. jual beli rumah akan terjadi ketika kedua belah pihak telah sepakat baik itu harga dan model bangunan rumah sesuai dengan tipe ukurannya. Bahkan konsep jual-beli yang ditawarkan dan dijalankan oleh developer properti yang konvensional itu mengandung unsur riba dan gharar, yakni dengan adanya sebuah tindakan sita, denda dan bunga dalam pelaksanaannya.

Semua aktifitas jual beli rumah di kedua properti akan di tinjau dari perspektif hukum islam Karena pada penelitian ini berusaha mengungkapkan dan mengkaji secara fokus pada studi komparasi akad-akad (perjanjian) jual beli rumah yang digunakan di properti syariah yang berada di Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara.

Namun dengan demikian kita perlu menggali lebih dalam apa yang fatihah residence jadikan sebagai dasar hukum Islam kegiatan transaksi jual-beli yang berbasis syariah ini. Dengan latar belakang di atas penulis sangat tertarik untuk mengkaji dan mendalami lebih lanjut terkait transaksi jual-beli yang diterapkan oleh perumahan fatihah residence ini apakah sesuai dengan hukum Islam yang telah disyariatkan atau masih perlu adanya koreksi

perbaikan dalam akad. Karena pada penelitian ini akan berusaha mengungkap dan mengkaji secara fokus pada studi komparasi akad-akad (perjanjian) jual beli rumah yang digunakan di properti syariah yang berada di Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara.

Apabila konsumen di tengah perjalanan sudah tidak mampu membayar angsurannya, maka dari pihak developer tidak melakukan penyitaan akan tetapi menjual bersama-sama rumah yang sudah di beli oleh konsumen dan pihak developer berkewajiban mengembalikan uang yang telah masuk setelah rumahnya terjual (win-win solution).

Namun dalam observasi langsung di lapangan dengan direktur bahwa diuraikan ada dua model transaksi yang berlaku di jual-beli properti syariah di Fatimah Residence yaitu tunai (*cash*) dan kredit (angsuran) sesuai dengan kesepakatan antara developer dan pembeli di awal.

## B. KAJIAN LITERATUR

Fenomena jual beli properti (rumah) saat sekarang ini sedang tumbuh berkembang dengan pesat. Hal ini dilatarbelakangi oleh terus bertambahnya jumlah penduduk. Meski demikian harus tetap diperhatikan aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan hukum Islam. Saat ini jual beli kredit sudah sangat berkembang pesat dan bahkan termasuk jual beli yang paling dominan. Sebab dengan model sistem kredit banyak masyarakat baik itu pegawai negeri, pegawai swasta dan lain sebagainya yang mampu atau tidak merasa terlalu berat membayar (cicilan) pembeliannya. Rumah sebagai hunian masyarakat menjadi kebutuhan primer di era saat sekarang ini, maka tidak heran ketika jual beli rumah menjadi bisnis yang menjanjikan. Mekanisme jual beli rumah tersebut ada beberapa akad-akad yang menjadi dasar dalam jualbeli rumah. (Himawasn Candra 2015:57)

### Akad

Menurut istilah akad dalam kajian hukum Islam, menurut ahli hukum Islam memiliki dua pengertian, yakni sebagai berikut:

1. Akad adalah gambaran mengenai terikatnya (bersatunya) ijab lahir dari salah satu pihak yang berakad dengan qabul yang lahir dari pihak lain, melalui suatu cara yang dapat dilihat pengaruhnya terhadap objek akad (maqud 'alaih). (Ibnu Nujaim, al-Bar al-Raiq Syarh Kanz al-Daqa'iq)
2. Akad adalah setiap aktifitas transaksi yang melahirkan pengaruh dalam pandangan syariat, baik yang lahir dari dua pihak seperti jual beli, gadai, qardh, wadi'ah dan lain sebagainya. (Al-Suyuti, Asbah wa an-Nadza'ir, 1403:278-279)

### ***Definisi Jual Beli Menurut Para Ahli Hukum Islam***

Menurut Imam Ahmad bin Husain Jual beli menurut bahasa al-bay' artinya menukar sesuatu dengan sesuatu. sedangkan dalam istilah kajian hukum Islam terdapat beberapa definisi al-bay' yakni sebagai berikut:

- a. Al-Syilbi (w. 1021 H) dari kalangan ulama hanafiyah mendefinisikan bahwa al-bay' adalah pertukaran harta yang bernilai dengan harta yang bernilai dengan cara menyerahkan kepemilikan sesuatu untuk menerima kepemilikan sesuatu yang lain Al-Syilbi. (Hasyiyah al-Syilbi 2018:71)
- b. Ibnu Arafah (W. 803 H) dari kalangan ulama Malikiyyah mendefinisikan bahwa al-bay' adalah akad timbal balik yang terjadi terhadap sesuatu yang bukan berupa manfaat.
- c. Al-Qalyubi (W. 1069 H) dari kalangan ulama Syafi'iyah mendefinisikan bahwa al-bay' adalah akad timbal balik terhadap suatu harta untuk kepemilikan suatu barang atau manfaat yang bersifat untuk terusmenerus, bukan dengan maksud mendekatkan diri kepada Allah Swt.
- d. Menurut KHES bahwa al-bay' adalah jual beli antara benda dan benda, atau pertukaran benda dengan uang.

### ***Jual Beli Murabahah***

Kata Murabahah diambil dari bahasa Arab dari kata arribhu yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan). Sedangkan menurut istilah Murabahah adalah salah satu bentuk jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Menurut Binti Nur Asiyah (2015:223) Dalam pengertian lain Murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Pembayaran atas akad jual beli Murabahah dapat dilakukan secara tunai maupun kredit. Hal inilah yang membedakan Murabahah dengan jual beli lainnya adalah penjual harus memberitahukan kepada pembeli harga barang pokok yang dijualnya serta jumlah keuntungan yang diperoleh. (Syafi'i Antonio 2001:100)

1. Rukun dan Syarat Murabahah Rukun Murabahah yaitu:
  - a. Transaktor (pihak yang bertransaksi).
  - b. Obyek murabahah.
  - c. Ijab dan kabul. Syarat Murabahah yaitu:
    - a) Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.
    - b) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
    - c) Kontrak harus bebas riba.

- d) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya: jika pembelian dilakukan secara utang. Jadi di sini terlihat adanya unsur keterbukaan. (Ikit dkk, :142-143)

### **Jual Beli Istishna**

Secara etimologi, istishna berarti permintaan membuat sesuatu. Secara terminologi Akad yang dilakukan oleh mustashni dan shani untuk membuat kerja tertentu menjadi tanggungan shani. (Binti Nur Asiyah 2015:234)

Dalam referensi lain disebutkan bahwa akad istishna' adalah akad bersama produsen untuk suatu pekerjaan tertentu dalam tanggungan, atau jual beli suatu barang yang akan dibuat oleh produsen yang juga menyediakan bahan bakunya. Jika bahan baku dari pemesan, maka akad ini akan menjadi akad sewa (ijarah) pemesan hanya menyewa jasa produsen untuk membuat barang. (Ikit dkk, :181)

### **Rukun dan Syarat Istishna**

Jual beli dengan akad Istishna merupakan bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli) dan penjual (pembuat). Agar transaksi yang dilakukan sesuai dengan ketentuan syariah, maka akad Istishna harus terpenuhi rukun dan syaratnya. Adapun syarat dan rukun yakni sebagai berikut: (Ikit dkk 2018:186-187)

- a. Pelaku akad Istishna
- b. Objek akad
- c. Harga
- d. Sighat atau ucapan serah terima

## **C. METODE PENELITIAN**

### **Informan Penelitian**

Penentuan informan dalam penelitian ini adalah snowball sampling. snowball sampling adalah Teknik penentuan sampling yang mula-mula jumlahnya kecil lalu membesar seperti bola salju yang menggelinding yang lama-lama menjadi semakin besar. (sugiyono, 2013:123) dalam penentuan sampel penelitian ini, pertama akan di pilih satu atau dua orang tetapi karena di rasa data yang di kumpulkan belum cukup dan memadai, maka peneliti harus mencari orang lain yang dipandang dan di perkirakan lebih memahami dan

mengetahui permasalahan sehingga jumlah sample semakin banyak. Penentuan sampling dengan Teknik snowball sampling di lakukan dengan menemukan informan kunci (*key information*) untuk memperoleh keterkaitan hubungan dalam satu jaringan dalam penemuan responden selanjutnya sehingga mendapatkan data dan informasi yang memadai untuk dapat dianalisis serta menarik kesimpulan dari sampel penelitian tersebut. Adapun informan (*key information*) dalam penelitian ini adalah Direktur Utama, HRD (*human resources development*), *Manager Operasional*, *Maneger Marketing*, *Staff Perusahaan* dsan konsumen properti. Interaksi secara langsung akan dilakukan dengan informan sesuai dengan kondisi dan kesedian informan.

**Tabel 1**  
Daftar Informan Penelitian

No	Informan	Kode
1.	Direktur Utama	LM
2.	HRD (human resources development)	SW
3.	Manager Operasional	ZA
4.	Maneger Marketing	RS
5.	Staff Perusahaan	ZA
6.	konsumen properti	IR

### Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer yang diperoleh dari hasil wawancara terhadap 6 orang informan.

### Teknik Pengumpulan Data

Beberapa Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini:

#### 1. Observasi

Dalam hal ini, penulis mendatangi secara langsung ke kantor pemasaran Fatihah Residence dan Properti Pada PT. Amanah Sultra. Tehnik ini digunakan oleh penulis untuk mengambil data dengan cara menangkap gejala yang diamati, baik secara langsung maupun tidak dengan objek observasi berupa praktik akad yang digunakan dan kemudian bagaimana praktik jual beli rumah yang ada di Fatihah Residence ataupun tidak langsung dengan menggunakan panca indra.

#### 2. Wawancara

Wawancara ini penulis lakukan untuk mendapatkan data yang perlu penjelasan kepada Fatihah Residence Tujuan dari wawancara ini adalah untuk memberikan secara pasti akad yang diberlakukan di lapangan.

### 3. Dokumentasi

Teknik ini digunakan untuk memperoleh data-data berupa data-data penelitian dengan mencatat semua keterangan dari bahan-bahan, dokumentasi, dan catatan yang relevan dengan penelitian di Fatihah Residence.

#### Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode analisis deskriptif, yaitu metode yang dapat diartikan sebagai prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan subjek atau objek penelitian (seseorang, lembaga, masyarakat, dan lain-lain) pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya.

## D. HASIL DAN PEMBAHASAN

### Hasil

#### Perspektif Hukum Islam Terhadap Angsur Dalam Pandangan Istishnah Dan Murabahah

Berdasarkan hasil wawancara pada beberapa informan tersebut dapat diketahui bahwa properti Fatihah Residence Residence tidak menjadikan rumah atau objek jual beli sebagai jaminan Maka hal itu dipandang istihsan oleh Dewan Syariah Nasional dalam Fatwa DSN-MUI tentang jaminan yang ada pada akad murabahah dan Istishna. Hubungan Akad Jual Beli Cash (Tunai) Dan Angsur dan Perspektif Hukum Islam juga akan disajikan sebagai berikut:

**Table 2.**  
Kesimpulan wawancara

No	Perspektif Hukum Islam	Akad Jual Beli Sistem Cash (Tunai) Dan Kredit
1.	fatwa DSN-MUI dijelaskan bahwa jual beli istisna adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria persyaratan tertentu yang disepakati antara pembeli/mustasni)	Properti Fatihah Residence dalam proses transaksi rumah di perumahan syariah hanya melibatkan Dua pihak saja, yaitu konsumen dan pengembang ( <i>developer</i> ). Properti Fatihah Residence Kendari yang menggunakan konsep syariah dalam transaksi jual beli ini juga menggunakan perjanjian dalam transaksinya baik secara tunai maupun angsur.
2.	Konsep perjanjian yang digunakan ialah perjanjian istishna, pada konsep ini Fatihah Residence Kendari berperan sebagai penjual atau penyedia rumah untuk dijual kepada pembeli.	Didalam akad istishna pada Properti Fatihah Residence Kendari ini terdapat isi perjanjian yang memuat tentang identitas penjual dan pembeli, lokasi unit perumahan, spesifikasi yang dipilih, harga yang disepakati dan cara pembayarannya.

- 
- properti Fatihah Residence Tidak ada jaminan yang diminta oleh pihak Residence tidak menjadikan perusahaan untuk transaksi jual beli properti
3. rumah atau objek jual beli syariah ini walaupun diawal bisa saja kita meminta sebagai jaminan Maka hal itu jaminan, tetapi yang dijaminan bukan barang yang dipandang istishna oleh Dewan diperjual belikan, misalnya lahan, kendaraan, Syariah Nasional dalam Fatwa intinya ketika kami memang menginginkan DSN-MUI tentang jaminan yang sebuah jaminan, jaminan tersebut bukan objek jual ada pada akad Istishna dan beli.  
Murabahah.
- 

Sumber: Hasil Wawancara, 2022

## **Pembahasan**

### **Penerapan Akad Jual beli Sistem Angsur Properti fatihah Residence Kendari**

Bisnis properti tidak lepas dari persaingan, untuk mempertahankan pangsa pasar dalam persaingan yang semakin ketat, pelaku pasar haruslah lebih memperhatikan keinginan dan kebutuhan konsumennya, sehingga pelaku pasar dituntut untuk bisa menciptakan produk yang berkualitas, dan pelayanan yang memuaskan. Hal ini termasuk dalam memberikan keringan, kemudahan bagi konsumen untuk memiliki rumah syariah.

Salah satu bentuk keringan dan kemudahan yang diberikan pihak properti syariah kepada konsumen adalah dengan adanya kemudahan bagi konsumen untuk membayar uang muka dengan cara dicicil dengan batas waktu tertentu. Hal ini juga tidak lepas dari permasalahan bisnis perumahan syariah dimana pihak perumahan harus selalu memperhatikan pangsa pasar yang disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat. Meskipun dalam syarat dan ketentuan pembelian perumahan syariah membutuhkan modal uang muka yang cukup tinggi tetapi pihak perumahan memberikan kemudahan bagi konsumen yang akan melakukan pembelian rumah.

Selain itu, dalam mekanisme jual beli perumahan syariah juga mengedepankan kemaslahatan bersama, dimana selama masa pembiayaan, besarnya angsuran tetap dan tidak berubah sampai lunas, artinya perumahan berbasis syariah memberlakukan sistem bagi hasil bukan sistem bunga yang mengedepankan profit atau keuntungan. Hal ini sangat membantu untuk kebutuhan konsumen dan tidak memberatkan mereka karena memberikan kemudahan bagi konsumen dalam bentuk pembelian unit rumah baik secara angsur atau cicilan dan mempunyai beberapa system prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon penerima unit termasuk dalam hal uang muka yang diajukan oleh pihak perumahan juga tidak memberatkan konsumen karena bisa dicicil.

Selanjutnya pada analisis peneliti tentang tagihan/angsuran setiap bulan bersifat flat dan keterlambatan pembayaran tidak di berlakukan denda juga menjadi salah satu bentuk

sistem perumahan syariah yang mengedepankan konsep bermuamalah secara syariah, karena memang sistemnya menggunakan sistem Syariah, seperti dalam mencicil pembayaran tidak diberlakukan sistem bunga karena cicilan dari awal sampai selesai tetap dengan harga atau nominal yang sama, artinya cicilan yang harus tidak mengikuti suku bunga yang terkadang naik turun, dengan sistem flat ini tentu sangat meringankan konsumen yang memiliki pendapatan menengah kebawah.

Muamalah dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindari mudharat, berarti dalam prinsip dasar muamalah yang kedua ini segala bentuk muamalah yang dilakukan haruslah bermanfaat dan juga menghindari dari mudhorat, berarti dalam jual beli haruslah mengandung kemaslahatan yaitu segala macam kebaikan dan manfaat untuk kepentingan duniawi dan ukhrowi, material dan spritual. Sesuatu dipandang maslahat jika memenuhi dua unsur yaitu kepatuhan syariah (halal) dan bermanfaat serta membawa kebaikan (thayyib). Begitu juga dengan sistem pembayaran yang dilakukan di perumahan syariah yang mengedepankan kemudharatan bersama.

Temuan penelitian ini terhadap syarat-syarat untuk pengajuan properti tidak di persulit didasari pada konsep kegiatan muamalat yang ditegakkan oleh perumahan syariah dilaksanakan dengan memelihara nilai keadilan dan menghindari unsur-unsur kezaliman. Implementasi keadilan dalam aktivitas ekonomi berupa aturan prinsip muamalah yang melarang adanya unsur riba, dzalim, masyir, gharar. dalam prakteknya pelaksanaan akad yang dilaksanakan tidak melanggar dari syariat Islam dan tidak memakai sistem bunga sehingga tidak mengandung riba. Dengan prosedur yang jelas dan diketahui oleh kedua belah pihak dalam melakukan transaksi merupakan salah satu bentuk implementasi memelihara nilai keadilan dan menghindari unsur-unsur kezaliman.

### **Perspektif Hukum Islam Terhadap Akad Jual Beli Sistem Cash (Tunai) Dan Kredit Dalam Pandangan Istisnah Dan Murabahah**

Sesuai dengan yang disebutkan Fatwa DSN MUI No.115/DSN-MUI/IX/2017 Tentang bahwa DSN- MUI telah menetapkan fatwa-fatwa terkait jual beli murabahah, baik untuk perbankan, perusahaan pembiayaan, jasa keuangan maupun aktivitas bisnis lainnya, namun belum menetapkan fatwa tentang akad jual beli murabahah untuk lingkup yang lebih luas sebagai fatwa induk;

Sesuai dengan yang disebutkan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 06/DSN-MUI/VI/2000 Tentang Jual Beli Istishna tentang kebutuhan masyarakat untuk memperoleh sesuatu, sering memerlukan pihak lain untuk membuatnya, dan hal seperti itu dapat dilakukan melalui jual beli istishna yaitu akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan

barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, mustashni') dan penjual (pembuat, shani).

### 1. Akad Angsuran Dalam Murabahah

Perumahan berbasis syariah berupaya menyediakan perumahan layak huni dengan konsep islami yang mengacu pada kaidah-kaidah islam dengan tetap mengedepankan kebutuhan konsumen akan rumah layak huni sehingga mereka dituntut menghadirkan ruang yang dibutuhkan konsumen dan menghindari ruang dan fasilitas yang tidak dibutuhkan. Namun pada kenyataannya meskipun dengan maksimal telah mengusung properti dengan Hukum Islam ternyata masyarakat masih banyak yang belum mengetahui dan memahami konsep Hukum Islami yang disediakan oleh perumahan berbasis syariah.

Selain itu perumahan berbasis syariah biasanya memberikan kemudahan bagi konsumen untuk memiliki rumah yaitu dengan cara kes dan angsur atau KPR. Mengenai pemahaman dan pengetahuan masyarakat terhadap mekanisme pembelian perumahan memang benar terjadi, dimana masih banyak masyarakat yang berpendapat bahwa mekanisme membeli perumahan itu sama saja baik secara syariah maupun secara konvensional, padahal pembelian secara syariah sudah sangat jelas menghindari riba, bunga karena dengan sistem bagi hasil. Kurangnya pemahaman dan pengetahuan masyarakat terhadap perumahan syariah seharusnya menjadi target pihak perumahan untuk lebih banyak melakukan sosialisasi kepada masyarakat.

Dalam Islam ketika seseorang ingin melakukan suatu transaksi maka harus dengan akad. Akad memiliki peranan dalam setiap transaksi yang dilakukan bagi setiap orang, dalam suatu transaksi terdapat kebebasan dalam melakukan akad, asalkan akad yang dilaksanakan berdasarkan syariat agama dan setiap orang yang ingin bertransaksi haruslah dengan akad dan dalam praktiknya untuk membeli sebuah rumah haruslah memakai akad. Begitu juga dengan jual beli yang dilakukan di property fatimah residence.

Analisis peneliti juga pada sistem yang digunakan untuk pembayaran di awal yaitu sistem uang muka atau DP dan boking, tetapi sistem boking ini bukan menyerahkan sejumlah uang, akan tetapi jika konsumen berminat dengan 1 rumah dan dia ingin memboking rumah tersebut, konsumen cukup menyerahkan berkas syarat kepada pihak pembiayaan saja tidak perlu menggunakan uang. Jumlah uang muka atau DP yang harus di bayar yaitu 5% dari harga jual.

Lama pembangunan rumah paling lama 2 bulan rumah sudah selesai, konsumen tidak boleh request desain rumah saat di bangun oleh developer, hanya saja konsumen bisa menambah pagar untuk keamanan dan dapur, pada perumahan Syariah ini tidak ada sistem

denda, misalkan konsumen menunggak selama 2 bulan dan cicilannya perbulan Rp.900.000 maka yang harus dibayar oleh konsumen disaat membayar cukup Rp. 1.800.000. tenggang waktu yang diberikan jika konsumen ada keterlambatan pembayaran maksimal 3 bulan, jika sudah lebih 3 bulan maka pihak bank akan memberikan surat penagihan terhadap konsumen.

Sistem pembelian properti syariah memang menggunakan uang muka yang cukup besar, sehingga untuk kalangan masyarakat menengah kebawah cukup sulit untuk persyaratan tersebut. Alasan inilah yang rata-rata banyak dikeluhkan oleh masyarakat dan lebih memilih mencari perumahan yang syarat dan ketentuannya adalah uang muka yang masih terjangkau. Tetapi pada kenyataannya dengan uang muka yang cukup rendah dan bahkan ada beberapa perumahan yang tidak memberlakukan uang muka namun pada jumlah angsuran yang dinaikkan dan juga harga rumah yang cukup mahal, sehingga jika dikalkulasikan tetap saja terdapat sistem bunga meskipun tidak menggunakan uang muka.

Bisnis properti seperti perumahan tidak lepas dari persaingan, untuk mempertahankan pangsa pasar dalam persaingan yang semakin ketat, pelaku pasar haruslah lebih memperhatikan keinginan dan kebutuhan konsumennya, sehingga pelaku pasar dituntut untuk bisa menciptakan produk yang berkualitas, dan pelayanan yang memuaskan. Hal ini termasuk dalam memberikan keringan, kemudahan bagi konsumen untuk memiliki properti syariah.

Salah satu bentuk keringan dan kemudahan yang diberikan pihak properti syariah kepada konsumen adalah dengan adanya kemudahan bagi konsumen untuk membayar uang muka dengan cara dicicil dengan batas waktu tertentu. Hal ini juga tidak lepas dari permasalahan bisnis perumahan syariah dimana pihak perumahan harus selalu memperhatikan pangsa pasar yang disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat. Meskipun dalam syarat dan ketentuan pembelian perumahan syariah membutuhkan modal uang muka yang cukup tinggi tetapi pihak perumahan memberikan kemudahan bagi konsumen yang akan melakukan pembelian rumah.

Selain itu, dalam mekanisme akad jual beli property Fatimah Residence Kendari juga mengedepankan kemaslahatan bersama, dimana selama masa pembiayaan, besarnya angsuran tetap dan tidak berubah sampai lunas artinya properti syariah memberlakukan sistem bagi hasil bukan sistem bunga yang mengedepankan profit atau keuntungan. Hal ini sangat membantu untuk kebutuhan konsumen dan tidak memberatkan mereka karena memberikan kemudahan bagi konsumen dalam bentuk pembelian unit rumah baik secara angsur atau cicilan dan mempunyai beberapa sistem prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon penerima unit termasuk dalam hal uang muka yang diajukan oleh pihak perumahan juga tidak memberatkan konsumen karena bisa dicicil.

Selanjutnya pada analisis peneliti tentang tagihan/ansuran setiap bulan bersifat flat dan keterlambatan pembayaran tidak di berlakukan denda juga menjadi salah satu bentuk sistem perumahan syariah yang mengedepankan konsep bermuamalah secara syariah, karena memang sistemnya menggunakan sistem Syariah, seperti dalam mencicil pembayaran tidak diberlakukan sistem bunga karena cicilan dari awal sampai selesai tetap dengan harga atau nominal yang sama, artinya cicilan yang harus tidak mengikuti suku bunga yang terkadang naik turun, dengan sistem flat ini tentu sangat meringankan konsumen yang memiliki pendapatan menengah kebawah.

Muamalah dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindarkan mudharat, berarti dalam prinsip dasar muamalah yang kedua ini segala bentuk muamalah yang dilakukan haruslah

bermanfaat dan juga menghindarkan dari mudhorat, berarti dalam jual beli haruslah mengandung kemaslahatan yaitu segala macam kebaikan dan manfaat untuk kepentingan duniawi dan ukhrowi, material dan spritual. Sesuatu dipandang maslahat jika memenuhi dua unsur yaitu kepatuhan syariah (halal) dan bermanfaat serta membawa kebaikan (thayyib). Begitu juga dengan sistem pembayaran yang dilakukan di perumahan syariah yang mengedepankan kemudharatan bersama.

Analisis peneliti terhadap syarat-syarat untuk pengajuan perumahan tidak di persulit didasari pada konsep kegiatan muamalat yang ditearapkan oleh perumahan syariah dilaksanakan dengan memelihara nilai keadilan dan menghindari unsur-unsur kezaliman. Implementasi keadilan dalam aktivitas ekonomi berupa aturan prinsip muamalah yang melarang adanya unsur riba, dzalim, masyir, gharar. dalam prakteknyapelaksanaan akad yang dilaksanakan tidak melanggar dari syariat Islam dan tidak memakai sistem bunga sehingga tidak mengandung riba. Dengan prosedur yang jelas dan diketahui oleh kedua belah pihak dalam melakukan transaksi merupakan salah satu bentuk implementasi memelihara nilai keadilan dan menghindari unsur-unsur kezaliman.

## 2. Akad Jual Beli Properti Fatihah Residence Kendari Dalam Istisna

Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, yaitu mengenai perjanjian jual beli rumah yang dilakukan oleh Fatihah residence kendari, setelah diadakan penelitian serta pengumpulan data, dan selanjutnya akan dikolaborasikan dengan hukum Islam. Adapun hal-hal yang berkaitan antara lain sebagai berikut:

### a. Dari segi akad

Dalam praktek perjanjian jual beli yang dilakukan Fatihah Residence kendari menggunakan akad istishna. Menurut mazhab Hanafi istishna hukumnya boleh (jawz)

karena hal itu telah dilakukan oleh masyarakat muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya. Dikalangan mazhab Syafi'i terdapat dua pendapat Sebagian mereka berpegang dengan kaidah qiyas, sehingga mereka berpendapat akad ini tidak boleh karena bertentangan dengan kaidah syariah yang berlaku, yaitu objek yang ditransaksikan itu harus nyata, sedangkan dalam istishna objeknya tidak langsung bisa dilihat. Oleh sebab itu, jual beli istishna termasuk dalam bai' al-ma'dum yang dilarang syara atau hukum Islam. Sebagian ulama mazhab Syafi'i lainnya membolehkannya dengan beralasan kepada adat kebiasaan (urf) yang telah berlaku di tengah-tengah masyarakat dan kebutuhan masyarakat terhadap transaksi ini. Sedangkan jumhur ulama berpendapat bahwa transaksi ini hukumnya boleh atas dasar pertimbangan kemaslahatan umat yang membutuhkan.

b. Dari segi isi perjanjian

Pada bab sebelumnya telah dijelaskan bahwa didalam perjanjian yang digunakan pembeli juga dapat mendiskusikan tentang isi perjanjian namun dalam batasan yang diberikan pihak perusahaan. Hal ini sesuai dengan asas persamaan (al-musawah) dan asas keadilan (al-adalah) didalam perjanjian. Asas persamaan ini memberikan landasan bahwa kedua belah pihak memiliki kedudukan yang sama antara satu dan lainnya. Oleh karena itu, setiap orang memiliki kesempatan yang sama untuk melakukan perjanjian dan menentukan isi didalam perjanjian tersebut. Allah SWT telah menetapkan batas-batas tertentu terhadap perilkumanusia sehingga menguntungkan individu tanpa mengorbankan hak-hak individu yang lain. Hal ini juga diatur dalam ajaran Islam, di mana seseorang itu tidak diperbolehkan memberatkan kepada yang lainnya. Artinya, seseorang itu tidak boleh melakukan kezaliman kepada lainnya. Firman Allah SWT dalam surah Annisa' ayat 160-161:

*Artinya: maka disebabkan kezaliman orang-orang Yahudi, kami haramkan atas (memakan makanan) yang baik-baik (yang dahulunya) dihalalkan bagi mereka, dan karena mereka banyak menghalangi (manusia) dari jalan Allah. Dan disebabkan mereka memakan riba, padahal sesungguhnya mereka telah dilarang daripadanya, dan karena mereka memakan harta benda orang dengan jalan yang batil. Kami telah menyediakan untuk orang-orang yang kafir di antara mereka itu siksa yang pedih (QS. An-Nisa': 160-161)*

c. Dari segi rukun jual beli

Pada umumnya perusahaan pengembang perumahan menggunakan pihak ketiga didalam transaksinya yaitu pihak bank sebagai pihak yang memberikan fasilitas angsur pemilikan rumah. Pada properti fatimah residence hanya melibatkan dua pihak saja yaitu perusahaan pengembang (developer) sebagai penjual dan konsumen sebagai pembeli. Hal ini telah sesuai dengan syariat Islam mengenai rukun dalam jual beli yaitu adanya pihak

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

d. Dari segi pelaksanaan perjanjian

Sebagaimana telah disebutkan Properti fatiha Residence Kendari menjelaskan bahwa mereka merupakan perusahaan yang mengusung konsep tanpa riba, hal ini terlihat pada praktek pelaksanaannya bahwa mereka tidak melibatkan pihak ketiga yaitu bank konvensional maupun bank syariah pada transaksinya, dengan alasan bahwa bank syariah sekalipun masih mempunyai unsur riba.

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

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

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

Di dalam Islam denda termasuk kategori jenis riba, yaitu riba nasi'ah. Riba nasi'ah adalah praktik transaksi yang umum dilakukan pada masyarakat jahiliah dahulu yaitu tambahan yang diambil karena penundaan pembayaran hutang.

## **E. KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

Beberapa hasil penelitian dan pembahasan maka dapat di simpulkan sebagai berikut:

1. Implementasi Akad jual beli property Syariah dengan Cara Angsur pada Properti Fatihah Residence Kendari dilakukan dengan beberapa tahap diantaranya adanya Persyaratan dan Ketentuan Administratif untuk Konsumen tidak rumit dan tidak memberatkan konsumen yang akan melakukan pembelian perumahan secara angsur. Adanya ketentuan dan

persyaratan sebelum akad jual beli yang harus dipenuhi dan diketahui oleh konsumen, serta ketentuan tersebut disiapkan oleh pihak properti tidak merugikan kedua belah pihak. Mekanisme Pelaksanaan Akad Jual Beli Secara Angsur dilakukan dengan memenuhi syarat dan rukun jual beli setelah adanya kesepakatan, dilanjutkan dengan pelaksanaan akad/perjanjian jual beli secara angsur.

2. Penerapan Istisnah dan Murabahah dalam perspektif hukum islam pada Properti Fatiha Residence Kendari, dapat dilihat dari adanya keringanan pada pembayaran uang muka yang bisa di bayar secara bertahap atau cicil sehingga memberikan keringan dan tidak memberatkan konsumen, tagihan dan angsuran setiap bulan bersifat flat dan keterlambatan pembayaran tidak di berlakukan denda sehingga tidak terdapat bunga dan syarat-syarat untuk pengajuan perumahan tidak di persulit. Isi dan pelaksanaan perjanjian jual beli Properti fatiha Residence Kendari telah sesuai dengan asas-asas perjanjian Islam (akad), yaitu asas kebebasan, asas persamaan atau kesetaraan, asas keadilan, asas kerelaan, asas kejujuran, asas kemanfaatan, dan asas tertulis. Perspektif hukum Islam terhadap ak ad jual beli Properti Fatiha Residence Kendari perjanjiannya sah, karena telah memenuhi rukun dan syarat jual beli serta memenuhi rukun dan syarat dalam Perjanjian Islam dan tidak ada unsur riba.

### **Saran**

Dari hasil kesimpulan yang telah di jelaskan maka, saran yang dapat diberikan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Properti fatiha Residence Kendari merupakan properti yang mengusung konsep Islami, biasanya mempunyai karakteristik yang disesuaikan dengan nilai-nilai keindahan dalam Islam serta serta tidak bertentangan dengan syariat Islam, oleh karena itu sangat perlu ditingkatkan pertumbuhan perumahan berbasis Syariah sehingga dapat bermanfaat bagi masyarakat luas yang mayoritas adalah muslim.
2. Sebaiknya dalam pelaksanaan akad jual beli rumah pada Properti fatiha Residence Kendari tidak melenceng dari syariat dan selalu menggunakan akad syariah, yaitu akad-akad yang sudah sesuai dengan syariat Islam. Maka jual beli rumah pada property berbasis Syariah pada prinsipnya adalah sah menurut syariat Islam. Properti fatiha Residence Kendari sebagai pihak developer diharapkan dapat memberikan kesempatan yang lebih besar terhadap konsumen untuk melakukan negosiasi tentang isi- isi yang ada. Pihak konsumen diharapkan dapat selektif dalam menerima promosi dan penawaran dari perusahaan manapun untuk membeli suatu rumah dan tidak hanya melihat penawaran awal, namun juga harus sesuai dengan hukum Islam serta teliti bagaimana melakukan

suatu perjanjian jual beli yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang melaksanakan akad jual beli.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Al-Suyuti, Asbah wa an-Nadza'ir, cet. ke-1 Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyah, 1403.
- Al-Syilbi, Hasyiyah al-Syilbi, Kairo: Maktabah al-Kubra al-Amiriyah, 1313 H
- Al-Syilbi, Hasyiyah al-Syilbi. (2018), *Jual Beli Dalam Perspektif Ekonomi Islam* Yogyakarta: Gava Media.
- Binti Nur Asiyah. (2015) *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, cet. 1* Yogyakarta: Kalimedia
- Himawasn Candra. (2015). *Cara Mudah Membeli Rumah KPR*, Yogyakarta: Celta Media.
- Ibnu Nujaim, al-Bar al-Raiq Syarh Kanz al-Daqa'iq, Cet. Ke-2 Vol 5 (Beirut: Dar al-Ma'rifah, TT), hlm. 283, al-Dasuqi, Hasyiyah al-Dasuqi, Vol. 3 (Beirut: Dar al-Fikr, TT), hlm. 6, lihat Septia Ningsih, "Analisis Terhadap Bisnis Properti Menggunakan Sistem KPR Syariah", Skripsi STAIS Majenang.
- Ikit., et al., (2018). *Jual Beli Dalam Perspektif Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Gava Media.
- Ismail Nawawi. (2017). *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Sugiyono. (2009). *Metode Penelitian Kuantitatif-Kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta.
- Syafi'i Antonio. (2001). *Bank Syariah; Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Tim Dewan Syariah. (2014). *Fatwa DSN-MUI* Jakarta: Erlangga.
- Tim Kajian Ilmiah FKI Ahla Sufah. (2014). *Kamus Fiqih Kediri*: Lirboyo Press.