

IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA DALAM PEMBIAYAAN RUMAH TANPA BANK DEVELOPER PROPERTI SYARIAH (Studi Kasus pada PT. Amanah Barokah Santosa di Bekasi)

Kiswanto¹, Irvan Iswandi², Ahmad Asrof Fitri³

^{1,2,3}Institut Agama Islam Az-Zaytun Indonesia (IAI AL-AZIS), Indramayu

E-mail: Patokiswanto@gmail.com¹, irvan.iswandi10@gmail.com², asrof.fitri@iai-alzaytun.ac.id³

Info Artikel	Abstrak
Article History: Received: 31 Des 2022 Revised: 11 Jan 2023 Accepted: 20 Jan 2023	<p><i>Penelitian ini berjudul Implementasi akad istishna dalam pemberian rumah tanpa bank yang diterapkan oleh developer properti syariah PT Amanah Barokah Santosa. Didalamnya mengkaji tentang implemtasai akad istishna dalam pemberian rumah tanpa bank. Akad istishna merupakan jual beli pesanan dan salah satu bentuk jual beli yang sering di implemtasikan oleh masyarakat dalam kepemilikan rumah. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana implementasi akad istishna dalam pemberian rumah tanpa bank yang terjadi pada Developer Properti syariah PT. Amanah Barokah Santosa di Bekasi. Jenis penelitian ini adalah peneltian kualitatif deskriptif dengan pemaparan yang berkaitan dengan pemecahan masalah yang ada. Hasil penelitian ini bahwa PT. Amanah Barokah santosa sudah mengimplementasikan akad istishna dengan terbebas dari riba/ bunga, Juga menganut konsep tidak menerapkan suku bunga atau riba, tidak ada denda, tidak menjamin barang yang bukan milik pembeli, dan harga kredit yang ditentukan berlaku tetap hingga lunas, jaminan yang diterapkan berupa jaminan barang (rahn).benar menggunakan sistem pemberian rumah tanpa bank.</i></p>

1. PENDAHULUAN

Semakin bertumbuhnya populasi manusia, semakin tinggi pula kebutuhan terhadap rumah maka pemerintah dan pengembang harus mampu memenuhi kebutuhan rakyatnya. Pertumbuhan penduduk Indonesia saat ini mencapai 1,49% per tahun. Kebutuhan rumah setiap tahunnya mencapai 800.000 sampai satu juta unit. di mana pemerintah dan pengembang hanya mampu memenuhi di angka 400.000 unit per tahun. Apabila kemampuan penyediaan rumah terus di angka yang sama, maka kesenjangan (*backlog*) perumahan akan terus meningkat (Badan Pusat Statistik dalam Kemenkeu, 2015).

Masalah lain yang muncul adalah sulitnya akses mendapatkan rumah hunian yang layak. Dimana nasabah mengajukan pemberian lebih terfokus kepada garansi apa yang menunjukkan bahwa nasabah mampu membayar, maka bank meminta jaminan tersebut, Dalam angsuran pembayaran menetapkan jumlah margin tidak flat karena rujukan adalah suku bunga pada saat itu, berbeda dengan bank syariah yang menetapkan atas kesepakatan margin dengan penentuan pada awal akad dan tidak berubah selama periode akad. Dengan kata lain, sistem kredit perumahan rakyat yang ditawarkan oleh perbankan konvensional jelas tidak sesuai dengan syariah karena

mengandung unsur riba yang diharamkan (Solihin, 2008: 100-103).

Islam sebagai agama yang sempurna, mengharuskan setiap muslim menunaikan kewajibannya sambil berusaha sebaik mungkin menjauhi larangan-Nya semata-mata dalam rangka ketaatan kepada-Nya. Seorang muslim harus sadar terhadap keharaman riba dan gagalkan aktivitas riba, salah satunya dengan tidak mengambil bank konvensional untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan rumah. Bank syariah yang dikenal sebagai lembaga keuangan non-ribawi dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah telah mencoba menjawab melalui produk pembiayaan rumah hunian atau dikenal dengan KPR syariah (KPRS) (Sapi'i dan Agus Setiawan, 2016: 18).

Perbedaan antara KPR konvensional dan KPR Syariah adalah dari sisi akad yang ditawarkan. Jika KPR konvensional menggunakan sistem bunga, maka KPR syariah tidak boleh menggunakan instrumen bunga dalam perhitungan angsuran. Di dalam transaksi bank syariah tidak dikenal istilah bunga atau *interest fee*, akan tetapi menggunakan sistem bagi hasil, karena dalam syariah bunga dianggap riba. Untuk produk KPR syariah, nasabah juga diuntungkan. Ketika nasabah ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir maka bank syariah tidak akan mengenakan pinalti pada pembiayaan rumah. Karena harga KPR sudah ditetapkan sejak awal (*fixed rate*). Hal ini berbeda dengan KPR konvensional yang menggunakan sistem bunga yang menyebabkan cicilan terus berubah (Adrian, 2009: 95).

Prinsip inilah yang dijadikan sebagai pijakan atau landasan untuk mengembangkan produk-produk syariah, KPR syariah merupakan salah satu alternatif bagi masyarakat untuk mendapatkan segala kebutuhan yang berkaitan dengan perumahan dengan akad syariah. Hal ini sejalan dengan prinsip bank syariah yang dalam menjalankan akad dan transaksinya menggunakan prinsip syariah atau hukum Islam. Dimana dalam kegiatan perbankan, penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Lembaga Dewan Syariah Nasional (DSN) yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang Syariah (Sewa KPR, www.MuamalatBank.com, diakses pada 15 Januari 2018).

Skema pembiayaan/ kredit rumah di bank syariah pada umumnya, melibatkan tiga pihak, dimana developer sebagai pembuat rumah, nasabah sebagai pihak yang memesan rumah dan bank sebagai perantara. Namun saat ini terdapat pula skema pembiayaan/ kredit rumah syariah tanpa melibatkan bank. Skema ini hanya melibatkan pihak developer dan konsumen saja. Salah satu yang menawarkan skema ini adalah Developer Property Syariah (DPS) dengan perumahan bernama Babelan Sakinah Residence yang dikelola oleh PT. Amanah Barokah Santosa di Bekasi.

DPS adalah salah satu wadah bagi developer yang sadar akan kemurnian bertransaksi secara syariah. Salah satu produk perumahan atau real estate yang dikembangkan oleh DPS adalah proyek perumahan babelan sakinhah resident dibawah PT. Amanah Barokah Santosa Transaksi dan akad yang digunakan yaitu akad *istishna*. Karena akad ini adalah akad yang paling relevan pada saat ini untuk digunakan dalam pembiayaan rumah oleh DPS.

DPS dalam melaksanakan transaksi dan akad dalam pembiayaan rumah, tidak menggunakan jasa perbankan, akan tetapi, DPS menerapkan akad dan transaksi seperti halnya di bank yang tidak menerapkan denda, sita dan tidak melibatkan pihak asuransi. Skema ini bisa menjadi solusi alternatif bagi masyarakat muslim yang ingin memenuhi kebutuhan kepemilikan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah.

Oleh karena itu penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi akad *istishna* dalam pembiayaan rumah tanpa bank developer property syariah pada pt. Amanah barokah sentosa di Bekasi.

2. LANDASAN TEORI

Akad

Akad secara bahasa berasal dari kata *al-'aqd*, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan *ar-rabt*. sebagai suatu istilah hukum Islam, ada beberapa definisi yang diberikan

kepada akad (perjanjian).

- a. Menurut pasal 262 Mursyid al-Hairan, akad merupakan ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan kabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek akad.
- b. Menurut penulis (Prof. Syamsul Anwar), akad adalah, pertemuan ijab dan Kabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.

Kedua definisi di atas memperlihatkan bahwa, akad merupakan keterikatan atau pertemuan ijab dan kabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua belah pihak yang tercermin dalam ijab dan kabul.

Menurut bahasa berasal dari kata صنع (*shana'a*) yang artinya membuat kemudian ditambah huruf alif, sin dan ta' menjadi استصنع (*istashna'a*) yang berarti meminta dibuatkan sesuatu. Transaksi jual beli istishna' merupakan kontrak penjualan antara *mustashni'* (pembeli) dan *shani'* (pembuat barang/penjual). Dalam kontrak ini *shani'* menerima pesanan dari *mustashni'*. *Shani'* lalu berusaha sendiri ataupun melalui orang lain untuk membuat *mashnu'* (pokok kontrak) menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada *mustashni'*. Kedua belah pihak bersepakat atas harga serta sistem pembayaran (Antonio, 2001: 145).

Istishna

Istishna' adalah suatu akad yang dilakukan seorang produsen dengan seorang pemesan untuk mengerjakan sesuatu yang dinyatakan dalam perjanjian, yakni pemesan membeli sesuatu yang dibuat oleh seorang produsen dan barang serta pekerjaan dari pihak produsen (Adilatuhu, 3642). Dalam literatur fiqih klasik, masalah *istishna'* mulai mencuat setelah menjadi bahasan Madzhab Hanafi. Begitu juga menurut Akademi Fiqih Islami menjadikan masalah ini sebagai salah satu bahasan khusus. Karena itu, kajian akad *bai' al-istishna'* ini didasarkan pada ketentuan yang dikembangkan oleh fiqih Hanafi, dan perkembangan fiqih selanjutnya dilakukan fuqoha kontemporer (Haikal, 2010: 54).

Istishna' adalah salah satu produk yang populer digunakan dalam perbankan syariah. Akad *istishna'* ini hukumnya boleh (*jawaz*) dan telah dilakukan oleh masyarakat Muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya (Karim, 2004: 125). Akad *isitshna'* biasanya dipraktikan pada pembiayaan perbankan syariah dalam proyek konstruksi, maka hal ini sangat cocok dengan kebutuhan nasabah untuk membangun suatu kontruksi salah satunya membangun rumah (Usma, 2009: 197).

Pembiayaan

Secara bahasa pembiayaan berasal dari kata biaya, yaitu uang yang dikeluarkan untuk mengadakan, mendiririkan, melakukan sesuatu. Dan secara istilah pengertian dari beberapa pendapat menurut Syafi'i Antonio pembiayaan adalah pemberian penyediaan fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan yang merupakan defisit unit (Antonio, 2006: 160).

Menurut Veithzal Rifa'i dan Arviyan Arifin istilah pembiayaan pada intinya berarti I Believe, I Trust, 'saya percaya' atau 'saya menaruh kepercayaan'. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (trust), berarti lembaga pembiayaan selaku Shahibul mal menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan. Dengan demikian, pemberian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan. Hal ini berarti prestasi yang diberikan benar-benar harus diyakini dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati bersama (Rifa'i dan Arifin, 2008: 3).

Menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau

bagi hasil.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Sumber data yang dikumpulkan adalah data primer yang diambil dari sejumlah responden yang telah memenuhi kriteria yaitu yang memiliki wawasan serta pengetahuan mengenai topik implemenatai Akad *Istishna* yang diteliti. Informan penelitian ini adalah manajemen PT. Amanah Barokah Sentosa, yang terdiri dari Staff Manager, dan Jajaran Direksi dengan menggunakan metode wawancara dan dokumentasi, sedangkan data sekunder dapat melalui kepustakaan bertujuan untuk mengumpulkan data dan informasi dengan bantuan buku-buku yang terdapat di perpustakaan. Hasil penelitian kemudian dianalisis menggunakan metode deskriptif.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Menurut penelitian yang saya lakukan di PT. Amanah Barokah Santosa mengenai Implementasi akad istishna dalam pembiayaan rumah tanpa bank. Implementasi akad istishna dalam pembiayaan rumah tanpa bank pada PT. Amanah Barokah Sentosa di Bekasi akan menghilangkan unsur riba (bunga) dikarenakan transaksi dilakukan langsung melalui developer tanpa ada pihak ketiga yaitu bank yang sudah jelas menggunakan sistem bunga. Unsur sita yakni pihak developer tidak menyita sesuatu yang bukan miliknya. Ketika terjadi akad serah terima bangunan, maka 100 % kepemilikan jatuh kepada konsumen. Unsur denda yakni pihak developer tidak memerlukan denda jika ada keterlambatan dalam angsuran. Karena denda itu adalah bagian dari riba.

Hal tersebut sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 21/DSN- MUI/X/2001 yang menyebutkan bahwa Akad yang sesuai dengan syariah adalah yang tidak mengandung gharar (penipuan), maysir (perjudian), riba, zhulm (penganiayaan), risywah (suap), barang haram dan maksiat. Penjelasan di atas juga sesuai dengan Firman Allah dalam surat Al Baqarah ayat 275 yang artinya: "Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang Telah sampai kepadanya larangan dari Tuhan, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang Telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya".

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

Berikut adalah proses penyelesaian pada saat klien bermasalah pada akad kredit di PT. Amanah Barokah Santosa:

1. Kredit Bermasalah

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

kredit bermasalah yang dapat mengganggu kolektibilitas kredit pada PT.Amanah Barokah Santosa.

2. Faktor Penyebab Kredit Bermasalah

Secara keseluruhan faktor penyebab dan kendala dalam kredit pada PT. Amanah Barokah Santosa adalah sebagai berikut:

a. Faktor Intern

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

b. Faktor Ekstern

- 1) Konsumen beri "tikad kurang baik seperti pemalsuan data, kelemahan *financing initiation* (tidak mampu membayar), serta berpura-pura tidak sanggup membayar padahal sebenarnya konsumen adalah mampu membayar.
- 2) Developer seperti, pemasok/ kontraktornya tidak benar dan pemalsuan data.
- 3) Dari sisi surat tanah yakni sertifikat rumah bersengketa.
- 4) Nilai rumah atau harga jualnya tidak realistik
- 5) Akad tidak dilakukan secara sempurna.
- 6) Dalam monitor konsumen yaitu pihak developer tidak bisa mengawasi secara keseluruhan dalam masa progress pekerjaan dan letak wilayah yang tidak terjangkau.
- 7) Asuransi
- 8) Nasabah tidak mampu membayar dikarenakan PHK, terkait hukum dan hilang ingatan/gila.
- 9) Bencana alam seperti banjir, kebakaran, dan tanah longsor.

c. Penyelesaian Kredit Bermasalah

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

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

d. Penyelesaian Perselisihan

- 1) Dalam hal terjadi perselisihan selama pelaksanaan akad jual beli *Istishnâ* ini hingga selesai seluruh kewajiban kedua pihak baik Pembeli dan Penjual, maka kedua pihak telah menyepraktikan untuk menyelesaikan perselisihan itu secara kekeluargaan melalui musyawarah dan mufakat dengan tetap mengacu kepada ketentuan hukum syara".
- 2) Dalam hal tidak tercapai mufakat dan penyelesaian, kedua pihak menyepraktikan untuk menunjuk pihak ketiga yang disepakati bersama untuk menjadi hakim. Selanjutnya Pt.Amanah Barokah sentosa melakukan penyelesaian atas kredit yang bermasalah dengan cara terlebih dahulu developer melakukan restrukturisasi kredit terhadap masalah yang dihadapi oleh konsumen. Restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan oleh pihak developer dalam kegiatan penyediaan rumah terhadap konsumen yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya. Upaya yang dilakukan antara lain adalah:
 - a) *Rescheduling* (Penjadwalan Ulang). Pt.Amanah Barokah sentosa memberikan keringanan kepada konsumen berupa jadwal pembayaran angsuran atau jangka waktu termasuk penundaan masa tenggang dan perubahan besarnya angsuran. Misalkan dalam perpanjangan waktu kredit dari 1 tahun menjadi 2 tahun, dari 26 kali menjadi 36 kali, dengan demikian jumlah angsuran menjadi lebih kecil seiring dengan penambahan jangka waktu angsuran. Rescheduling ini adalah salah satu cara yang diberikan kepada konsumen yang ber I"tikad baik dan berkarakter jujur.
 - b) Melakukan pembinaan melalui pendekatan kepada konsumen kredit rumah yang bermasalah, hal ini dilakukan untuk mengetahui permasalahan yang terjadi pada konsumen yang mengalami penunggakan, kemudian membicarakan dan mendiskusikan masalah yang sedang dihadapi oleh konsumen dan memberikan alternatif jalan keluar dalam menyelesaikan masalahnya. Jika konsumen bersedia membicarakan problem kondisi keuangan secara jujur dan terbuka, hal ini berari konsumen mempunyai kemampuan baik untuk menyelesaikan tunggakannya dengan developer. Developer bisa segera mengetahui apa yang menjadi penyebab kredit kepemilikan rumah tersebut bermasalah sehingga dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan untuk menyelesaikannya. Akan tetapi, tidak semua konsumen bersikap dan mempunyai I"tikad baik, ada sebagian konsumen yang dengan sengaja menghindar ketika didatangi langsung kerumahnya.
 - c) *Collection*, yaitu penagihan secara intensif kepada konsumen yang mengalami kredit bermasalah Pt.Amanah Barokah sentosa melakukan dengan cara bertahap. Pertama, konfirmasi melalui telepon, kedua mengirimkan surat pemberitahuan angsuran, ketiga peringatan atau teguran, keempat penagihan langsung yakni dengan mendatangi rumah konsumen yang mengalami kredit kepemilikan rumah bermasalah.
 - d) Eksekusi Jaminan, yakni asset nasabah atau objek pembiayaan yang dijadikan jaminan dalam rangka pelunasan kredit kepemilikan rumah. Hal ini dilakukan PT.Amanah Barokah sentosa apabila konsumen sudah benar-benar tidak mampu membayar angsurannya. Proses eksekusi oleh PT.Amanah Barokah sentosa ini dapat dilakukan dengan cara membantu menjualkan atas barang jaminan. Hal ini tentunya dilakukan berdasarkan atas kesepakatan kedua belah pihak.

5. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dari penelitian ini dapat disimpulkan, bahwa dalam mengimplementasikan pembiayaan rumah tanpa bank pada developer properti syariah PT. Amanah barokah santosa tidak menerapkan suku bunga atau riba, tidak menerapkan denda, sita dan tidak menjamin barang yang bukan milik membeli.

Adapun agunan (jaminan) berupa barang berharga atau surat berharga seperti surat tanah (bukan surat tanah dan rumah yang sedang diangsur pada PT. Amanah barokah santosa) yang ditukar dengan surat berharga lain, jika tidak ada agunan maka surat tanah dan bangunan tersebut yang sedang diangsur dititipkan ke notaris sebagai antisipasi ketika nasabah melakukan pembayaran bermasalah atau gagal membayar.

Pihak pembeli/klien di dalam pelaksanaannya terjadi pembiayaan tidak lancar, maka pembeli/klien membayar 2 (dua) bulan yang tertunggak pada bulan ketiga sehingga pembeli membayar 3 (tiga) sekaligus dalam satu waktu, tentunya ada pemberitahuan dari pihak PT. Amanah Barokah Santosa kepada pembeli. Jika diketemukan pembiayaan yang diragukan maka pihak PT. Amanah Barokah Santosa mendatangi langsung pembeli/klien dengan mencari solusi terbaik bagi kedua belah pihak dengan cara menjadwal ulang atau *reschedule* pembiayaan. Adapun jika terdapat pembeli/klien yang telah dianggap mengalami gagal bayar maka tindakan yang dilakukan oleh pihak PT. Amanah Barokah Santosa yaitu meminta pertanggung jawaban pembeli/klien dengan mengeksekusi barang jaminan milik pembeli yang dipegang oleh pihak PT. Amanah barokah santosa atau pihak notaris dengan sepenuhnya pembeli/klien.

Apabila harga jaminan terdapat kelabihan dari hutang pembeli/klien, maka sisanya akan dikembalikan kepada pihak pembeli/klien, bagi pembeli/klien yang meninggal dunia atau wafat, maka ahli waris akan melanjutkan pembayaran pembiayaan rumah pembeli/klien yang telah wafat hingga lunas. Jika tidak mempunyai ahli waris atau ahli warisnya tidak mampu membayar angsurannya, maka kebijakan dari PT. Amanah Barokah Santosa adalah memutihkan hutangnya tersebut.

Ditinjau dari hukum Islam implementasi akad *istishna* pada pembiayaan rumah tanpa bank pada PT. Amanah Barokah Santosa di Bekasi sudah sesuai dengan kajian teori yang ada dan sesuai dengan hukum Islam, yaitu ditinjau dari segi syarat dan rukun *istishna*.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] al-Al-bani, Muhammad Nashiruddin, 2005, *Ringkasan Shahih Muslim*, Jakarta: Gema Insani Press.
- [2] Antonio, Muhammad Syafi'I, 2008, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani
- [3] Anwar, Syamsul, 2007, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada
- [4] Ascarya, 2008, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT. Rajawali Pers.
- [5] Asy-Syarbashi, Ahmad, 2006, *Yas Alunka Tanya Jawab Lengkap Tentang Agama Dan Kehidupan*, Jakarta: Lentera
- [6] Ayub, Muhammad, 2009, *Understanding Islamic Finance A-Z Keuangan Syariah*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- [7] Ayyub, Muhammad, 2009, *Keuangan Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Pustaka Utama
- [8] Departemen Agama RI., 2019, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, Semarang : PT Taha Putra
- [9] Ghazaly, Abdul Rahman dkk, 2010, *Fiqh Mualamat*, Jakarta: Kencana.
- [10] Hasan, M. Ali, 2004, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- [11] Huda, Nurul, 2010, *Lembaga Keuangan Islam*, Jakarta: Kencana
- [12] Jafri, Syafi'I, 2000, *Fiqh Muamalah*, Pekanbaru: Suska Press
- [13] Karim, Adiwarman A., 2011, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: Rajawali Pers.
- [14] Mardani, 2011 *Ayat-ayat dan Hadis Ekonomi Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- [15] Nurhayati, Sri dan Wasilah, 2009, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta: Selemba Empat.
- [16] Nurnasrina, 2012, *Perbankan Syariah 1*, Pekanbaru: Suska Press.
- [17] Purnamasari, Irma Devita dan Suswinarto, 2001, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah*, Bandung: PT Mizan Pustaka.
- [18] Rizal Yahya, 2009, *Akuntansi Perbankan Syari'ah*, Jakarta : Selemba Empat

- [19] Sholihin , Ahmad Ihfan, 2010, *Pintar Ekonomi Syari'ah*, Jakarta : PT. Gramedia Pusa Utama
- [20] Suhendi, Hendi, 2007, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- [21] Sunarto, Zulkifli, 2003, *Panduan praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Jakarta: Zikrul Hakim