



## ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA PEMBIAYAAN RUMAH (STUDI KASUS PERUMAHAN ALAM DESA KETIDUR MOJOKERTO)

Sundari<sup>1</sup>

M. Mujtaba Mitra Zuana<sup>2</sup>

Institut Pesantren KH. Abdul Chalim

[sundarifrester89@gmail.com](mailto:sundarifrester89@gmail.com)

### Abstrak

**Kata kunci:**

Pembelajaran

Ekonomi,

Ekonomi Kreatif

*Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana praktek akad istishna yang diterapkan oleh perumahan alam desa ketidur Mojokerto. Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif deskriptif dengan pemaparan yang berkaitan dengan pemecahan masalah yang ada. Hasil penelitian ini bahwa akad yang digunakan adalah 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).*

### Abstract

**Keywords:**

Economic

Learning,

Creative

Economy

*This study aims to determine the implementation of istishna in application home financing housing alam desa ketidur Mojokerto. This research using descriptive qualitative research to according This type of research was descriptive qualitative research with illustrative for solving problem.. The result of this research is akad or transaction that applied by Developer Property Sharia using istishna without interest, without penalty, unguaranteed of goods belong to buyer, and price credit is fixed until paid off.*

## A. Pendahuluan

Semua orang pasti ingin memenuhi kebutuhannya., kebutuhan dapat terpenuhi, tidak hanya pangan dan pakaian yang dibutuhkan tetapi rumah juga. Rumah sebagai tempat berlindung manusia, tempat berteduh dari matahari ataupun hujan, tempat berkumpul dengan keluarga dan juga tempat beristirahat setelah aktivitas diluar rumah (Sapi'i dan Setiawan, 2016).

Pembiayaan merupakan aktivitas bank dalam menyalurkan dana. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan sehingga penerima memiliki kewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan dalam akad pembiayaan (Ismail, 2011).

Semakin tumbuhnya populasi manusia, maka semakin tinggi pula kebutuhan terhadap rumah. Di Indonesia kebutuhan rumah setiap tahunnya mencapai 900.000 sampai satu juta unit. di mana pemerintah dan pengembang hanya mampu memenehui di angka 400.000 unit/tahun. Padahal rata-rata pertumbuhan penduduk Indonesia saat ini mencapai 1,49% 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 adalah sulitnya akses mendapatkan rumah hunian yang layak. Dimana nasabah membayar angsuran tidak *flat* karena rujukan adalah suku bunga pada saat itu, berbeda dengan bank syariah yang menetapkan asas kesepakatan margin dengan penentuan pada awal akad dan tidak berubah selama periode akad. Sistem kredit perumahan rakyat yang ditawarkan oleh perbankan konvensional jelas tidak sesuai dengan syariah karena mengandung unsur riba yang diharamkan (Solihin, 2008).

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 Setiawan 2016). Perbedaan antara KPR konvensional dan KPRS adalah dari sisi akad yang ditawarkan. Jika KPR konvensional menggunakan sistem bunga, KPRS tidak boleh menggunakan instrumen bunga.

Dalam transaksi bank syariah tidak dikenal istilah bunga, akan tetapi menggunakan sistem bagi hasil, karena bunga dianggap riba. Untuk produk KPRS, 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).

Skema pembiayaan rumah di bank syariah 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 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) bernama Perumahan Alam. DPS adalah salah satu wadah bagi developer yang bertransaksi secara syariah. Salah satu produk perumahan yang dikembangkan oleh DPS adalah proyek Perumahan Alam. 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. 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 bagaimana implementasi akad *istishna* dalam pembiayaan rumah tanpa bank

studi kasus Perumahan Alam desa Ketidur Mojokerto.

## B. Kajian Literatur

### 1. Pengertian *Istishna*'

*Istishna*' menurut Bahasa berasal dari kata صنع (*shana'a*) yang artinya membuat kemudian ditambah huruf *alif*, *sin* dan *ta*' menjadi است صنع (*istashna'a*) yang berarti meminta dibuatkan sesuatu. Transaksi *istishna*' merupakan kontrak penjualan antara *mustashni*' (pembeli) dan *shani*' (pembuat barang/penjual). Dalam kontrak ini *shani*' menerima pesanan dari *mustashni*'. *Shani*' lalu berusaha sendiri atau 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).

Secara istilah, *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 (Azzuhaili, Alfiqhi Alislamiyatu wa Adilatuhu). Dalam literature fiqh klasik, masalah *istishna*' mulai mencuat setelah menjadi bahasan Madzhab Hanafi.

Akademi Fiqih Islami pun 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 selanjutnya dilakukan fuqoha kontemporer (Huda dan Haikal, 2010). Salah satu produk yang populer digunakan dalam perbankan syariah adalah produk *isitshna'*. Akad *istishna'* ini hukumnya boleh (jawaz) dan telah dilakukan oleh masyarakat Muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya (Karim, 2004).

Akad *isitshna'* biasanya dipraktikkan 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).

Dari beberapa uraian tentang *istishna'* diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa keterlibatan dalam transaksi seorang produsen dengan seorang pemesan untuk mengerjakan sesuatu yakni pemesan membeli sesuatu yang dibuat oleh seorang produsen dan barang serta pekerjaan dari pihak produsen. Pada praktiknya akad *istishna'* dipraktikkan pada pembiayaan perbankan syariah dalam proyek konstruksi.

## 2. Landasan Hukum *Istishna'*

### a. Al- Qur'an

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya...” (QS. Al – Baqarah: 282)

### b. Hadis

Dari Sahal bahwa Nabi shallallahu alaihi wasallam menyuruh seorang wanita Muhajirin yang memiliki seorang budak tukang kayu. Beliau berkata kepadanya:

“Perintahkanlah budakmu agar membuatkan mimbar untuk kami. Maka wanita itu memerintahkan budaknya. Maka ghulam itu pergi mencari kayu di hutan lalu dia membuat mimbar untuk beliau.” (HR. Bukhari)

### c. Ijma'

Dalam fatwa DSN-MUI, dijelaskan bahwa jual beli *istishna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu yang disepakati antara pemesan (pemesan, *mustashni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*) (Karim, 2006).

Adapun menurut MUI Dalam fatwa DSN-MUI nomor 06/DSN-MUI /IV / 2000 menjelaskan bahwa ada 3 (tiga) ketentuan dibolehkan:

- 1) Ketentuan tentang Pembayaran, dimana alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat, pembayaran yang dilakukan sesuai dengan kesepakatan, dan tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.
- 2) Ketentuan tentang Barang, harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang, dapat dijelaskan spesifikasinya, penyerahan barang dilakukan kemudian, waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerima, tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan, dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* untuk melanjutkan atau membatalkan akad
- 3) Ketentuan Lain yaitu: Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat, semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli *istishna'*, jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajiban

atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

### 3. Pembiayaan

Dalam arti luas, pembiayaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik dilakukan sendiri atau dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah (Muhammad, 2005).

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

Menurut Rifa'i dan 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).

Adapun 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 (Kasmir, 2014).

Dari beberapa pengertian diatas maka dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah pemberian fasilitas dana bagi nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan kesepakatan antara pihak Bank Syariah atau lembaga lain dengan pihak kedua (nasabah) yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang

atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

### C. Metode Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, yaitu penelitian untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian, dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa (Lexy dan Moleong, 2005). Penulis melakukan penelitian yang bertujuan untuk mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan sekarang, dan interaksi suatu sosial, individu, kelompok, lembaga dan masyarakat (Usman dkk, 2006). Penelitian lapangan ini guna mengungkapkan, menggambarkan dan menguraikan suatu masalah dalam implementasi akad *murabahah* dan *istishna'* pada pembiayaan rumah.

Tempat penelitian adalah Perumahan Alam desa Ketidur Mojokerto. Adapun metode pengumpulan data dengan cara melakukan wawancara, catatan observasi, catatan harian, dan dokumen yang dilaksanakan pada bulan Februari 2018 sampai dengan Maret 2018.

### D. Hasil dan Pembahasan

Konsep pembiayaan Perumahan Alam yang diterapkan mulai dari awal hingga akhir menggunakan akad dan transaksi berdasarkan prinsip syariah. Program ini dibuat karena banyak peminat dari kalangan

masyarakat yang memiliki kemampuan finansial untuk mengambil pembiayaan rumah, namun belum ada lembaga / badan keuangan yang memenuhi syarat syariah. Dalam prakteknya Perumahan Alam adalah suatu unit usaha yang bergerak di bidang penjualan rumah (*developer*) yang sesuai dengan prinsip syariah yaitu menggunakan akad *istishna'* yang hampir sama dengan *murabahah muajjal* dimana perbedaannya terletak pada penyerahan barangnya saja yang diserahkan di awal, menurut penjelasan dari nara sumber yang menerangkan bahwa "Dari awal Perumahan Alam sudah menjelaskan tentang akad yang digunakan dalam pembiayaan rumah ini yaitu akad *istishna'*" (Kholis, Wawancara, Februari 2018).

Konsep yang digunakan Perumahan Alam dalam mengimplementasikan pembiayaan rumah yaitu berdasarkan prinsip syariah yang harus sesuai dengan ketentuan Al-Quran dan Hadist dalam permasalahan muamalah yang berkaitan dengan ekonomi Islam. Adapun sistem dan konsep dalam pembiayaan rumah syariah di Perumahan Alam diantaranya: Perumahan Alam dalam implementasi pembiayaan rumah, tidak menerapkan suku bunga atau riba, tidak ada denda, tidak ada sita dan tidak menjamin barang yang bukan milik membeli Selain itu, pembayaran harga

pembiayaan yang ditentukan oleh Perumahan Alam berlaku tetap dan tidak berubah setelah akad dan pembayaran DP (*Down Payment*) dengan jangka waktu jelas atau sudah memenuhi syarat lunas DP tersebut, meskipun harga rumah dan nilai biaya pembiayaan mengalami peningkatan harga. Hal ini juga sesuai penjelasan bapak Kholis bahwa "Pihak Perumahan Alam tidak menerapkan harga sesuai suku bunga atau riba, sehingga harga jualnya tidak berubah sejak dari akad."

Sedangkan agunan (jaminan) berupa barang berharga atau surat berharga seperti surat tanah (bukan surat tanah dan rumah yang sedang diangsur pada Perumahan Alam) 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 pembayaran. "Ketika rumah sudah jadi maka kami memberikan surat tanah dan rumah dengan catatan surat tersebut ditukar dengan surat berharga lain, jika nasabah tidak memiliki surat berharga maka surat tanah dan rumah tersebut dititipkan ke notaris."

Adapun nasabah yang sudah tidak bisa lagi melanjutkan pembayaran atau gagal bayar pada pembiayaan rumah di Perumahan Alam maka termasuk di dalam kategori nasabah

pembiayaan bermasalah. Pembiayaan secara kualitas pembayaran dibagi dalam 3 kategori, yaitu:

1. Pembiayaan tidak lancar
2. Pembiayaan diragukan
3. Pembiayaan macet

Adapun mekanisme pembiayaan rumah Perumahan Alam terdiri dari beberapa proses yaitu:

1. Pembeli / klien mengajukan permohonan. Langkah awal dalam mekanisme pembiayaan rumah Perumahan Alam yaitu: calon pembeli / klien mengajukan permohonan pembiayaan rumah kepada pihak Perumahan Alam. Nasabah yang telah mengajukan pembiayaan tidak lantas diterima, karena Perumahan Alam memiliki ketentuan pembeli / klien yang ditetapkan yaitu: diutamakan calon pembeli / klien yang beragama Islam, cara calon pembeli / klien berinteraksi dengan keluarganya, cara calon pembeli / klien bersosial dengan masyarakat, diutamakan calon pembeli / klien yang telah memiliki penghasilan tetap. Diutamakan calon pembeli / klien yang telah dikenal baik atau memiliki rekomendasi dari tokoh masyarakat.
2. Perumahan Alam menjelaskan akad, spesifikasi rumah dan harga.

Implementasi KPRS sesuai namanya dan konsepnya menerapkan sistem pembelian rumah dengan pembiayaan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Walaupun penerapan pembayaran dilakukan secara angsuran, akan tetapi jika konsumen memiliki kemampuan untuk membayar dengan kontan (*cash*) juga dibolehkan. Pembayaran yang dilakukan dengan cara cash memiliki nilai nominal yang keseluruhan lebih rendah dibanding membayar secara angsur yang nominalnya lebih besar, hal ini karena membayar secara angsur memiliki waktu pembayaran yang lebih lama. Setelah pembeli / klien telah memenuhi kriteria menjadi debitur / user dan telah mengetahui akad, spesifikasi rumah dan harga pembiayaan rumah Perumahan Alam, kemudian pembeli / klien membayar uang pengunci harga atau kapling sebagai bentuk keyakinan dalam pengajuan pembiayaan rumah.

3. Pembeli / klien mulai melakukan pembayaran hingga lunas  
Setelah pembeli / klien membayar DP dan secara otomatis telah memiliki rumah tersebut, langkah berikutnya pembeli / klien mulai membayar pembiayaan sesuai dengan harga tipe yang dibeli oleh pembeli / klien. Rumah yang diangsur

tersebut dibayar dengan tata cara pembayaran yang tetap hingga jatuh tempo pada waktu yang telah disepakati kedua belah pihak yaitu pembeli / klien dan Perumahan Alam sebagai lembaga pemberi pembiayaan.

#### 4. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Perumahan Alam

Pihak Perumahan Alam membuat kebijakan pembiayaan bermasalah bagi pembeli / klien. Kebijakannya dimana ketika pembeli / klien setelah melakukan akad dan transaksi untuk melakukan pembiayaan rumah dan terjadi penunggakan pembayaran, maka pihak Perumahan Alam menyesuaikan tunggakan pembayaran pembiayaan sesuai kategori yang telah ditetapkan oleh Perumahan Alam. Adapun kategori pembiayaan bermasalah tersebut, yaitu:

- a) Pembiayaan tidak lancar, yaitu pembeli / klien telah menunggak pembayaran selama 2 (dua) bulan dan tidak ada informasi sebelumnya.
- b) Pembiayaan diragukan, yaitu pembeli / klien telah menunggak pembayaran selama 4 (empat) bulan dan tidak ada pemberitahuan sebelumnya.
- c) Pembiayaan macet, yaitu pembeli / klien telah menunggak pembayaran

selama 6 (enam) bulan dan tidak ada pemberitahuan sebelumnya.

Dari ketiga kategori permasalahan diatas pihak Perumahan Alam menetapkan kebijakan, yaitu:

##### a) Pembiayaan tidak lancar

Ketika pembiayaan tidak lancar, maka membayar 2 (dua) bulan yang tertunggak pada bulan ketiga sehingga pembeli membayar 3 (tiga) sekaligus dalam satu waktu, tentunya ada pemberitahuan dari pihak Perumahan Alam kepada pembeli.

##### b) Pembiayaan diragukan

Pada kategori kedua ini pihak Perumahan Alam sedikit lebih tegas kepada pembeli. Tindakan yang dilakukan oleh pihak Perumahan Alam adalah mendatangi langsung pembeli / klien, dengan mencari alasan dan solusi terbaik bagi kedua belah pihak. Apabila pembeli masih tetap membutuhkan waktu untuk mengumpulkan biaya agar dapat membayar angsuran pembiayaan rumah Perumahan Alam, maka dilakukan *reschedule* (penjadwalan kembali).

##### c) Pembiayaan macet

Pada kategori ketiga ini, pembeli / klien telah dianggap mengalami gagal bayar, sehingga akad terputus dan tidak

berlaku lagi. Tindakan yang dilakukan oleh pihak Perumahan Alam yaitu meminta pertanggung jawaban pembeli / klien dengan mengeksekusi barang jaminan milik pembeli yang di pegang oleh pihak Perumahan Alam atau pihak notaris dengan sepengetahuan pembeli / klien. Apabila harga jaminan terdapat kelebihan dari hutang pembeli / klien, maka sisanya akan dikembalikan kepada pihak pembeli / klien. Adapun bagi pembeli / klien yang meninggal dunia atau wafat, maka Perumahan Alam akan meminta pertanggung jawaban ahli waris dari pembeli / klien. Ahli waris akan melanjutkan pembayaran pembiayaan rumah pembeli / klien yang telah wafat hingga jatuh tempo atau lunas. Akan tetapi ketika debitur / user tidak mempunyai ahli waris atau ahli warisnya tidak mampu membayar utang debitur / user, maka kebijakan dari Perumahan Alam adalah memutihkan hutang pembeli / klien tersebut.

### E. Penutup

Berdasarkan hasil dari penelitian ini dapat disimpulkan, Perumahan Alam adalah developer yang sesuai dengan prinsip syariah yaitu menggunakan akad *istishna'*. Perumahan alam tidak menerapkan suku

bunga atau riba, tidak ada denda, tidak ada 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 Perumahan Alam) yang di tukar 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.

Ketika 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 Perumahan Alam kepada pembeli. Jika ditemukan pembiayaan yang diragukan maka pihak Perumahan Alam 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 Perumahan Alam yaitu meminta pertanggung jawaban pembeli dengan mengeksekusi barang jaminan milik pembeli yang di

pegang oleh pihak Perumahan Alam atau pihak notaris dengan sepengetahuan 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 angsuran, maka kebijakan dari Perumahan Alam adalah memutihkan hutangnya tersebut.

#### F. Daftar Pustaka

Al-Hadis

Al-Quran dan Terjemah

Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. Bank Syariah dari Teori ke Praktek, Jakarta: Gema Insani.

Azzuhaili, Wahbah. Alfiqhi Alislamiyatu wa Adilatuhu

Badan Pusat Statistik dalam DJA Kemenkeu (2015)

Dokumen (Brosur) Perumahan Alam.

Hasil Wawancara dengan Bagian Pelaksanaan dan Perencanaan yaitu Bapak Kholis di kantor DPS

Huda, Nurul dan Haikal Muhammad. 2010. Lembaga Keuangan Islam, Jakarta: PT Fajart Interpretama Mandiri.

Ismail. 2011. "Perbankan Syariah", Jakarta: Kenacana Prenada Media Group

Kasmir. 2014. Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Jakarta: PT Raja Garfindo Persada.

Lexy J dan Moleong. 2005. Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.

Muhammad. 2005. Manajemen Dana Bank Syariah Yogyakarta: Ekonosia.

Rachamadi, Usma. 2018. Produk dan Akad Perbankan Syaiah di Indonesia, Bandung PT Citra Aditya Bakti, 2009 [www.MuamalatBank.com/home/produk/sewa\\_KPR](http://www.MuamalatBank.com/home/produk/sewa_KPR), tanggal akses 15 januari 2018

Rifa'I, Veithzal dan Arviyan Arifin. 2008. Islamic Financial Management, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Sapi'i, Agus Setiawan. 2016. Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang), jurnal Al-Tijary, Desember.

Solihin, Ifham A. 2008. "Ini Lho, Bank Syariah!" Jakarta: PT Grafindo Media Pratama.

Subandi. 2011. Deskriptif Kulaitatif Sebagai Satu Metode Dalam Penelitian Pertunjukan, Jurnal Harmonia.

Sugiyono. 2013. Metode Penelitian Kuantitatif Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D, Bandung: Alfabeta.

Sutedi, Adrian. 2009. Perbankan Syariah, Tinjauan beberpa segi hukum, Jakarta: Ghalia Indonesia.

Usman, Husaini dkk. 2006. Metodologi Penelitian Sosial, Jakarta, PT. Bumi Aksara.