

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1. Gambaran Umum Objek Penelitian**

##### **4.1.1. Sejarah Berdirinya Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati**

Indie Graha Cluster Syariah merupakan perumahan yang bergerak dibidang developer. Perusahaan ini dirintis pada tahun 2008. Sebelumnya, Pada Tahun 2002 pemilik dari perumahan ini yaitu Bapak Indiyatno Nur Setiyadi ,ST sudah bergerak dalam bidang kontraktor. Beliau mempunyai impian Pada tahun 2008 menjadi seorang developer. Karena waktu itu disuruh buka lahan oleh seorang kerabat di Tegal sebanyak 2 hektar dan disitu akan dijadikan untuk perumahan dan ruko. Kemudian beliau bermimpi untuk menjadi seorang pengusaha yang mandiri khususnya di bidang developer. Dan pada tahun 2016 dipertemukan oleh kerabat beliau saat berkunjung kerumah beliau. Dari situ membicarakan tentang bisnis perumahan dengan segala mimpi beliau yang ingin mendirikan perumahan secara mandiri dan beliau hanya memiliki sedikit modal untuk dibina bagaimana membangun sebuah perumahan yang syariah, dan terbeli lahan di desa Dosoman Pati untuk dijadikan perumahan sebanyak 8 unit untuk pertama kalinya.

Indie Graha Cluster 2 Syariah terus maju dan berkembang seiring dengan pesatnya pertumbuhan property, khususnya di Kota Pati. Mulai tahun 2017, Indie Graha Cluster 2 Syariah sebagai developer hunian islami yang

berkualitas dengan lingkungan yang kondusif dari cara pembayaran yang syar'i.

#### **4.1.2. Profil Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati**

Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati memiliki komitmen yakni menciptakan arus property syariah di Indonesia tanpa melibatkan bank, tanpa perhitungan riba, serta terjaga dari akad yang bermasalah/ berdasarkan tujuan inilah, perusahaan sangat aktif dalam menyelenggarakan pelatihan, workshop, dan kajian yang gunanya agar membentuk para pemain baru dan mengubah pemain lama menjadi pemain property syariah di Indonesia.

Perusahaan Indie Graha bergerak dibidang developer yakni pemberi dana sekaligus sebagai kontraktor yang berusaha memberikan konsep hunian yang aman dan nyaman sesuai dengan syariat islam.

Kedepannya, perusahaan ini diharapkan agar semakin berkembang serta dapat menguasai pasar yang telah ada dengan cara member produk yang memiliki kualitas dan fasilitas yang nyaman. Dimana semakin kesini masyarakat muslim juga menginginkan dan membutuhkan hunian dengan konsep syariah yang memiliki kualitas baik, harga yang terjangkau, fasilitas memadai, dan lingkungan yang nyaman sehingga mereka melakukan ibadah pun juga akan merasa senang dan hubungan dengan Allah SWT juga semakin dekat.

Dalam suatu perusahaan tentunya mempunyai bagian-bagian dalam menyelesaikan suatu tahapan pekerjaan. Bagian atau department pada tiap-tiap perusahaan berbeda-beda, sesuai dengan kebutuhan dan luas usaha. Semua

department dalam perusahaan itu harus bekerja sama dengan baik suapaya tujuan dan target perusahaan yang telah di tetapkan dapat tercapai dengan baik. Selain itu juga harus ada pembagian kerja yang tepat, tanggung jawab serta wewenang sesuai dengan kemampuan atau keahlian masing-masing karyawan.

Adapun job description di Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati adalah sebagai berikut:

#### 1. Direktur Utama

Direktur Utama merupakan fungsi jabatan tertinggi dalam sebuah perusahaan yang secara garis besar bertanggung jawab mengatur perusahaan secara keseluruhan. Tugas Direktur Utama dalam sebuah perusahaan adalah sebagai coordinator, komunikator, pengambil keputusan, pimpinan, pengelola dan eksekutor dalam menjalankan dan memimpin perusahaan.

#### 2. Pimpinan Proyek

Pimpinan proyek adalah orang yang ditunjuk untuk menggerakkan organisasi proyek dan memimpinya dalam mencapai *objective project*. Tanggung jawab dari pimpinan proyek adalah untuk memenuhi kebutuhan yang berupa kebutuhan tugas, kebutuhan team, dan kebutuhan individual.

#### 3. Direktur Operasional

Direktur operasional merupakan suatu fungsi kerja di sebuah perusahaan atau instansi yang bertanggung jawab pada semua aktivitas operasional perusahaan yang dibawahinya. Mulai dari perencanaan proses

hingga bertanggung jawab pada hasil akhir proses. Berikut ini tugas dan tanggung jawab Direktur Operasional:

- a) Merencanakan, melaksanakan, dan mengawasi seluruh pelaksanaan operasional perusahaan.
- b) Membuat standar perusahaan mengenai semua proses operasional, produksi, proyek, dan kualitas hasil produksi.
- c) Membuat strategi dalam pemenuhan target perusahaan dan cara mencapai target tersebut.
- d) Membantu tugas-tugas direktur utama.
- e) Mengecek, mengawasi, dan menentukan semua kebutuhan dalam proses operasional perusahaan.
- f) Merencanakan, menentukan, mengawasi, mengambil keputusan dan mengkoordinasi dalam hal keuangan untuk kebutuhan operasional perusahaan.
- g) Mengawasi seluruh karyawan apakah tugas yang dilakukan sesuai dengan standar operasional perusahaan.
- h) Bertanggung jawab pada pengembangan kualitas produk ataupun karyawan.
- i) Membuat laporan kegiatan untuk diberikan kepada direktur utama.
- j) Bertanggung jawab pada proses operasional, produksi, proyek dan kualitas hasil produksi.

#### 4. *Accounting* dan Administrasi

Berikut ini adalah tugas dan tanggung jawab accounting :

- a) Merencanakan strategi akunting perusahaan secara tepat sesuai strategi bisnis perusahaan.
- b) Mengatur dan mengarahkan pencatatan neraca perusahaan sesuai aktivitas perusahaan dan menjaga keseimbangan antara neraca dan laba rugi.
- c) Mengontrol dan mengevaluasi pencatatan neraca laba rugi dan aktivitas keuangan lainnya agar dapat berjalan secara cepat dan akurat.
- d) Mengevaluasi dan menganalisa implementasi system akunting untuk member masukan terhadap system keuangan dan strategi bisnis.
- e) Menjalankan tugas-tugas lainnya dalam upaya pencapaian tugas perusahaan.

#### 5. Marketing

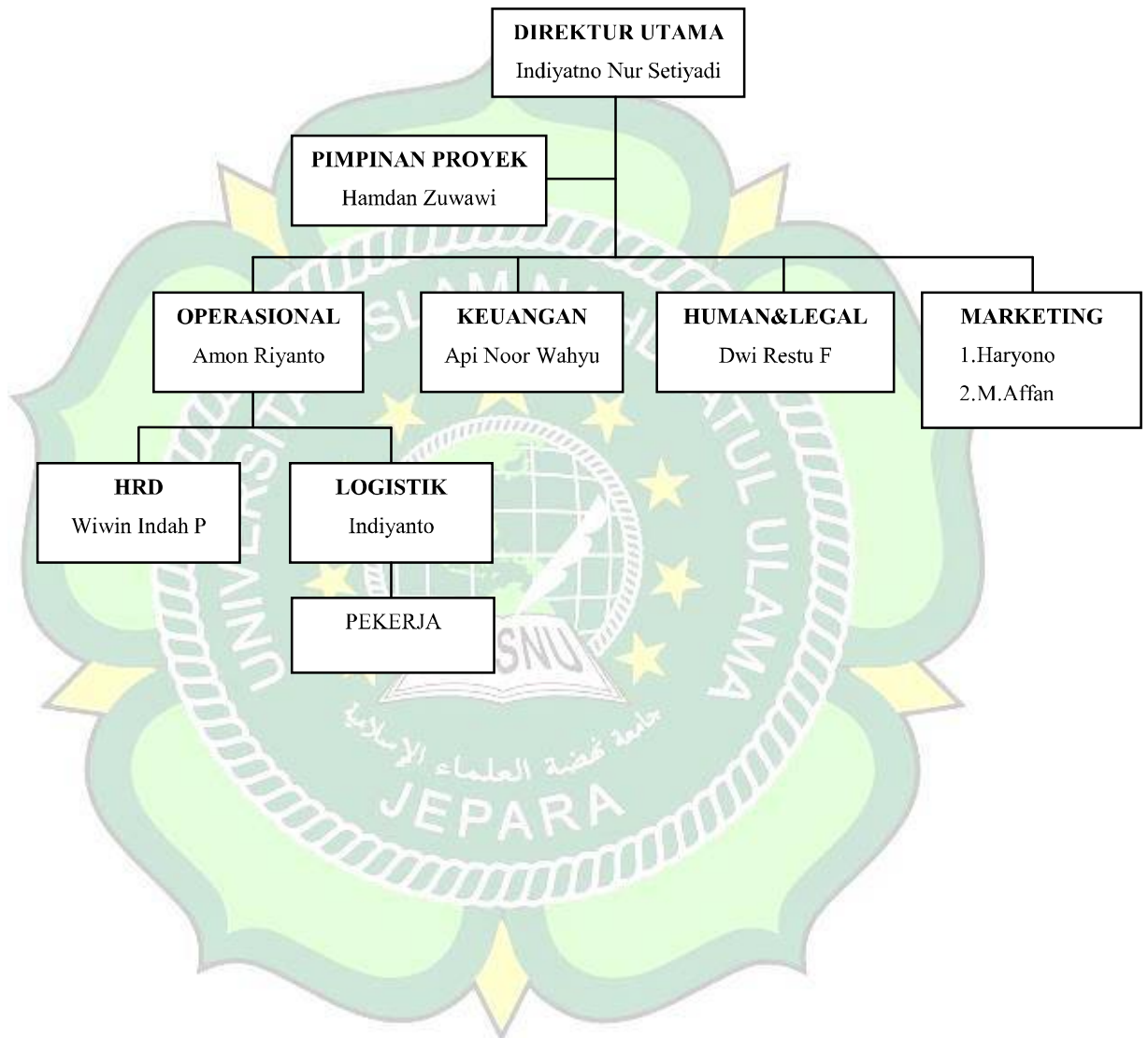
Marketing merupakan ujung tombak yang menjadikan suatu perusahaan akan meraih kesuksesan atau kemunduran. Marketing mempunyai tugas utama yaitu menjual produk dan jasa dari suatu perusahaan yang mempunyai target pasar sesuai dengan yang telah ditentukan oleh perusahaan.

Berikut ini adalah susunan struktur organisasi staff dan karyawan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati:

Gambar 5 Struktur Organisasi Perusahaan

## STRUKTUR ORGANISASI DI PERUMAHAN INDIE GRAHA

## CLUSTER 2 SYARIAH PATI:



#### 4.1.3. Visi dan Misi Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati

Visi dan Misi Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati adalah sebagai berikut:

1. Visi :

Menjadi Sebuah perusahaan yang nantinya akan memperkuat perekonomian umat dunia, khususnya umat islam.

2. Misi :

- a) Membangun masyarakat dengan ekonomi yang sesuai dengan syariat allah, dengan ekonomi syariah yang nantinya secara berjamaah
- b) Mendukung masyarakat terkait dengan rezeki halal barokah, terkait dengan riba, dll.

#### 4.2. Deskripsi Responden

Terdapat empat (5) orang informan dalam penelitian ini yang akan menjelaskan berbagai pertanyaan yang dipaparkan oleh peneliti, yaitu Pemilik, marketing 2(dua) orang, dan 2 (dua) Konsumen dari Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati:

1. Indiyatno Nur Setiyadi, S.T. : Jabatan Direktur Utama (Pemilik) Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati.
2. Haryono : Jabatan marketing resmi Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati.
3. M. Affan : Jabatan Marketing Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati.
4. Konsumen :

- 1) Nama : Gita Laksita  
Alamat : Dosoman Rt 02/Rw 01 Perumahan Indie Graha  
Cluster 2 Syariah Pati  
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
- 2) Nama : Adi Jaya Putra  
Alamat : Dosoman Rt 02/Rw 01 Perumahan Indie Graha  
Cluster 2 Syariah Pati  
Pekerjaan : Pengusaha

#### 4.3. Analisis Data

##### 4.3.1. Pelaksanaan Akad *Istishna'* Pembiayaan Rumah Di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati

Kebutuhan setiap orang dalam pembiayaan pembangunan rumah selama ini masih belum teraplikasikan sesuai dengan pola transaksi dan kesyariahnya. Oleh karena itu diperlukan adanya alternative baru dalam hal pengembangan produk yang mampu memenuhi kebutuhan tersebut.

Berdasarkan kebutuhan tersebut, diperlukan adanya produk pembiayaan pembangunan rumah yang berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Dalam hal ini Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati sebagai perusahaan pengembang perumahan telah menghadirkan perumahan islami, sebuah perumahan berbasis syariah di Kota Pati yang menggunakan akad *istishna'* dalam transaksi jual belinya.

#### Wawancara dengan Pihak Perumahan

Dalam praktik implementasi akad *istishna'* yang digunakan dalam transaksi jual beli rumah di perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati,



peneliti telah memperoleh jawaban dari salah satu pegawai di Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati yang bernama Bapak Indiyatno Nur Setyadi sebagai Pemilik. Berikut ini adalah hasil wawancara dengan narasumber:

*"Tujuan membuat perumahan ingin membantu orang biar tidak terjerat dosa riba. Kenapa pake akad istishna'? karena itu akad salam. Akad salam adalah akad titip. Bahwa belum ada wujudnya, jadi titip pesan sesuai dengan spesifikasi yang sudah ditentukan.. berakad istishna' itu setelah disepakati. Mau type berapa dan harga yang sudah di sepakati baru melakukan akad. Setelah akad, nanti dibayarkan sesuai dengan akad nya mau berapa tahun. Setelah itu baru nanti kalau terjadi masalah dengan angsuran, kami tidak ada denda, tidak ada sita, tidak ada asuransi dan sebagainya. Kalau pihak pembeli sudah benar-benar menyerah, yaudah kita jual aja rumah yang ada, kita jual bareng-bareng ternyata hutangnya si pembeli masih Rp.100.000.000,- dan rumah laku Rp.300.000.000,- yang Rp.100.000.000,- dibayarkan kepada kami, yang sisanya hak yang punya rumah".*

Dari hasil wawancara diatas mengatakan bahwa akad yang digunakan adalah *akad istishna'* apabila sudah terjadi adanya kesepakatan. Akad *istishna'* memang hampir sama dengan akad salam, sama-sama belum ada wujud perumahan/barangnya seperti apa, baru ada spesifikasinya saja. Tetapi akad *istishna'* pembayarannya boleh dilakukan secara cash maupun secara angsuran. Sedangkan di Perumahan Indie Graha Clustser 2 Syariah ini memang memperbolehkan pembayaran secara cash maupun angsuran.

Bagaimana alur dari pembeli memesan rumah hingga rumah tersebut menjadi milik pembeli?

*"jadi, awalnya calon pembeli datang untuk melihat-lihat tanah kavling, kalau misalnya cocok nanti pembeli memberikan tanda jadi. Tanda jadi itu Rp 5.000.000,00 itu beerlaku selama 7 hari. Jadi, dalam 7 hari itu pembeli masih mempunyai opsi, apakah melanjutkan ke tahap selanjutnya ke pemberian DP ataukah opsi pembatalan. Jadi, setelah 7 hari itu nanti akan ada dua opsi, yang pertama melanjutkan ke pemberian DP dan opsi*

*kedua yaitu pembatalan. Kalau nanti dibatalkan akan kita kembalikan uang yang Rp.5.000.000,- tadi. Jadi kalau opsi lanjut nanti pembeli akan membayarkan cicilan sesuai dengan kesepakatan. Setelah itu selesai, akan ada proses pembangunan. Setelah proses pembangunan selesai, misalkan di bulan ke 10 (sepuluh) atau di bulan ke 11 (sebelas). Setelah selesai nanti akan ada serah terima. Jadi, serah terima dari developer kepada pembeli. Nanti ada retensi selama 1 bulan. Kalau ada complain atau kerusakan dari rumah itu dalam waktu 1 bulan itu nanti akan kita perbaiki tanpa adanya biaya tambahan”.*

Dalam hal pemenuhan permohonan pembeli yang akan membeli rumah di perumahan Indie Graha cluster 2 Syariah Pati, apakah terdapat syarat-syarat tertentu?

*“Kalau syaratnya sih di brosur nya sudah ada, yaitu KK, KTP dan sebagainya itu. Jadi gini, Misi saya dari awal yaitu ingin membantu orang yang ingin punya rumah dan saya pengen mengedukasi mereka supaya tidak terkena dosa dari riba. Jadi siapa yang ingin memiliki rumah, monggo. Mau itu duda, janda, TKW, TKI, silahkan. Intinya dasarnya yaitu berhusnudzon”.*

Berapa besar DP atau uang muka pembiayaan KPR di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?

*“DP 35 %. Tergantung. Nanti konsumen akan memilih keinginannya seperti apa. Semisal ingin angsuran sekian dp nya berapa, sesuai dengan kesepakatan antara pihak perumahan dengan pembeli”.*

Bagaimana cara penetapan margin (keuntungan) dalam pembiayaan KPR di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?

*“Tentu ada keuntungan dari belilahannya berapa, ngurus legal nya berapa semua total pengeluaran ada semua, nanti ketemu estimasi pengeluaran sekian, nah saya mau jual berapa. ,mau ambil keuntungan berapa. Nah bebas mau ngasih 20% atau 10%. Tergantung dari persetujuan konsumen”.*

Di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati ini transaksinya tanpa melalui perantara Bank, darimanakah pihak Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati ini mendapatkan dana untuk pembangunan rumahnya?

*“KPR saya tidak pakai bank sama sekali, tanpa melibatkan bank termasuk dengan modalnya. Modalnya dari teman-teman satu komunitas anti riba itu, dan ada yang dari uang pribadi saya. Saya punya orang yang waktu itu Alhamdulillah Allah kasih petunjuk bahwa saya sudah bebas dari riba insyaallah”.*

Apakah ada jatuh tempo pembayaran angsuran ?

*“Tidak ada kalau syariah, yg penting tiap bulan bayar kalau telat bayar juga tidak apa-apa”.*

Apakah ada jaminan yang diberikan oleh pembeli kepada pihak penjual (Developer)?

*“Jaminan pembeli saya serahkan. Nah nanti dia mau menitipkan dimana, nanti ada notaries. Bukan kami yang megang tapi nanti kesepakatan ini nanti mau dikasih ke notaries siapa . secara hukum indonesianya. Kalau secara hukum islam kan sudah saya serahkan semuanya. Kan tidak boleh menahan jaminan maknanya saya serahkan semuanya pada saat akad. Apabila pembeli meninggal dunia atau wafat maka pihak kami akan meminta pertanggung jawaban ahli waris dari pembeli bisa suaminya, pak de nya.”.* Menurut Bapak Indi selaku Pemilik.

*“Ga ada jaminan mbak, karena ini syariah itu kan tidak boleh ada jaminan. Cuma yang sertifikat rumah itu ada di notaries. Sertifikat rumah yang di kredit ini nanti kita berikan dan kita balik nama itu apabila sudah lunas. Jadi diantara kedua belah pihak itu tidak ada yang menahan sertifikat itu, baik dari pembeli maupun dari penjual. Jika pembeli meninggal dunia maka kami akan meminta pertanggung jawaban kepada keluarganya”.* Menurut Bapak Haryono selaku Marketing.

Dari hasil wawancara tersebut mengatakan bahwa untuk jaminan yang diberikan oleh pembeli kepada pihak Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati adalah jaminan sertifikat rumah yang sedang di kredit pada pihak penjual, sertifikat tersebut akan dititipkan kepada notaries sampai

pembayaran angsuran perumahan tersebut sudah lunas. Jadi kedua pihak antara penjual dan pembeli tidak ada yang menahan jaminan tersebut dan apabila pembeli meninggal akan di mintai pertanggung jawaban dari keluarganya.

Apakah ada biaya tambahan yang dibebankan kepada pembeli?

*“Tidak ada biaya tambahan. Kecuali pembeli menghendaki spesifikasi yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang sudah ditetapkan oleh kami. Misalnya pembeli menghendaki menggunakan marmer, nah baru di itung dari keramik ke marmer berapa dan bayarnya ke pelaksana, karena akad saya sudah jelas di awal akad, tidak boleh nambahi akad lagi. Karena ada akad di dalam akad itu riba. Makanya boleh tidak ada denda tidak ada sita gak ada kurangan kalau disitu ada berarti akad tersebut riba”.*

Kapan rumah akan resmi di serah terimakan?

*“Setelah jadi per unitnya, pembeli dan kami akan melihat bareng, cek bareng, selama sebulan pemeliharaan. Begitu pemeliharaan clear berarti sudah serah terima”.*

Apakah ada sanksi atau denda jika pembeli rumah di perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati telat membayar angsuran?

*“Tidak ada. Cuma yang jelas kita harus ada komunikasi alasan nya apa, faktornya apa. Memang dari kita tidak ada denda, seperti itu. Kalau dari sisi mencari keuntungan, memang kita tidak memberlakukan sita maupun yang lainnya. Akan tetapi kalau pembeli mengalami wanprestasi atau tidak kuat membayar, nanti rumah tersebut akan kita jual bersama. Semisal pembeli melakukan kredit macet, uang yang sudah di angsur kepada pihak perumahan sebanyak Rp. 100.000.000,00 sedangkan utangnya masih Rp. 200.000.000,00 berarti masih ada utang kepada pihak perumahan Rp. 100.000.000,00. Rumah akan kita jual bareng-bareng, laku Rp. 200.000.000,00 kewajiban pembeli tetap mengembalikan uang Rp. 100.000.000,00 kepada pihak perumahan, dan yang Rp. 100.000.000,00 tetap dikembalikan kepada pihak pembeli. Dan juga tentunya ada proses, yaitu dengan musyawarah dsb, ada SP 1 SP 2 SP 3, nanti kalau terakhir sudah tidak ada lagi respon maka rumah akan dijual bareng2”.*

Dari hasil wawancara tersebut, Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati tidak menerapkan denda, suku bunga, maupun sita rumah. Tetapi harus saling berkomunikasi apabila mengalami telat bayar. Dan apabila pembeli mengalami wanprestasi atau sudah mengalami gagal bayar maka yang dilakukan oleh pihak Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati yaitu menjual rumah tersebut.

#### **4.3.2. Penyebab Pembiayaan Bermasalah pada Akad *Istishna'* Pembiayaan Rumah di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati**

Dalam menjawab pertanyaan tentang apa saja factor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah pada akad *istishna'* pembiayaan rumah yang terjadi dalam transaksi jual beli rumah di perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati, peneliti telah memperoleh jawaban dari beberapa pihak Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati. Berikut ini adalah hasil wawancara dengan narasumber:

Apa saja factor penyebab pembiayaan bermasalah KPR di perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati ?

*“Mungkin karena factor ekonomi itu mbak kebutuhan mendadak yang sering, entah keluarganya sakit, anaknya minta kuliah, anaknya minta motor atau minta mobil, kita kan gak pernah tau itu. tapi gak masalah bagi kami, yang penting mereka mau bayar sesuai dengan kesepakatan awalnya. Kalau factor internal insyaallah tidak ada mbak”.* Menurut Bapak Indiyatno selaku Direktur (Pemilik).

*“Mungkin orang itu beda-beda mbak, mungkin terjadi pembiayaan macet karena terdesak kebutuhan mbak, ada yang sakit tapi kita ya harus memaklumi karena kita bukan perbankan, kita kan perumahan syariah jadi sifat kita itu lebih mengedepankan kebijakan daripada peraturan. Bedanya syariat dengan konven dari pada syariah itu. Kalau kita lebih mudah, adanya perumahan syariah itu kita lebih mempermudah pembeli yang ingin memiliki rumah. Juga memperingan angsuran nya karena tidak*

*ada penekanan soalnya semisal bulan ini tidak bisa mengangsur, itu dari kita tidak ada denda dan paling kita Cuma menagih karena itu hal wajar, tapi kalau tidak ada ya tidak bisa kita paksa. Mungkin bulan depannya sudah bisa ngangsur jadi selalu memberi kesempatan sama pembeli”* menurut bapak Haryono selaku Marketing Resmi.

*“Namanya manusia itukan pasti punya latar belakang, pasti ada yang karena dia sendiri dan ada yang karena keadaan dan ada karena orang lain. Yang tak terduga misalnya jenengan punya pinjaman di bank akan tetapi entah posisi jenengan lagi bangkrut akhirnya jenengan tidak mampu membayar dan tentu namanya jenengan kan di backlist. Kalau yang dari diri sendiri ya memang jenengan punya niatan pinjam bank memang tidak jenengan bayar. Nasib orang kan tidak ada yang tahu, yang dulunya punya masalah dengan bank, sekarang ingin memiliki rumah, nah kita bantu yang penting akadnya benar2 ingin punya rumah dan ingin membayar. Jadi di perumahan syariah itu tidak ada sita dan denda”* menurut Bapak Affan selaku Marketing Staff.

Dari hasil wawancara tersebut mengatakan bahwa factor penyebab pembiayaan bermasalah di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati ini memang berbeda-beda dari setiap pembeli, kebanyakan factor pembiayaan bermasalah tersebut adalah karena factor ekonomi dan adanya kebutuhan yang mendesak oleh pembeli, tidak ada sita dan denda.

Apa saja faktor-faktor penyebab pengajuan pembiayaan KPR di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati di tolak?

*“Sewajarnya sih 99% itu diterima mbak, tapi kita lihat dulu karakter dari orangnya karena sebenarnya di perumahan syariah ini tidak ditujukan untuk orang muslim saja, orang non muslim juga bisa memiliki perumahan syariah ini. Orang tani pun juga bisa. Tapi kembali lagi dengan karakter orang tersebut kira2 gimana, jadi yang menentukan sebenarnya disitu. Jadi sebenarnya itu kita menerima semua calon pembeli”* menurut Bapak Haryono.

*“Tidak ada. Asal sudah memenuhi fee, memenuhi DP, pasti diterima”* menurut Bapak Affan.

Dari hasil wawancara tersebut mengatakan bahwa tidak ada calon pembeli yang mengajukan permohonan pengajuan pembiayaan di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati yang di tolak.

Berapa lama jangka waktu akhir pelunasan pembiayaan KPR di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?

*“Berdasarkan dari akadnya. Sudah ada pilihan mbak mulai dari 1-5 tahun malah ada yang sampai 7 tahun”* menurut Bapak Haryono.

*“Tergantung dari kemampuan . makanya kita lihat dulu kemampuannya, ada yang diambil 5-7 tahun. Kalau di konvensional kan 15-20 tahun, kalau kita istilahnya baru sampai 7 tahun nanti ada pengembangan lagi sampai 10 tahun”* menurut Bapak Affan.

Dari hasil wawancara tersebut mengatakan bahwa jangka waktu akhir pelunasan pembiayaan KPR di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati ini tergantung kemampuan dari pembeli dalam melunasinya dan sudah tertuang di dalam akad perjanjian jual beli.

#### **4.3.3. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah dalam Pembiayaan Rumah di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah pati**

Bagaimana strategi Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati dalam mengatasi pembiayaan bermasalah? Serta bagaimana langkah-langkah yang dilakukan untuk mengatasi pembiayaan bermasalah tersebut?

*“Untuk langkah-langkah dari kami yaitu dengan edukasi, musyawarah. Dan untuk strateginya ya kita jual. Akad kan sudah lepas, begitu akad selesai, semua sudah menjadi hak pembeli termasuk dengan sertifikatnya. Tapi dititipkan di notaris karena notaris belum tentu gak mau tanda tangan karena profesi, karena belum lunas juga. Saya tidak menahan agunan itu karena pada saat jual beli sudah clear, jual beli sudah selesai. Kalau nanti mau balik nama sudah tidak ada hubungannya*

*dengan saya lagi. Tinggal ke notaris aja”* menurut Bapak Indie selaku pemilik.

*“Itu nanti kita menyelesaikan dengan cara kekeluargaan mbak. Contoh kekeluargaan bagi kita itu gini nanti baru berjalan satu setengah tahun, itu nanti kita akan jual bersama dengan keuntungannya nanti kembali ke pembeli dan yang kita ambil itu bukan unitnya tapi dari sisa angsuran yang belum dibayar. Kita juga tidak ada pinalty dan bunga juga ga ada denda juga. Itupun sudah kita hitung mbak, karena property sendiri itu tiap tahun akan mengalami kenaikan, sangat signifikan untuk property saat ini. Jadi untuk pembeli itu tidak usah khawatir karena tahun depan itu property pasti naik, ga mungkin bakal turun ”.* Menurut Bapak Haryono selaku Marketing Resmi

*“Ya kita mengingatkan kalau itu masalah ringan. Dan kita tidak berhak langsung menyita rumah tersebut. Ketika pembeli tidak mampu melunasi, kita cari solusi dengan cara musyawarah dulu, yang pasti kita cari winwin solution nya. Kita hanya mengambil hak kita saja. Kita tidak menambahkan bunga tambahan. Angsuran tetap tidak ada denda”* menurut Bapak Affan selaku Staff Marketing

Dari hasil wawancara penulis dengan Pemilik, Marketing Resmi, dan Staff Marketing, mengatakan bahwa penyelesaian pembiayaan bermasalah dalam pembiayaan rumah di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati adalah dengan pendekatan, mengutamakan prinsip kekeluargaan. Pihak Perumahan tidak langsung menyita rumah tersebut, tetapi mengetahui permasalahan dan mencari solusi yang tepat. Apabila pembeli sudah tidak mampu melunasi pembayaran, maka pihak perumahan akan menjual rumah tersebut secara bersama-sama dengan keuntungan akan kembali kepada pembeli, dan pihak perumahan hanya mengambil haknya saja, yaitu sisa angsuran yang belum di bayarkan pembeli kepada pihak perumahan.



#### 4.4. Pembahasan

##### 4.4.1. Pelaksanaan Akad Istishna' Pembiayaan Rumah Di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati

Berdasarkan temuan data yang diperoleh peneliti dari hasil wawancara kepada beberapa narasumber mengenai pelaksanaan akad *istishna'* dalam pembelian perumahan syariah di Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati, peneliti mendapatkan jawaban dari narasumber yang dapat digambarkan sebagai berikut:

Gambar 6 Alur Perjanjian Pembelian Rumah



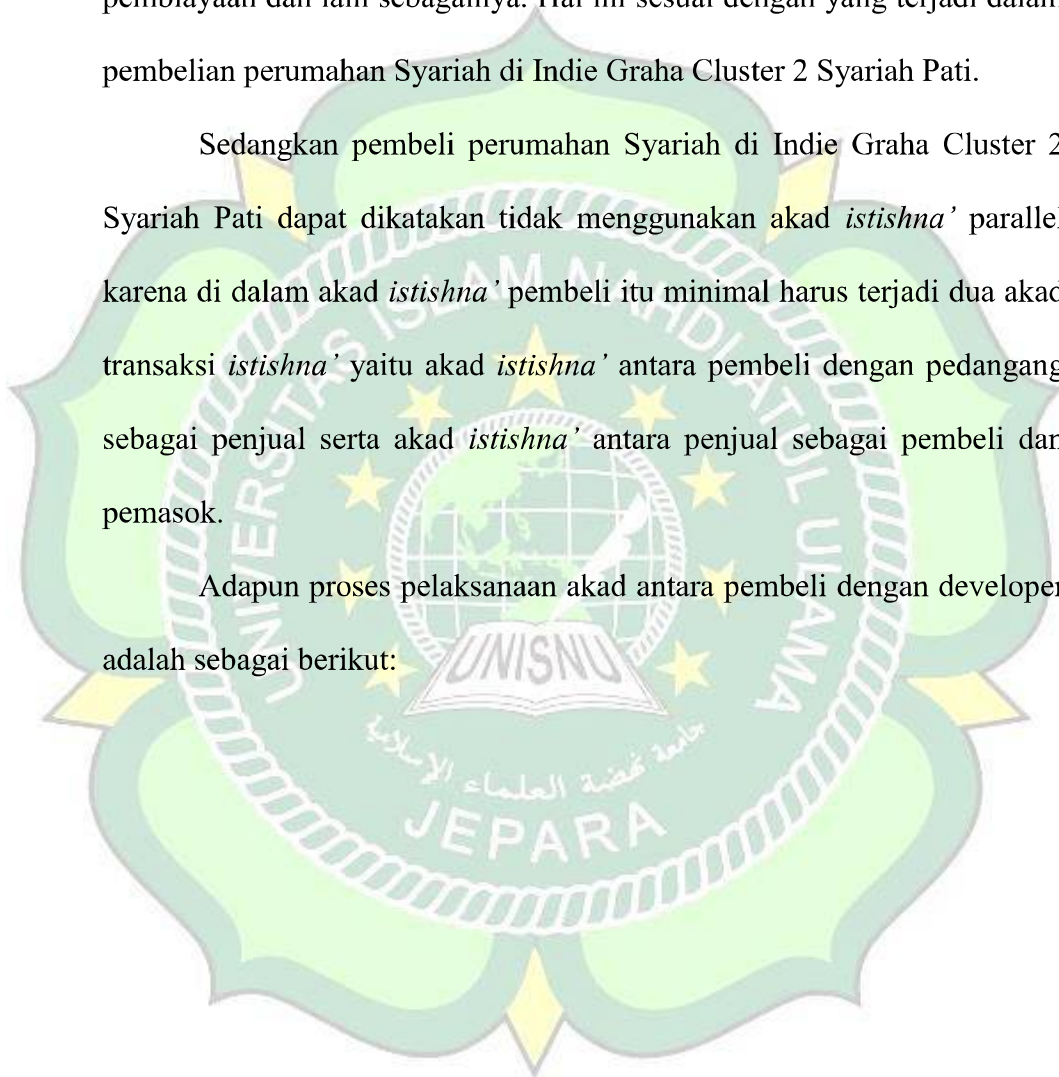
Dari gambar diatas dapat diketahui bahwa pihak-pihak yang terlibat didalam perjanjian pembelian rumah hanya ada dua pihak yaitu pihak pembeli dengan pihak Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati.

Dari hasil penelitian, peneliti dapat menganalisis sebagai berikut: Yang pertama, dapat disimpulkan bahwa akad yang digunakan dalam pembelian perumahan di Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati adalah akad *istishna'* tunggal bukan *istishna'* parallel. Karena diketahui bahwa pihak-pihak yang terlibat di dalam pembelian perumahan tersebut hanya ada dua pihak yaitu pihak pembeli dan pihak penjual yang sekaligus sebagai pemasok atau pembuat rumah (developer). Jika hanya dua pihak yang terlibat di dalam akad *istishna'* maka hanya ada satu kali akad transaksi *istishna'* saja.

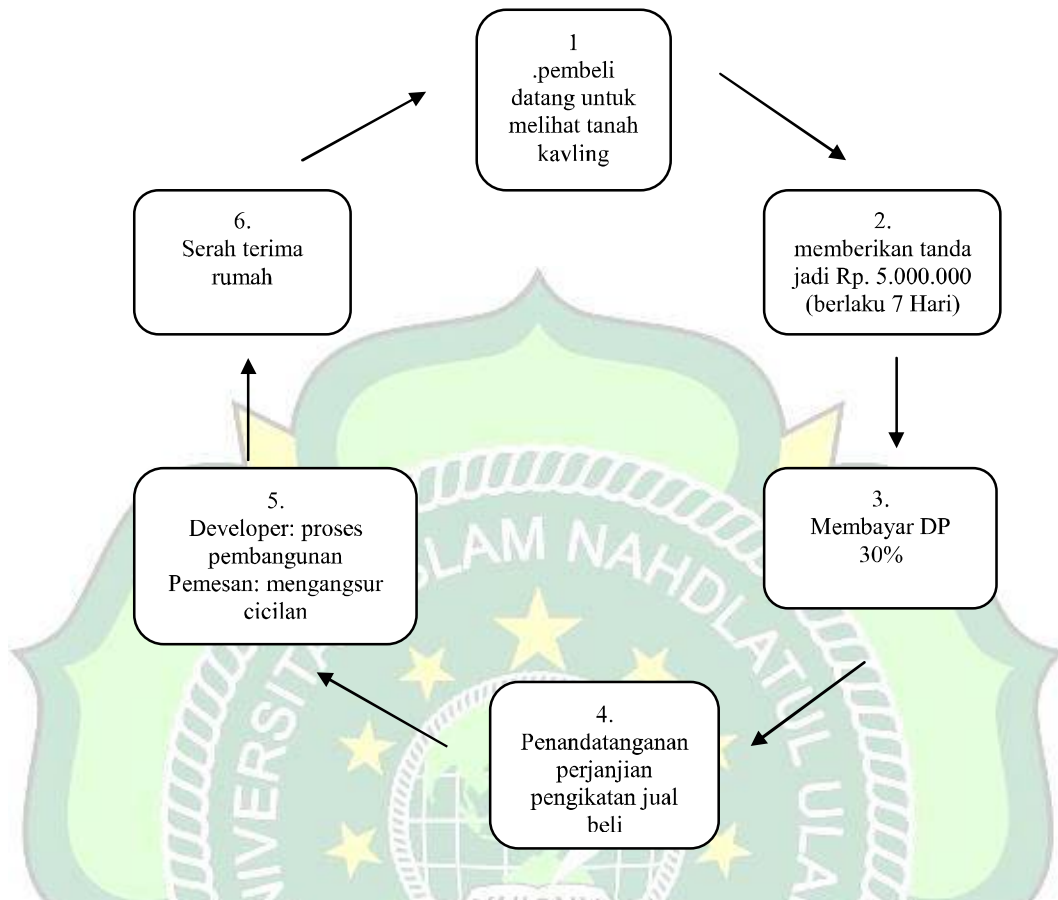
Di dalam teorinya *istishna'* tunggal yaitu jual beli *istishna'* dengan cara pembeli bertransaksi langsung dengan penjual yang sekaligus sebagai pembuat atau pemegang kendali utama atas ketersediaan barang yang dipesan. Dalam arti lain tanpa melalui perantara seperti perusahaan pembiayaan dan lain sebagainya. Hal ini sesuai dengan yang terjadi dalam pembelian perumahan Syariah di Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati.

Sedangkan pembeli perumahan Syariah di Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati dapat dikatakan tidak menggunakan akad *istishna'* parallel karena di dalam akad *istishna'* pembeli itu minimal harus terjadi dua akad transaksi *istishna'* yaitu akad *istishna'* antara pembeli dengan pedagang sebagai penjual serta akad *istishna'* antara penjual sebagai pembeli dan pemasok.

Adapun proses pelaksanaan akad antara pembeli dengan developer adalah sebagai berikut:



**Gambar 7 Alur Pembeli Dalam Pemesanan Rumah**



**Keterangan:**

1. Pembeli datang ke developer untuk melihat tanah kavling yang ingin dijadikan rumah.
2. Jika pembeli telah menyetujui tanah kavling yang dipilih maka pembeli memberikan uang kepada developer sebagai tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000,- dan tanda jadi tersebut berlaku selama 7 (tujuh) hari.
3. Setelah 7(tujuh) hari pembeli diberikan dua opsi oleh developer, yaitu opsi pertama adalah melanjutkan ke tahap pemberian uang muka, dan opsi yang kedua adalah pembatalan dengan pengembalian uang tanda jadi.

4. Jika pembeli memilih opsi melanjutkan ke tahap pemberian uang muka, maka berlaku juga pembuatan kesepakatan yang tertulis di dalam Akad Jual Beli.

5. Setelah terjadi penandatanganan kesepakatan oleh kedua belah pihak developer memulai proses pembangunan rumah yang dipesan pembeli, disamping itu pembeli mengangsur cicilan.

6. Setelah rumah yang dipesan jadi akan ada serah terima rumah dari developer kepada pembeli.

Ketentuan mengenai harga penerapan pembiayaan rumah pada Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati secara lebih jelas dapat di lihat gambar dibawah ini:

**Tabel 4 harga penerapan pembiayaan rumah**

**INDIE GRAHA CLUSTER #2**  
PURI RT.004 / RW.001 DESA PURI, KEC.PATI, KAB.PATI JAWATENGGAH  
(JALAN TAMAN MAKAM PAHLAWAN NO.180 B, PATI)

TYPE RUMAH	LUAS PAKET		HARGA		HARGA KREDIT SYARIAH					
	BANGUNAN	TANAH	CASH	UANG MUKA AWAL	1 TAHUN (cash tempo)		3 TAHUN		5 TAHUN	
					HRG TOTAL	ANGSURAN	HRG TOTAL	ANGSURAN	HRG TOTAL	ANGSURAN
A.1-A.2	120	90	Rp 919.900.000	Rp 275.970.000	Rp 919.900.000	Rp 53.660.833	Rp 1.057.885.000	Rp 21.719.861	Rp 1.149.875.000	Rp 10.403.631
A.3	120	97	Rp 949.900.000	Rp 284.970.000	Rp 949.900.000	Rp 55.410.833	Rp 1.092.385.000	Rp 22.428.194	Rp 1.187.375.000	Rp 10.742.917
B.1 - B.3	90	72	Rp 613.900.000	Rp 184.170.000	Rp 613.900.000	Rp 35.810.833	Rp 705.985.000	Rp 14.494.861	Rp 767.375.000	Rp 6.942.917
B.4	60	77	Rp 526.900.000	Rp 158.070.000	Rp 526.900.000	Rp 30.735.833	Rp 605.935.000	Rp 12.440.694	Rp 658.625.000	Rp 5.958.988
B.5	60	78	Rp 529.900.000	Rp 158.970.000	Rp 529.900.000	Rp 30.910.833	Rp 609.385.000	Rp 12.511.528	Rp 662.375.000	Rp 5.992.917
C.1	90	70	Rp 645.900.000	Rp 193.770.000	Rp 645.900.000	Rp 37.677.500	Rp 742.785.000	Rp 15.250.417	Rp 807.375.000	Rp 7.304.821
C.2	45	70	Rp 388.900.000	Rp 116.670.000	Rp 388.900.000	Rp 22.685.833	Rp 447.235.000	Rp 9.182.361	Rp 486.125.000	Rp 4.398.274
C.3	50	74	Rp 420.900.000	Rp 126.270.000	Rp 420.900.000	Rp 24.552.500	Rp 484.035.000	Rp 9.937.917	Rp 526.125.000	Rp 4.760.179
D.1	90	82	Rp 691.900.000	Rp 207.570.000	Rp 691.900.000	Rp 40.360.833	Rp 795.685.000	Rp 16.336.528	Rp 864.875.000	Rp 7.825.060
D.2	45	78	Rp 417.900.000	Rp 125.370.000	Rp 417.900.000	Rp 24.377.500	Rp 480.585.000	Rp 9.867.083	Rp 522.375.000	Rp 4.726.250
D.3	54	82	Rp 465.900.000	Rp 139.770.000	Rp 465.900.000	Rp 27.177.500	Rp 535.785.000	Rp 11.000.417	Rp 582.375.000	Rp 5.269.107
D.4	52	72	Rp 426.900.000	Rp 128.070.000	Rp 426.900.000	Rp 24.902.500	Rp 490.935.000	Rp 10.079.583	Rp 533.625.000	Rp 4.828.036

Catatan dan keterangan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati:

1. Harga sewaktu-waktu dapat berubah
2. Harga jual belum termasuk biaya pajak dan balik nama.

3. Uang tanda jadi (booking fee) sebesar Rp 5.000.000,- dengan ketentuan sebagai berikut:

a. Uang muka harus dibayar paling lambat 7 hari dari booking fee, tetapi dapat diangsur 3 bulan.

4. Angsuran flat sampai lunas.

Setelah pembeli telah memenuhi kriteria menjadi debitur /user dan telah mengetahui akad, spesifikasi rumah dan harga pembiayaan rumah Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati, kemudian pembeli membayar uang pengunci atau uang tanda jadi sebagai bentuk keyakinan di dalam pengajuan pembiayaan rumah.

Yang kedua, dalam hal mengenai ketentuan tentang pelaksanaan akad *istishna'* pada mekanisme pembelian perumahan syariah, menurut analisis peneliti dalam hal ini pihak Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati sudah bisa dikatakan sesuai dengan syariah, karena didalam praktiknya perjanjian akad *istishna'* dilakukan pada barang yang dapat di pesan yaitu rumah dan di dalam pemesanan rumah spesifikasinya telah dijelaskan dan disepakati oleh kedua belah pihak.

Yang ketiga, mengenai rukun-rukun yang harus dipenuhi di dalam pelaksanaan jual beli dengan menggunakan akad *istishna'* ada 4 (empat), yaitu adanya pemesan/pembeli (*mustashni'*), adanya penjual atau pembuat (*shani'*), adanya barang/objek (*mashnu'*), dan adanya *sighat* (ijab qabul). Dalam hal ini Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati sudah sesuai dengan teori, karena di dalam praktiknya juga ada pembeli/pemesan,

pembuat yaitu developer, adanya barang yang menjadi objek jual beli yaitu rumah, serta adanya ijab qabul.

Yang keempat, tentang pelaksanaan akad *istishna'* dalam hal spesifikasi, pembayaran, penyerahan rumah, pengalihan hak dan kewajiban, serta penyelesaian masalah. Dalam prosedur ini akad pembiayaan menggunakan akad *istishna'* yang terjadi antara developer dengan pemesan tertulis di dalam perjanjian Akad Jual Beli yang memuat ketentuan dan syarat-syarat yang telah disepakatai oleh kedua pihak. Menurut analisis peneliti, Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati telah sesuai dengan teori dan sesuai dengan Firman Allah SWT dalam Al-Qur'an Surat An-Nisa' Ayat 29 sebagai berikut:

*“ Hai orang-orang yang beriman janganlah sebagian kamu memakan harta sebagian yang lain dengan cara bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu...”*

Selain itu perjanjian tertulis dalam akad antara developer dengan pemesan juga telah tercantum di dalam surat Al-Baqarah Ayat 282 sebagai berikut:

*“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis diantara kamu menuliskannya dengan benar”.*

Di perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati ini juga tidak memberlakukan denda kepada pembeli apabila pembeli telat dalam melakukan pembayaran angsuran. Apabila pembeli telah lewat jatuh temponya maka akan dihubungi oleh developer untuk datang ke kantor atau dari pihak developer mendatangi pembeli dan berdiskusi mengenai

kendala telat membayar angsuran itu apa. Begitupun juga apabila pembeli wanprestasi, tidak ada penyitaan rumah dari developer. Karena jika pembeli wanprestasi ketika masih dalam masa mengangsur nanti oleh developer akan dibantu untuk menjual rumah tersebut. Kemudian hasil dari penjualan rumah developer hanya akan mengambil kekurangan dari pembeli tersebut dan sisa hasil penjualan rumah akan dikembalikan kepada pembeli. Menurut peneliti hal ini sesuai dengan prinsip tolong menolong dalam syariah.

Ilustrasi pembelian tanah di perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati, peneliti mengilustrasikan sebagai berikut:

Pihak perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati menjual beberapa tanah kavling kepada calon konsumen. Konsumen bebas memilih tanah kavling yang dikehendaki konsumen untuk dijadikan perumahan. Apabila konsumen sudah setuju dan dilakukan akad, maka status kepemilikan tanah tersebut sudah berpindah menjadi milik konsumen. Walaupun dalam pelunasannya bisa dilakukan secara cash, kredit, maupun di bayarkan diakhir.

Terkait dengan aspek hukum legalitas tanah dan bangunan yang ada dalam perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati, menurut peneliti dapat disimpulkan bahwa sertifikat atas pembelian tanah kavling yang di beli oleh pihak developer sebelum dijadikan perumahan sudah di pecah dan atas nama pembeli/konsumen tersebut bukan atas nama pemilik tanah yang lama (sebelum dibeli oleh pihak developer). Apabila sertifikat

tersebut sudah jadi maka akan di serahkan atau dititipkan kepada notaries sampai kredit perumahan tersebut lunas dibayarkan kepada pihak Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati dan Notaris baru akan memberikan sertifikat tersebut kepada pembeli apabila pembayaran kredit perumahan tersebut sudah lunas. Untuk nomor IMB disetiap rumah diurus setelah sepakat denah ruang dengan pembeli sebelum pembangunan ngurus IMB. IMB akan diurus per konsumen.

Menurut peneliti, Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati dalam mengaplikasikan *istishna*' sudah bagus, artinya tidak ada unsur penipuan di dalamnya. Artinya ketika pihak developer mengkavling atau pihak developer membeli tanah tersebut, tanah sudah di pecah dan sertifikat tanah tersebut atas nama pembeli. Apabila sertifikat tersebut sudah jadi nantinya akan disimpan di notaries. Hal tersebut menurut peneliti tidak ada unsur penipuan sama sekali. Jadi mereka bilang syariah itu bukan karena ingin menarik konsumen atau hanya ingin laku saja, dan bukan hanya karena embel-embel saja atau label saja.

Perbandingan implementasi akad *istishna*' pembiayaan rumah di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati dengan ketentuan Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang *istishna*' :



Tabel 5

## Perbandingan Implementasi Akad Istishna' Pembiayaan Rumah Dengan Fatwa DSN-MUI

No	Fatwa DSN MUI Nomor	Pelaksanaannya di Perumahan	Sesuai /Tidak
.	06/DSN-MUI/IV/2000	Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati	
1.	Ketentuan tentang barang: Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya baik berupa uang, barang, atau manfaat.	Alat bayar bisa menggunakan uang, giro, dan cek. Namun untuk menghindari resiko jika pembeli membayar dengan giro atau cek baru bisa dianggap sah setelah giro atau cek tersebut dapat diuangkan dan atau dipindah bukukan ke rekening bank pihak pertama.	Sesuai
	Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.	Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan yang ada di perjanjian jual beli.	Sesuai
	Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang	Pembayaran diperbolehkan dalam bentuk pembebasan hutang, akan tetapi harus tetap sesuai dengan perhitungan yang telah tertera sejak awal akad pada perjanjian jual beli.	Tidak
2.	Ketentuan tentang	Sebelum terjadinya akadpihak	Sesuai

	<p>barang:</p> <p>Harus jelas cirri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.</p>	<p>pertama sudah menjelaskan ciri-ciri barang yang akan dijual kepada pembeli dan barang dapat diakui sebagai hutang karena pembeli dalam hal ini pembayarannya mengangsur</p>	
	<p>Harus dapat dijelaskan spesifikasinya</p>	<p>Spesifikasi barang dijelaskan terlebih dahulu kepada pembeli secara menyeluruh dan detail sebelum pembeli menandatangani perjanjian akad jual beli.</p>	<p>Sesuai</p>
	<p>Penyerahan dilakukan kemudian</p>	<p>Penyerahan rumah kepada pembeli di Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati dilakukan pada saat proses pembangunan telah selesai</p>	<p>Sesuai</p>
	<p>Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan</p>	<p>Kesepakatan waktu dan tempat penyerahan barang sudah tertulis dalam Akad Perjanjian Jual Beli</p>	<p>Sesuai</p>
	<p>Pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.</p>	<p>Pihak Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati tidak memperbolehkan pembeli menjual barang sebelum adanya</p>	<p>Sesuai</p>

		serah terima. Jika pembeli ingin memindah tangankan barang kepada pihak lain maka harus setelah serah terima dari pihak pertama dan harus telah lunas pembayarannya.	
	Tidak boleh menukar barang kecuali dengan barang yang sejenis sesuai kesepakatan.	Pihak indie graham cluster 2 Syariah Pati tidak memperbolehkan menukar barang dikarenakan sejak proses pembangunan pembeli juga sudah sering datang ke lokasi pembangunan untuk melakukan controlling terhadap pembangunan	Sesuai
	Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar untuk melanjutkan atau membatalkan akad	Pihak Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati memperbolehkan pembeli membatalkan akad karena terdapat cacat barang	Sesuai
3.	Ketentuan lain: Dalam hal pesanan sudah	Pesanan pembeli yang sudah dalam proses pengerjaan	Sesuai

	dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.	hukumnya mengikat. Karena ada surat perjanjian jual beli dan di dalam surat perjanjian tersebut sudah ditanda tangani oleh pihak pembeli dan pihak developer serta di surat perjanjian tersebut sudah tertempel materai 6000 yang memiliki kekuatan hokum yang mengikat	
	Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Abritase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah	Apabila terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak maka para pihak akan meyelesaikan secara musyawarah terlebih dahulu dan jika tidak mencapai mufakat, maka para pihak bersepakat memilih domisili hokum yang tetap yaitu di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati	Sesuai

Dari hasil diatas, dapat disimpulkan bahwa ada satu point yang tidak sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang *istishna'* yaitu :

1. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.

Dari hasil penelitian, peneliti menyimpulkan bahwa pembayaran diperbolehkan dalam bentuk pembebasan hutang, akan tetapi harus tetap sesuai dengan perhitungan yang telah tertera sejak awal akad pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Kecuali jika memang dari awal akad pembeli sudah berakad bahwa akan membeli rumah secara cash, maka pihak penjual akan memberikan *discount* atau *reward* kepada pembeli tersebut. Pada point ini tentu tidak sesuai dengan peraturan yang ada dalam Fatwa bahwa pembayaran tidak diperkenankan dalam bentuk pembebasan hutang.

Dengan demikian pada putusan yang pertama mengenai ketentuan tentang pembayaran masih belum sepenuhnya sesuai dengan yang ada di dalam Fatwa Nomor 6/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishna'*. karena dalam point terakhir menjelaskan tentang pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang akan tetapi Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati memperbolehkan pembayaran dalam bentuk pembebasan hutang dengan syarat harus tetap sesuai dengan perhitungan yang telah tertera sejak awal akad pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Tabel 6

**Hasil Triangulasi Pelaksanaan Akad Istishna' Pembiayaan Rumah Di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati**

No	Butir Pertanyaan	Responden 1 (Bapak Indiyatno)	Responden 2 (Bapak Haryono)	Responden 3 (Bapak Affan)

1	<p>Akad apa yang digunakan dalam pembiayaan perumahan di Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati?</p>	<p>Tujuan membuat perumahan ingin membantu orang biar tidak terjerat dosa riba. Kenapa pake akad <i>istishna</i> ? karena itu akad salam. Akad <i>salam</i> adalah akad titip. Bahwa belum ada wujudnya, jadi titip pesan sesuai dengan spesifikasi yang sudah ditentukan.. berakad <i>istishna</i> ' itu setelah disepakati. Mau type berapa dan harga yang sudah di sepakati baru melakukan akad. Setelah akad, nanti dibayarkan sesuai dengan akad nya mau berapa tahun.</p>	<p>Itu gak tahu kita akadnya dinamakan akad apa saja mbak. Soalnya kalau bahasa arab kita kurang memahami mbak. Yang jelas spesifikasi sudah ditentukan oeh kami dan setelah pembeli setuju dengan spesifikasi tersebut baru nanti kita buat ruamahnya sesuai dengan kesepakatan di awal akad.</p>	<p>Akad nya syariah. Jadi istilahnya kita dilarang menolak konsumen. Karena ibaratnya gini, namanya manusia itukan perumahan itu kan hak hidup manusia jadi apalagi manusia yang sudah berkeluarga dan memiliki pekerjaan apapun latar belakangnya kita wajib untuk membantu.</p>
	Kesimpulan	<p>Akad yang digunakan yaitu akad <i>istishna</i> ' dimana pembeli memesan barang dengan spesifikasi yang sudah di tentukan oleh penjual dengan pembayaran boleh di lakukan secara cash maupun secara</p>		

		kredit(angsuran). Tidak diperbolehkan menolak pembeli yang ingin mengajukan pembiayaan rumah sesuai dengan syariah.		
2	Bagaimana alur pembeli memesan rumah hingga rumah tersebut menjadi milik pembeli?	awalnya calon pembeli datang untuk melihat-lihat tanah kavling, kalau misalnya cocok nanti pembeli memberikan tanda jadi. Tanda jadi itu Rp 5.000.000,00 itu berlaku selama 7 hari. Jadi, dalam 7 hari itu pembeli masih mempunyai opsi, apakah melanjutkan ke tahap selanjutnya ke pemberian DP ataukah opsi pembatalan. Jadi, setelah 7 hari itu nanti aka nada dua opsi, yang pertama melanjutkan ke pemberian DP dan opsi kedua yaitu pembatalan. Kalau nanti	Pembeli booking dulu mbak, booking Rp 5.000.000,00 nanti ada jeda waktunya itu 7 hari dari booking itu apabila tidak ada tindakan maka kami anggap batal, apabila lanjut maka calon pembeli menyerahkan berkas, pengisian data. Apabila Tidak membayar DP maka kami anggap batal. Apabila DP lunas baru dilakukan akad, setelah akad nanti kita proses untuk pembangunan rumahnya, setelah lunas angsurannya baru kita serahkan	Pertama pembeli datang ke kami untuk melihat tanah kavling yang hendak di beli itu. Apabila calon pembeli udah setuju nih udah cocok maka mereka bayar sebesar Rp.5.000.000,00 sebagai tanda jadi. Setelah itu baru pembayaran DP sekitar 30%. Setelah itu baru tanda tangan akad perjanjian jual beli, baru setelah itu kita buat kan rumahnya.

		<p>dibatalkan akan kita kembalikan uang yang Rp.5.000.000,- tadi. Jadi kalau opsi lanjut nanti pembeli akan membayarkan cicilan sesuai dengan kesepakatan. Setelah itu selesai, akan ada proses pembangunan. Setelah proses pembangunan selesai, misalkan di bulan ke 10 (sepuluh) atau di bulan ke 11 (sebelas). Setelah selesai nanti akan ada serah terima. Jadi, serah terima dari developer kepada pembeli. Nanti ada retensi selama 1 bulan. Kalau ada complain atau kerusakan dari rumah itu dalam waktu 1 bulan itu nanti akan kita perbaiki tanpa</p>	<p>rumahnya.</p>	
--	--	--	------------------	--



		adanya biaya tambahan		
	Kesimpulan	Alurnya cukup mudah yaitu calon pembeli melihat dulu tanah kavling yang dikehendaki, kemudian apabila sudah cocok maka calon pembeli harus memberikan tanda jadi sebesar Rp 5.000.000,00 berlaku selama 7 hari, setelah pembayaran DP. Kalau pembeli batal, maka uang akan dikembalikan kepada pembeli sesuai dengan jumlah uang yang dibayarkan.		

Hasil penelitian ini sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh (Machfudzoh, 2017) yang menunjukkan 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 ada sita, tidak menjamin barang yang bukan milik pembeli, dan harga kredit yang ditentukan berlaku tetap hingga lunas, jaminan yang diterapkan berupa jaminan barang (*rahn*). berikut ini merupakan hasil penelitian peneliti terdahulu mengenai Pelaksanaan akad *istishna'* pembiayaan rumah:

1. Developer property syariah yang sesuai dengan prinsip syariah yaitu menggunakan akad *istishna'*.
2. Dalam penerapannya tidak menerapkan suku bunga atau riba, tidak ada denda, tidak ada sita, tidak menjamin barang yang bukan milik pembeli

3. Agunan (jaminan) berupa barang berharga atau surat berharga seperti surat tanah (bukan surat tanah yang sedang diangsur pada developer) yang ditukar dengan surat berharga lain. Jika tidak ada agunan, maka surat tanah dan bangunan yang sedang diangsur dititipkan kepada notaries sebagai antisipasi ketika pembeli mengalami gagal bayar.

Dengan kondisi yang sama dengan peneliti sebelumnya, Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati seharusnya sudah cukup mampu untuk bersaing dengan lembaga-lembaga keuangan lain yang ada khususnya dengan lembaga keuangan konvensional yang selama ini menjadi pesaing utamanya.

#### **4.4.1. Penyebab Pembiayaan Bermasalah pada Akad Istishna' Pembiayaan Rumah di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati**

Sebagaimana diketahui bahwa dalam setiap pemberian pembiayaan diperlukan adanya pertimbangan serta kehati-hatian agar kepercayaan yang merupakan unsure utama dalam pembiayaan benar-benar terwujud sehingga pembiayaan yang diberikan dapat mengenai sasarannya dan terjaminnya pengembalian pembiayaan tersebut tepat waktunya sesuai dengan akad perjanjian.

Dalam hal ini, terdapat beberapa hal yang menjadi factor penyebab pembiayaan bermasalah yang terdapat di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati. Kebanyakan karena factor ekonomi. Factor ekonomi disini yaitu dikarenakan terdapat kebutuhan mendesak seperti adanya keluarga yang sedang mengalami musibah, kecelakaan, atau usaha yang sedang

dijalankan oleh pembeli mengalami masalah atau mengalami kebangkrutan yang akhirnya menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah.

Untuk itu, pihak Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati telah memaklumi hal tersebut karena pihak Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati lebih mengedepankan kebijakan dari pada peraturan. Pihak perumahan juga tidak mau memberatkan apabila hal tersebut sedang dialami oleh pembeli. Asalkan harus ada komunikasi yang jelas antara pihak pembeli dan penjual sehingga tidak ada kesalah fahaman yang terjadi antara kedua belah pihak.

**Tabel 6**  
**Penyebab Pembiayaan Bermasalah pada Akad Istishna' Pembiayaan Rumah di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati**

No	Butir Pertanyaan	Responden 1 (Bapak Indiyatno)	Responden 2 (Bapak Haryono)	Responden 3 (Bapak Affan)
1	Apa saja factor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah (kredit macet) dalam pembiayaan KPR khususnya factor eksternal dan factor internal di Perumahan Indie	Mungkin karena factor ekonomi itu mbak kebutuhan mendadak yang sering, entah keluarganya sakit, anaknya minta kuliah, anaknya minta motor atau minta mobil, kita kan gak pernah tau itu. tapi gak masalah bagi kami, yang	Mungkin orang itu beda-beda mbak, mungkin terjadi pembiayaan macet karena terdesak kebutuhan mbak, ada yang sakit tapi kita ya harus memaklumi karena kita bukan perbankan, kita kan perumahan	Namanya manusia itukan pasti punya latar belakang, pasti ada yang karena dia sendiri dan ada yang karena keadaan dan ada karena orang lain. Yang tak terduga misalnya jenengan punya pinjaman di bank akan tetapi entah jenengan posisi jenengan

	<p>Graha Cluster 2 Syariah Pati ?</p>	<p>penting mereka mau bayar sesuai dengan kesepakatan awalnya. Kalau factor internal insyaallah tidak ada mbak.</p>	<p>syariah jadi sifat kita itu lebih mengedepankan kebijakan daripada peraturan. Bedanya syariat dengan konven dari pada syariah itu. Kalau kita lebih mudah, adanya perumahan syariah itu kita lebih mempermudah pembeli yang ingin memiliki rumah. Juga memperingan angsuran nya karena tidak ada penekanan soalnya semisal bulan ini tidak bisa mengangsur, itu dari kita tidak ada denda dan paling kita Cuma menagih karena itu hal wajar, tapi kalau tidak ada ya tidak bisa kita paksa. Mungkin bulan depannya suddah bisa</p>	<p>lagi bangkrut akhirnya jenengan tidak mampu membayar dan tentu namanya jenengan kan di backlist. Kalau yang dari diri sendiri ya memang jenengan punya niatan aku pinjam bank memang tidak jenengan bayar. Nasib orang kan tidak ada yang tahu, yang dulunya punya masalah dengan bank, sekarang ingin memiliki rumah, nah kita bantu yang penting akadnya benar2 ingin punya rumah dan ingin membayar. Jadi di perumahan syariah itu tidak ada sita dan denda.</p>
--	---	---	---	--

			ngangsur jadi selalu memberi kesempatan sama pembeli.	
	Kesimpulan	Kebanyakan factor penyebab pembiayaan bermasalah adalah adanya factor ekonomi dari pembeli, atau adanya kebutuhan mendesak dari pembeli yang mengharuskan pembeli mendahulukan kebutuhan mendesak tersebut, misalnya adanya musibah keluarga sakit, atau usaha sedang mengalami bangkrut.		

Hal tersebut hampir sama dengan hasil penelitian (Rahmad Syah, 2019) yang menyebutkan bahwa pembiayaan bermasalah dalam hal ini disebabkan oleh karakter pembeli dalam situasi dan kondisi yang berubah-ubah (krisis moneter). Selain itu juga kurangnya analisa pada saat memberikan permohonan pembiayaan rumah. Penyebab factor luar dari pihak pembeli dan developer adanya bencana alam yang tak terduga seperti banjir atau kebakaran.

Hampir sama dengan factor penyebab pembiayaan bermasalah yang terjadi di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati, salah satunya disebabkan oleh factor ekonomi oleh pembeli, dalam hal ini yaitu adanya kebutuhan mendesak atau adanya musibah yang tidak terduga oleh pembeli yang mengakibatkan terjadinya pembiayaan bermasalah di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati.

#### **4.4.2. Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah dalam pembiayaan rumah di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati**

Pembiayaan *Istishna'* adalah salah satu pengembangan prinsip *bai' as-Salam*, di mana waktu penyerahan barang dilakukan di kemudian hari sementara pembayaran dapat dilakukan melalui cicilan atau ditangguhkan.

Pada jangka waktu (masa) pembiayaan tidak mustahil terjadi suatu kondisi pembiayaan yaitu adanya suatu penyimpangan utama dalam hal pembayaran yang menyebabkan keterlambatan atau macet dalam pembayaran. Apabila terjadi pembiayaan bermasalah maka pihak perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati melakukan upaya untuk menangani pembiayaan bermasalah tersebut dengan melakukan upaya penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan bermasalah.

Strategi pihak Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati dalam mengatasi pembiayaan bermasalah ada beberapa tahapan. Pertama, pihak perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati akan menghubungi lewat SMS/Telepon terlebih dahulu. Apabila tidak ada respon, maka pihak Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati akan berkunjung kerumah pembeli untuk bersilaturahmi dan musyawarah serta untuk mengetahui permasalahan yang sedang terjadi pada pembeli tersebut dan mencari solusinya.

Apabila pihak pembeli tidak mampu membayar dengan jumlah uang seperti yang sudah di sepakati di awal akad, maka pihak Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati akan menjual rumah tersebut. Untuk hasil

penjualan rumah tersebut akan dijual bersama dengan keuntungannya nanti kembali ke pembeli dan yang di ambil oleh pihak Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati itu bukan unitnya tapi dari sisa angsuran yang belum dibayar. Pihak Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati juga tidak menerapkan pinalty, tidak ada denda, dan juga tidak ada sita. Apabila pembeli meninggal dunia atau wafat maka pihak Indie Graha Cluster akan meminta pertanggung jawaban kepada ahli waris dari pembeli.

**Tabel 7**  
**Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah dalam pembiayaan rumah di Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati**

No	Butir Pertanyaan	Responden 1 (Bapak Indiyatno)	Responden 2 (Bapak Haryono)	Responden 3 (Bapak Affan)
1	Bagaimana strategi Perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati dalam mengatasi pembiayaan bermasalah? Serta bagaimana langkah-langkah yang dilakukan untuk mengatasi pembiayaan bermasalah tersebut?	Untuk langkah-langkah nya dari kami akan menghubungi lewat SMS/Telepon terlebih dahulu. Apabila tidak ada respon, maka kami akan berkunjung kerumah pembeli untuk bersilaturahmi dan musyawarah serta untuk mengetahui permasalahan yang sedang	Itu nanti kita menyelesaikan dengan cara kekeluargaan mbak. Contoh kekeluargaan bagi kita itu gini nanti baru berjalan satu setengah tahun, itu nanti kita akan jual bersama dengan keuntungannya nanti kembali ke pembeli dan yang kita ambil itu bukan unitnya tapi dari sisa	Ya kita mengingatkan kalau itu masalah ringan. Dan kita tidak berhak langsung menyita rumah tersebut. Ketika pembeli tidak mampu melunasi, kita cari solusi dengan cara musyawarah dulu, yang pasti kita cari winwin solution nya. Kita hanya mengambil hak kita saja. Kita

	<p>terjadi pada pembeli tersebut dan mencari solusinya. Dan untuk strateginya ya kita jual. Akad kan sudah lepas, begitu akad selesai, semua sudah menjadi hak pembeli termasuk dengan sertifikatnya. Tapi ditiptkan di notaries karena notaries belum tentu gak mau tanda tangan karena profesi, karena belum lunas juga. Saya tidak menahan agunan itu karena pada saat jual beli sudah clear, jual beli sudah selesai. Kalau kamu nanti mau balik nama sudah tidak ada hubungannya dengan saya lagi. Tinggal ke notaries aja .</p>	<p>angsuran yang belum dibayar. Kita juga tidak ada pinalty dan bunga juga ga ada denda juga. Itupun sudah kita hitung mbak, karena property sendiri itu tiap tahun akan mengalami kenaikan, sangat signifikan untuk property saat ini. Jadi untuk pembeli itu tidak usah khawatir karena tahun depan itu property pasti naik, ga mungkin bakal turun.</p>	<p>tidak menambahkan bunga tambahan. Angsuran tetap tidak ada denda.</p>
--	---	--	--



	Kesimpulan	Langkah yang dilakukan oleh pihak Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati dalam menangani pembiayaan bermasalah yaitu yang pertama akan menghubungi pembeli melalui SMS/Telepon. Yang kedua, akan di musyawarahkan serta mencari tahu penyebab dan mencari solusi yang tepat. Apabila pembeli sudah benar-benar mengalami gagal bayar maka pihak Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati akan menjual rumah tersebut tentunya sesuai dengan kesepakatan antara pihak developer dengan pembeli, dan keuntungan dari penjualan tersebut akan di serahkan kepada pembeli dan pihak developer akan mengambil sisa dari kekurangan pembayaran angsuran yang belum dibayarkan oleh pembeli.
--	------------	---

Hal tersebut hampir sama dengan hasil penelitian (Muhammad R. H., 2018) yang menyebutkan bahwa apabila terdapat pembeli yang telah dianggap mengalami gagal bayar maka tindakan yang dilakukan oleh pihak developer yaitu meminta pertanggung jawaban pembeli dengan mengeksekusi barang jaminan milik pembeli yang dipegang oleh pihak developer atau pihak notaries dengan sepengetahuan pembeli. Apabila harga jaminan terdapat kelebihan dari hutang pembeli maka sisanya akan dikembalikan kepada pihak pembeli, bagi pembeli yang meninggal dunia atau wafat maka ahli waris akan melanjutkan pembayaran pembiayaan rumah pembeli yang telah wafat hingga lunas. Jika tidak mempunyai ahli waris atau ahli warisnya tidak mampu melunasi membayar angsuran, maka kebijakan dari developer akan memutihkan hutang pembeli tersebut.

Hampir sama dengan strategi yang dilakukan oleh Pihak Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati ini dalam menangani pembiayaan bermasalah. Langkah yang dilakukan oleh pihak Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati dalam menangani pembiayaan bermasalah yaitu yang pertama akan menghubungi pembeli melalui SMS/Telepon. Yang kedua, akan di musyawarahkan serta mencari tahu penyebab dan mencari solusi yang tepat. Apabila pembeli sudah benar-benar mengalami gagal bayar maka pihak Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati akan menjual rumah tersebut tentunya sesuai dengan kesepakatan antara pihak developer dengan pembeli, dan keuntungan dari penjualan tersebut akan di serahkan kepada pembeli dan pihak developer akan mengambil sisa dari kekurangan pembayaran angsuran yang belum dibayarkan oleh pembeli.

Namun sampai sekarang, menurut wawancara yang dilakukan oleh peneliti kepada pihak perumahan Indie Graha Cluster 2 Syariah Pati sejak awal berdirinya perumahan tersebut selama kurang lebih 3 tahun belum ada pembeli yang melakukan pembiayaan bermasalah atau mengalami gagal bayar.