

ABSTRAK

Risma Nurmala : Penerapan Akad *Istishna'* pada KPR syariah Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia.

KPR syariah lebih banyak diminati oleh konsumen dikarenakan menggunakan prinsip syariah salah satunya adalah Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia yang menggunakan akad *istishna'*, tentu dalam hal pembelian rumah di dalamnya akan di berikan keluasaan untuk meneruskan atau membatalkan akad (*khiyar*), dalam pelaksanaanya Aster Village Ciwastra hanya membolehkan *khiyar majelis* sedangkan *khiyar syarat* tidak diperbolehkan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui konsep KPR syariah Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia, mengetahui sistem operasional KPR syariah Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia, dan penerapan akad *istishna'* yang telah diterapkan, apakah telah sesuai dengan fatwa DSN – MUI No 06 tahun 2000 tentang jual beli *istishna'*.

Penelitian menggunakan kerangka pemikiran, akad jual beli atas barang yang belum wujud (*ma'dum*). Dimana ketentuan ini bersifat umum yang memiliki pengecualian (*al – mustatsnayat/lex specialis*), yaitu jual beli *istishna'* yang merupakan pengecualian dari ketentuan yang terdapat dalam HR Muslim (tentang jual beli *hishah* dan jual beli *gharar*).

Metode yang digunakan dalam penelitian ini berdasarkan metode deskriptif yaitu metode yang digunakan untuk menggambarkan atau menganalisis suatu hasil penelitian. Jenis data yang digunakan adalah data kualitatif. Adapun teknik pengumpulan data dengan wawancara dan dokumentasi. Dengan tiga sumber data pertama sumber data primer yaitu surat akad jual beli rumah syariah *bai istishna'* No. 0021/RM/AVC/RBI/VII/2019, kedua sekunder yang diambil dari wawancara, dan yang ketiga tersier yang berupa buku – buku, dan karya ilmiah yang berkaitan dengan akad *istishna'*.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa 1). Konsep KPR syariah yang digunakan oleh Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia adalah kosep kepemilikan yang pembayarannya langsung kepada developer tanpa melibatkan bank. 2). Sistem operasional KPR syariah yang digunakan adalah KPRS 5 tahun dengan sistem tanpa bank, tanpa bunga, tanpa sita, dan tanpa akad yang bathil. 3). Penerapan akad *istishna'* pada KPR syariah Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia ditinjau dengan fatwa No 06/DSN – MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishna'* belum sesuai sepenuhnya yaitu dalam hal ketentuan barang poin ke 5 (pembeli *mustashni'* tidak boleh menjual barang sebelum penerimanya) dan 7 (dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad), sedangkan dalam pelaksanaan sebelum adanya kesepakatan sudah ditetapkan bahwa hanya membolehkan *khiyar majelis* sedangkan *khiyar syarat* tidak diperbolehkan. Ada juga dalam hal ketentuan lainnya poin ke – 2 dan ke- 3.