

ABSTRAK

Muhammad Taufiq Mubarak: *Implementasi Akad Bai' Istishna' pada Praktik Jual Beli Rumah di PT. Bangun Rumah Sukabumi (BRS)*

Berbicara mengenai transaksi jual beli, maka harus mengetahui hukum-hukum jual beli dengan benar dan sesuai. Oleh karenanya seseorang yang terjun langsung dalam dunia usaha harus benar-benar mengetahui hal-hal yang mengakibatkan jual beli itu sah atau tidak. Dengan perkembangan zaman saat ini bermunculan usaha-usaha dalam dunia bisnis yang berprinsip syariah salah satunya jual beli rumah menerapkan sistem yang berbasis syariah di dalam transaksinya mereka menggunakan akad *istishna'* yaitu dengan sistem pemesanan.

Tujuan penelitian ini adalah untuk : (1) Mengetahui latar belakang adanya transaksi jual beli rumah dengan menggunakan akad *Bai' Istishna'* di PT. Bangun Rumah Sukabumi. (2) Untuk mengetahui sistem jual beli rumah dengan menggunakan akad *Bai' Istishna'* pada PT. Bangun Rumah Sukabumi. (3) Untuk mengetahui bagaimana implementasi akad *istishna'* dalam praktek jual beli di PT. Bangun Rumah Sukabumi.

Penelitian ini berasal dari pemikiran bahwa di dalam Hukum Ekonomi Syariah ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam akad *Istishna'*, yaitu pertama, kepemilikan barang objek akad adalah pada pemesan, hanya saja barang tersebut masih dalam tanggungan penerima pesanan, atau pembuat barang. Sementara penerima pesanan atas penjual mendapatkan kompensasi materi sesuai dengan kesepakatan, bisa uang atau barang. Kedua, sebelum barang yang dipesan jadi, maka akad *istishna'* bukanlah akad yang mengikat. Setelah barang tersebut selesai dikerjakan, maka kedua belah pihak mempunyai hak pilih (*khiyar*) untuk melanjutkan akad atau mengurungkannya.

Metode penelitian yang dilakukan adalah metode deskriptif. Metode penelitian yang di upayakan ini untuk mengamati permasalahan secara sistematis dan akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat objek, yakni tentang pelaksanaan secara sistematis dan akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat objek, yakni tentang Praktik Jual Beli Rumah di PT. Bangun Rumah Sukabumi (BRS)

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa (1) Latar belakang adanya transaksi jual beli rumah dengan menggunakan akad *Bai' Istishna'*, Kebutuhan akan tempat tinggal sangat tinggi. Sehingga banyak masyarakat yang memilih membeli rumah secara kredit. (2) Sistem jual beli rumah di PT. Bangun Rumah Sukabumi (BRS) terdiri dari beberapa tahapan diantaranya: yang pertama, pembeli melihat tanah kavling yang akan dibangun, yang kedua memberikan *booking fee* yang berlaku selama 7 hari. Yang ketiga, setelah 7 hari pembeli dapat memutuskan untuk melanjutkan dengan pemberian uang muka atau membatalkan pembelian. Yang keempat, pembuatan kesepakatan akta perjanjian pengikat jual beli tanah dan bangunan. Yang kelima, developer memulai proses pembangunan. Yang keenam, setelah rumah yang dipesan jadi, akan ada serah terima dari developer kepada pembeli. Kemudian adanya garansi dari pihak Bangun Rumah Sukabumi (BRS) selama 100 hari atau 3 (tiga) bulan apabila ada kecacatan pada barang. (3) Implementasi akad *Istishna'* berdasarkan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 06/DSN-MUI/VI/2000, yang mana dalam Ketentuan barang (7) pembeli memiliki hak *khiyar* untuk melanjutkan atau membatalkan pesanan apabila terdapat cacat pada barang yang sudah dipesan akan tetapi pihak PT. Bangun Rumah Sukabumi (BRS) dalam pelaksanaannya tidak memberikan Hak *Khiyar* kepada pembeli namun menerima *complain* dan nantinya akan diperbaiki sesuai dengan pesanan yang ada dalam kesepakatan.

Kata kunci: *Istishna'*, *Jual beli*, *Khiyar*.