



ANALISIS PRAKTIK AKAD JUAL BELI RUMAH DI PERUMAHAN PANDAWA RESIDENCE BEKASI DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

Ari Setiono^{1✉}, Rizal Maulana², Ali Aminulloh³

^{1,2,3}Hukum Ekonomi Syariah, Institut Agama Islam Al-Zaytun Indonesia

E-mail: ariblues11@gmail.com^{1✉}, rizal@iai-alzaytun.ac.id², aminulloh@iai-alzaytun.ac.id³

Abstrak

Penelitian ini mengkaji tentang praktik akad jual beli rumah yang dilakukan oleh PT Pandawa Sejahtera Bersama Propertindo di perumahan Pandawa Residence Bekasi. Pokok masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimana praktik akad jual beli rumah di perumahan Pandawa Residence Bekasi dan perspektif hukum Islam terhadap praktik akad jual beli rumah di perumahan Pandawa Residence Bekasi. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui praktik akad jual beli rumah di perumahan Pandawa Residence Bekasi dan perspektif hukum Islam terhadap praktik akad jual beli rumah di perumahan Pandawa Residence Bekasi. Metode penelitian ini menggunakan penelitian lapangan dengan pendekatan kualitatif. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa praktik akad jual beli rumah di perumahan Pandawa Residence menggunakan 2 sistem pembiayaan yaitu pembiayaan secara cash dan secara KPR, dengan yang sudah berjalan hanya menggunakan sistem pembiayaan secara KPR. Sedangkan praktik akad jual beli rumah di perumahan Pandawa Residence belum sesuai dengan hukum Islam dilihat dari segi pelaksanaan isi akadnya karena masih terdapat unsur riba pada praktik akadnya.

Kata Kunci: *Praktik, Akad, Jual Beli, Rumah, Perumahan*

Abstract

This research examines the practice of house sale and purchase contracts carried out by PT Pandawa Sejahtera Bersama Propertindo in Pandawa Residence Bekasi housing. The subject matter of this research is how the practice of house sale and purchase contracts in Pandawa Residence Bekasi housing and the perspective of Islamic law on the practice of house sale and purchase contracts in Pandawa Residence Bekasi housing. The purpose of this study is to find out the practice of house sale and purchase contracts in Pandawa Residence Bekasi housing and the perspective of Islamic law on the practice of house sale and purchase contracts in Pandawa Residence Bekasi housing. This research method uses field research with a qualitative approach. The results showed that the practice of house sale and purchase contracts in Pandawa Residence housing uses 2 financing systems, namely cash financing and mortgage financing, with those that have been running only using the mortgage financing system. Meanwhile, the practice of house sale and purchase contracts in Pandawa Residence housing is not in accordance with Islamic law in terms of the implementation of the contents of the contract because there are still elements of usury in the contract practice.

Keywords: *Practice, Akad, Sale and Purchase, House, Housing*

PENDAHULUAN

Di dalam transaksi muamalah, perlu dipahami landasan transaksi muamalah, dan apakah praktik muamalah sesuai dengan hukum syariah. Jadi orang-orang yang terlibat langsung dalam hal bisnis harus dapat memahami tentang kelegalan jual beli. Islam mengarahkan bahwa keterkaitan sesama umat harus didasarkan pada pilihan yang menghasilkan kemaslahatan, bukan kemudharatan. Sejauh menyangkut muammalat, Allah telah menetapkan hukum-hukum dan prinsip-prinsip umum yang diterima secara umum. Dengan demikian, hukum syariah selalu sejalan dengan perkembangan zaman dan perubahan yang terjadi (Kurnia, 2018).

Masyarakat mempunyai kebutuhan sehari-hari yang harus dipenuhi seperti sandang dan pangan setelah mendapatkan konsekuensi dari hasil pekerjaannya. Selain pangan, sandang, dan papan, perumahan merupakan salah satu kebutuhan utama akan tempat tinggal, dan banyak orang yang terikat pada properti ini. Terlepas dari situasi ekonomi saat ini, setiap orang harus memiliki rumah yang memenuhi salah satu kebutuhan utamanya sekaligus memberikan perlindungan dari panasnya matahari dan hujan (Nurdin & Jariah, 2011). Saat memilih rumah, konsumen fokus pada harga, lokasi, bangunan, dan lingkungan sekitar. Konsumen peduli terhadap harga karena berkenaan dengan penghasilannya. Adapun faktor lingkungan merupakan salah satu faktor penentu kelayakan suatu rumah untuk dihuni. Konsumen dapat mengambil keputusan yang memuaskan berdasarkan keamanan, kebersihan, kualitas fasilitas, fasilitas umum, dll (Fauzi, 2020).

Ketersediaan perumahan membuatnya sangat menarik untuk digunakan sebagai real estat komersial, selain sebagai hunian bagi setiap keluarga. Hal ini terbukti pada pameran in-house dapat menarik banyak pengunjung yang antusias, dimana ada yang bertanya dan ada pula yang membeli unitnya. Dalam beberapa kasus, Anda dapat memesan beberapa perangkat. Penjualan rumah meningkat dari tahun ke tahun karena hunian selain berguna sebagai lokasi beristirahat tentunya berfungsi pula bisnis berharga untuk seseorang yang memiliki dana ekstra (Muthiah & Setiawan, 2021).

Akibat perkembangan pesat para penduduk menyebabkan kebutuhan hunian juga melonjak. Kenaikan harga rumah juga meningkat pesat setiap tahun, dan tidak selaras dengan peningkatan penghasilan masyarakat, sehingga tentunya akan semakin menyulitkan masyarakat yang ingin memiliki rumah. Hasilnya, bisnis real estate yang menjawab kebutuhan perumahan masyarakat telah berkembang secara signifikan di masyarakat (Nuryasin, 2021).

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) merupakan komoditas pembiayaan yang tersedia dari bank syariah dan bank konvensional dimana bank bekerja sama dengan pengembang perumahan untuk membiayai perumahan. Perbedaan KPR bank konvensional dan syariah yaitu bank syariah memakai akad yang berpedoman prinsip Islam, sedangkan bank konvensional tidak (Hendriansyah, 2021). KPR merupakan transaksi muamalah dengan menggunakan program kredit atau cicilan. Islam membolehkan jual beli secara mencicil,

berbeda dengan transaksi riba yang dilarang. Termasuk KPR bebas bunga, besaran pembayarannya disepakati dengan pembeli sejak awal transaksi, sehingga ada kepastian harga selama jangka waktu pinjaman. Tidak seperti KPR konvensional yang tidak memiliki kejelasan harga selama jangka waktu pinjaman, namun mudah tergiur dengan janji-janji seperti menawarkan uang muka (DP) 0% (Saputra, 2020).

Sejumlah usaha pemerintah agar memudahkan seseorang saat membeli rumah yaitu lewat kajian Majelis Ulama Indonesia (MUI) tentang KPR. Fatwa MUI tentang pinjaman rumah harus dipertimbangkan ketika memutuskan berbagai jenis pinjaman dalam membeli rumah seperti KPR bank, KPR bersubsidi, dan KPR langsung dengan pengembang dimana dipakai buat pembelian rumah. Dikarenakan nilai jual real estat yang lumayan tinggi dan konsumen memiliki pilihan seadanya, aktivitas penjualan dan metode pembelian rumah seringkali dilaksanakan melalui sistem angsuran. Maka, untuk menghindari berbagai jenis muamalah yang diharamkan dalam Islam, ada sesuatu yang perlu diingat mengenai undang-undang KPR subsidi, undang-undang pinjaman bank tradisional, dan undang-undang KPR berdasarkan MUI (Al-Hakiki, 2019).

PT Pandawa Sejahtera Bersama Propertindo (PSBP) merupakan perusahaan properti yang telah lama bergerak di pasar rumah komersial dan juga subsidi yang berpusat di Bekasi, dekat dengan kawasan industri. Saat ini beberapa proyek perumahan komersial telah dikembangkan yaitu Bumi Pandawa Sejahtera 1 yang berada di Setu Bekasi dan Bumi Pandawa Sejahtera 2 yang berada di Babelan Bekasi. Selain kedua proyek tersebut, PT PSBP juga mengembangkan Pandawa Residence yang berada di Srijaya Bekasi. Lokasinya dekat dengan Summarecon Bekasi dan berbagai fasilitas umum (Leonard, 2022).

Salah satu tempat pelaksanaan jual beli di bidang real estate terletak di Perumahan Pandawa Residence yang berada di bawah naungan PT PSBP. Tipe konstruksi perumahan Pandawa Residence berkisar dari tipe 36 hingga tipe 45, dan bentuk tipe perumahan dapat disesuaikan dengan keinginan calon pembeli. Pengembang menawarkan berbagai fasilitas untuk membantu pembeli memilih jenis rumah yang mereka inginkan berdasarkan daftar harga. Untuk menarik pembeli, pengembang atau PT PSBP akan mengiklankan Apartemen Pandawa Residence dalam bentuk brosur, spanduk, baliho, dan platform periklanan digital seperti Facebook Market Place, Facebook Ads, Rumah.com, Rumah123.com, OLX, dll. Untuk memudahkan transaksi real estate, iklan menyebutkan berbagai fasilitas yang ditawarkan kepada pembeli.

PT PSBP mempunyai dua metode pembiayaan, yaitu secara tunai dan kredit. Pembiayaan tunai adalah pembiayaan tanpa mencicil, dan pembiayaan kredit adalah pembiayaan lewat mencicil. Bagi pembeli yang menggunakan cash lunak, pembeli membayar secara mencicil dalam jangka waktu tertentu sesuai kontrak. Hunian dengan transaksi syariah kini berlimpah dipasarkan oleh developer real estate dalam negeri ini, terutama di daerah Bekasi dari PT. PSBP. Dalam konstruksi hunian, perjanjian pembelian dan penjualan tempat tinggal juga berlaku. Namun apakah perjanjian ini sesuai dengan

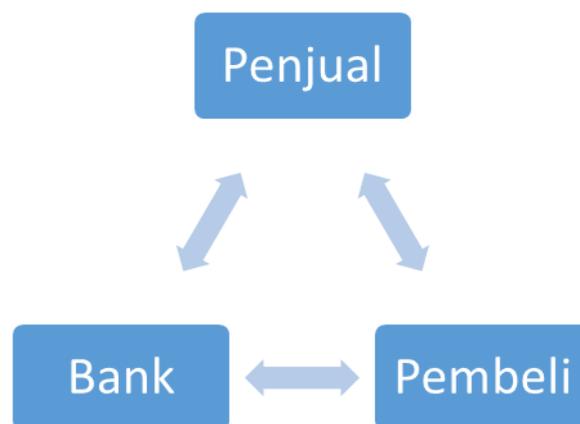
prinsip syariah yang diajarkan kepada masyarakat? Maka dari itu, tujuan dari penulisan artikel ini untuk mengetahui praktik akad jual beli rumah di perumahan Pandawa Residence Bekasi dan untuk mengetahui perspektif hukum Islam terhadap praktik akad jual beli rumah di perumahan Pandawa Residence Bekasi.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-sosiologis dan metode deskriptif kualitatif, dimana berfokus menjelaskan suatu fenomena sosial, dengan kata lain penelitian ini berupaya menjelaskan karakteristik yang terjadi ketika penelitian dilakukan (Margono, 2004). Populasi penelitian ini adalah semua pihak yang ikut serta pada praktik akad jual beli rumah di perumahan Pandawa Residence milik PT Pandawa Sejahtera Bersama Propertindo (PSBP) Bekasi berjumlah 59 orang dengan rincian 12 orang dari pihak PT PSBP Bekasi dan 47 orang dari pihak nasabah perumahan Pandawa Residence. Sampel penelitian ini adalah beberapa pihak yang ikut serta pada proses akad jual beli rumah di perumahan Pandawa Residence milik PT Pandawa Sejahtera Bersama Propertindo (PSBP) Bekasi yang berjumlah 12 orang dari jumlah populasi, dengan rincian 6 orang dari pihak PT PSBP Bekasi dan 6 orang dari pihak nasabah perumahan Pandawa Residence. Untuk teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan cara observasi, wawancara, dan dokumentasi. Adapun teknik analisis data pada penelitian ini, penulis mengumpulkan, menganalisis dan menjelaskan seluruh data dan keterangan yang dihasilkan dari hasil wawancara dengan para pihak yang ikut serta praktik akad jual beli rumah di perumahan Pandawa Residence Bekasi kemudian menganalisa data yang didasari oleh sumber-sumber tertulis yang berpautan dengan praktik akad jual beli tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penulis akan menjabarkan terlebih dahulu hasil analisis data yang diperoleh dari yang didapat dari wawancara terhadap beberapa narasumber tentang praktik akad jual beli rumah di perumahan Pandawa Residence Bekasi sebagai berikut:



Gambar 1 : Skema Jual Beli Rumah di Perumahan Pandawa Residence Bekasi

Dari Gambar 1 di atas, jual beli rumah di perumahan Pandawa Residence yang memakai sistem pembiayaan KPR termasuk jual beli dengan akad Istishna karena penjual atau developer menjual rumah kepada pembeli atau nasabah yang masih indent atau baru akan dibangun setelah melaksanakan akad. Jual beli Istishna yang berlaku di perumahan Pandawa Residence termasuk ke jual beli dengan akad Istishna Pararel karena melibatkan bank sebagai pihak ketiga sebagai pihak yang menerima pembayaran angsuran KPR dari pembeli atau nasabah karena disini bank sebelumnya telah melakukan perjanjian kerja sama dalam penjualan rumah di perumahan Pandawa Residence. Praktik akad jual beli rumah di perumahan Pandawa residence menggunakan 2 konsep sistem pembiayaan KPR, yaitu akad pembiayaan KPR konvensional dan akad pembiayaan KPR syariah yang bekerja sama dengan bank BTN.

Seperti yang terlihat pada skema jual beli rumah dari gambar di atas, penjual atau developer melakukan perjanjian kerja sama dengan bank dalam penjualan rumah di perumahan Pandawa Residence. Penjual terlebih dahulu melakukan pembangunan rumah dan bank akan membayar semua unit rumah tersebut jika sudah terdapat minimal 1 rumah contoh dan pondasi pada semua rumah yang ada di perumahan Pandawa Residence. Setelah itu, pembangunan rumah akan dilanjut setelah ada pembeli atau nasabah yang membeli rumah di perumahan Pandawa Residence. Penjual kemudian memasarkan rumah di platform-platform jual beli rumah agar menarik perhatian pembeli agar membeli rumah di perumahan Pandawa Residence.

Pembeli yang tertarik kemudian melakukan survei ke lokasi perumahan dan melakukan booking untuk mengikat promo sekaligus pengecekan BI checking. Jika BI checking pembeli bagus maka bisa dilanjut ke pemberkasan dengan batas waktu selama 3-7 hari. Apabila dalam waktu tersebut pembeli tidak bisa menyelesaikan pemberkasan, maka uang booking dianggap hangus. Setelah pemberkasan, maka pembeli akan melakukan akad KPR di bank ditemani penjual. Pembeli yang telah melakukan akad kemudian membayar angsuran atau cicilan kepada bank sesuai tenor yang disepakati. Rumah yang telah dibeli pembeli atau nasabah kemudian dibangun selama 3 sampai 4 bulan tepat setelah berlangsung akad.

Pada saat pelaksanaan akad rumah di perumahan Pandawa Residence, baik pihak developer, nasabah, maupun bank tidak ada yang merasa dicurangi atau rugi serta telah sesuai dengan apa yang disetujui dalam isi akad. Namun, para pihak yang ikut serta dalam akad tersebut tidak dapat menegosiasikan atau mendiskusikan suatu hal pada saat akad. Mereka hanya dapat melakukan hal tersebut jauh sebelum pelaksanaan akad yaitu pada waktu sebelum atau sedang melakukan pemberkasan. Dan hal yang dinegosiasikan hanya terbatas tenor atau waktu angsuran maupun pemilihan tipe unit rumah yang diminati. Adapun hal lain yang dapat dinegosiasikan terkait pemberkasan dapat dibantu oleh pihak developer sesuai dengan kebijakan yang berlaku.

Secara konseptual memang terdapat 2 macam akad pembiayaan KPR di perumahan Pandawa Residence. Namun dalam praktiknya yang sudah berjalan hingga saat ini, semua

akadnya hanya menggunakan akad pembiayaan KPR konvensional seperti yang terdapat pada Tabel 1:

Tabel 1. Data Akad di Perumahan Pandawa Residence

No	Nama	Unit Rumah	Jenis Akad	Tempat Akad
1	Aldo Rachman Andaresta	No. D1	Konvensional	Cikarang
2	Fachmi Piqri Aulia	No. A1	Konvensional	Cikarang
3	Janatra Megantara	No. A4	Konvensional	Cikarang
4	Akh Gozali	No. E1	Konvensional	Cikarang
5	Alif Wahyudin	No. E2	Konvensional	KGS
6	Dede Rocky Fauzi	No. A3	Konvensional	KGS
7	Iffah Farhana	No. B11	Konvensional	KGS
8	Darma Kresnawan	No. A16	Konvensional	KGS
9	Herdin Hidayah	No. B9	Konvensional	KGS
10	Muhammad Ridwan Haryan	No. A7	Konvensional	KGS
11	Cantika Wahdana	No. A2	Konvensional	KGS
12	Dafit Marli	No. B8	Konvensional	Kebon Jeruk
13	Monika Agustina	No. C13	Konvensional	Kebon Jeruk
14	Chairul Anwar	No. A6	Konvensional	Kebon Jeruk
15	Roza Melia Usmita	No. B6	Konvensional	Cikarang
16	Nia Kurnia	No. B1	Konvensional	KGS
17	Muhammad Rizki Munggara	No. B22	Konvensional	Cikarang
18	Jeje Iskandar Febriansyah	No. A8	Konvensional	Cikarang
19	Sukma Ardiana	No. C12	Konvensional	KGS
20	Cahyana	No. A14	Konvensional	Kebon Jeruk
21	Rofik Widodo	No. A12	Konvensional	Cikarang
22	Bunawan Kiyanto	No. B4	Konvensional	Cikarang

Dari Tabel 1, direktur utama menjelaskan bahwasanya sampai sekarang hanya terdapat nasabah yang menggunakan akad pembiayaan KPR konvensional dan belum ada nasabah yang menggunakan akad pembiayaan KPR syariah dikarenakan beban cicilan yang tinggi meskipun suku bunganya sudah tetap. Menurut beliau, nasabah akan terlihat kaget dan terbebani jika harus langsung membayar angsuran dengan nominal yang besar di awal angsuran. Nasabah lebih tertarik dengan akad konvensional karena dalam pembayaran angsuran cicilannya lebih kecil dan lebih ringan dibandingkan memakai akad pembiayaan KPR syariah.

Dalam praktiknya, ketika nasabah melakukan akad dengan menggunakan akad dengan sistem pembiayaan KPR secara konvensional maka nasabah akan mendapatkan subsidi cicilan 2% di tahun pertama dan potongan angsuran sebesar 1 juta per bulan di tahun kedua. Setelah tahun kelima, cicilan yang dibayarkan nasabah akan menjadi tetap sampai berakhirnya masa pembayaran cicilan dengan memakai suku bunga tertinggi pada tahun kelima. Sedangkan pada akad dengan sistem pembayaran KPR secara syariah, cicilan yang dibayarkan menggunakan suku bunga tertinggi pada tahun angsuran dan akan terus menerus tetap sampai masa pembayaran cicilan berakhir. Oleh karena itulah, nasabah cenderung memilih akad konvensional dibandingkan akad syariah.

Adapun dalam perspektik hukum Islam, praktik akad jual beli rumah di perumahan Pandawa Residence dapat dilihat dari 4 hal, yakni:

1. Dari segi akad

Praktik akad jual beli rumah di perumahan Pandawa Residence oleh PT Pandawa Sejahtera Bersama Propertindo menggunakan akad *Istishna'*. Jual beli dengan akad *Istishna'* hukumnya boleh karena sudah dilakukan masyarakat muslim dan berlangsung sejak masa awal serta tidak ada pihak yang dicurangi atau rugi dilihat dari sudut pandang Mazhab Hanafi. Juhur ulama juga menerangkan bahwasanya jual beli dengan akad *Istishna'* hukumnya sah atas dasar pengarahannya kemaslahatan umat yang memerlukan. Adapun dalilnya terdapat pada Q.S. Al-Baqarah (2): 282 yang menjelaskan bahwa jika seorang muslim melakukan transaksi secara tidak tunai seperti halnya dalam jual beli *istishna'* maka hendaknya transaksi tersebut dilakukan pencatatan secara jelas detailnya dan disaksikan oleh para saksi agar menjadi sebuah bukti dimana telah terjadi transaksi tersebut.

2. Dari Segi Isi Akad

Untuk dari segi isi akad, tidak ada hal yang bisa dinegosiasikan atau mendiskusikan isi akad ketika sedang melakukan akad. Namun, pembeli atau nasabah boleh menegosiasikannya sebelum melakukan akad selama masih dalam batasan yang diberikan pihak developer seperti yang sudah dijabarkan lebih dahulu. Entitas ini sesuai dengan asas persamaan (*al-musawah*) dan asas keadilan (*al'adalah*) di dalam akad. Dalam asas persamaan tersebut membagikan sebuah landasan bahwa kedua belah pihak mempunyai kedudukan yang sama terhadap sesamanya sehingga tiap individu mempunyai peluang yang setara untuk melangsungkan akad/perjanjian dan menetapkan isi di dalam akad/perjanjian tersebut. Allah SWT telah menetapkan suatu batasan-batasan terhadap tingkah laku manusia sehingga menguntungkan individu tanpa mengorbankan hak-hak individu lainnya. Entitas ini juga sudah diajarkan dalam Islam, dimana seseorang tidak boleh memberatkan suatu hal kepada orang lain. Seperti yang dijabarkan dalam firman Allah SWT dalam Q.S. An-Nisa (4): 160 bahwa seseorang itu dicegah untuk melakukan kezaliman kepada sesamanya dan tidak boleh menghalangi orang lain untuk memperoleh haknya sendiri.

3. Dari Segi Rukun Jual Beli

Dalam pelaksanaan praktik akad jual beli rumah di perumahan Pandawa Residence memanfaatkan pihak ketiga di dalam transaksinya yaitu pihak bank sebagai pihak yang menghadirkan layanan kredit pemilikan rumah. Meskipun melibatkan pihak ketiga, jual beli di perumahan Pandawa Residence telah sesuai dengan hukum Islam karena di dalamnya sudah tercukupi rukun jual beli yakni pihak penjual (pihak developer yang bekerja sama dengan pihak bank dalam pembiayaan KPR) dan pihak pembeli (nasabah yang membeli rumah di perumahan Pandawa Residence). Untuk objek atau benda yang diperjual belikan yaitu rumah, akan tetapi rumah tersebut belum ada atau belum jadi sehingga jual beli tersebut termasuk jual beli *Istishna'*. Adanya *ijab dan qabul* yang menggunakan akad *Istishna'* paralel rumah tinggal secara tercatat dimana melibatkan pihak penjual (developer), pembeli (nasabah), dan bank sebagai penyedia pembiayaan KPR. Dan adanya nilai tukar yang sudah jelas dalam daftar harga yang diberikan oleh pihak developer melengkapi semua rukun jual beli yang ada dalam hukum Islam.

4. Dari Segi Pelaksanaan Isi Akad

Dalam praktiknya, pihak PT Pandawa Sejahtera Bersama Propertindo melibatkan pihak ketiga dalam pelaksanaan akadnya, yaitu bank BTN. Terdapat 2 macam akad dalam sistem pembiayaannya, yaitu akad pembiayaan KPR konvensional dan akad pembiayaan KPR syariah. Untuk akad pembiayaan KPR konvensional menggunakan suku bunga mengambang sehingga jumlah angsuran yang dibayarkan tiap tahunnya tidak menentu atau dapat naik-turun mengikuti suku bunga yang berlaku pada tahun tersebut. Sedangkan akad pembiayaan KPR syariah menggunakan suku bunga tetap sehingga jumlah angsuran yang dibayarkan menjadi besar sampai pelunasan. Keduanya sama-sama menggunakan konsep bunga dalam sistem pembiayaan angsurannya meski hanya akad pembiayaan KPR konvensional saja yang sudah terlaksana praktik akad di perumahan Pandawa Residence. Penggunaan konsep bunga dalam aktivitas jual beli termasuk pada praktik *riba* dan dilarang dalam hukum Islam. Hal ini telah ditegaskan dalam Q.S. Al-Baqarah (2): 275 bahwa Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan praktik *riba*.

Jadi, pelaksanaan isi akad dalam jual beli rumah di perumahan Pandawa Residence Bekasi tidak sesuai dengan hukum Islam sebab masih terdapat unsur *riba* dimana dalam praktiknya masih menggunakan konsep bunga pada sistem pembiayaannya.

KESIMPULAN

Praktik akad jual beli rumah di perumahan Pandawa Residence menggunakan 2 pembiayaan, yaitu sistem pembiayaan secara tunai (cash) dan secara KPR. Secara konseptual, terdapat 2 macam akad pembiayaan KPR yang dipergunakan pada jual beli rumah di perumahan Pandawa Residence, yaitu akad pembiayaan KPR konvensional dan akad pembiayaan KPR syariah. Namun dalam praktiknya, hanya akad pembiayaan KPR konvensional yang digunakan oleh nasabah dibandingkan akad pembiayaan KPR syariah. Nasabah lebih memilih akad pembiayaan KPR konvensional dimana cicilan awalnya lebih murah karena menggunakan suku bunga mengambang dibandingkan akad pembiayaan

KPR syariah yang menggunakan suku bunga tetap dimana cicilan awalnya langsung besar sampai lunas. Sistem pembiayaan KPR dalam jual beli rumah di perumahan Pandawa Residence termasuk dalam jual beli dengan akad *Istishna'* paralel karena rumah atau objek yang diperjual belikan belum ada atau baru akan dibangun saat sudah melaksanakan akad dimana terdapat 3 pihak yang terlibat yaitu penjual (PT Pandawa Sejahtera Bersama Propertindo), pembeli (nasabah), dan bank.

Dalam perspektif hukum Islam, praktik akad jual beli rumah di perumahan Pandawa Residence yang diberlakukan oleh PT Pandawa Sejahtera Bersama Propertindo Bekasi tidak sesuai dengan hukum Islam karena masih terdapat unsur riba pada akad yang digunakan baik akad pembiayaan KPR konvensional maupun akad pembiayaan KPR syariah. Kedua akad tersebut sama-sama menggunakan konsep suku bunga dalam pembayaran biaya angsurannya. Untuk akad pembiayaan KPR konvensional menggunakan suku bunga mengambang sehingga jumlah angsuran yang dibayarkan tiap tahunnya tidak menentu atau dapat naik-turun mengikuti suku bunga yang berlaku pada tahun tersebut. Sedangkan akad pembiayaan KPR syariah menggunakan suku bunga tetap sehingga jumlah angsuran yang dibayarkan menjadi besar sampai pelunasan. Hal ini diharamkan dalam hukum Islam karena penggunaan konsep suku bunga di dalam praktik jual beli termasuk dalam praktik riba seperti yang ditegaskan dalam Q.S. Al-Baqarah (2): ayat 275 bahwa Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Hakiki, F. U. (2019). *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Di Griya As Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun*. Ponorogo: Institut Agama Islam Negeri Ponorogo.
- Fauzi, N. (2020). *Jual Beli Rumah Di Properti Syariah Dan Konvensional Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Komparatif Di Oase Residence Dan Sapphire Regency Purwokerto)*. Purwokerto: Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
- Hendriansyah, B. T. (2021). *Analisis Kontrak Jual Beli Rumah Dengan Akad Istishna' Pada Developer Perumahan Syariah (Studi Kasus PT. Unchu Multi Indonesia Kabupaten Tangerang)*. Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah.
- Kurnia, D. (2018). *Jual Beli Rumah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Bai' Istishna' (Studi Di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang)*. Malang: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim.
- Leonard, B. (2022, Oktober 16). *Review Properti Pandawa Residence*. Retrieved from Rumah.com: <https://www.rumah.com/perumahan-baru/review/review-properti-pandawa-residence-222770>
- Margono, M. (2004). *Metode Penelitian Pendidikan*. Jakarta: PT Rineke.
- Muthiah, A., & Setiawan, Y. A. (2021). *Perlindungan Konsumen Jual Beli Properti Dalam Perspektif Fiqih Jual Beli*. *Journal Of Islamic And Law Studies*, 5, 64.

- Nurdin, R., & Jariah, S. A. (2011). Analisis Rate Margin Murabahah Pada Transaksi Jual Beli Rumah Subsidi KPR BTN Syariah Dalam Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Al-Mudharabah*, 3, 67.
- Nuryasin, F. (2021). *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Property Di PT Ahsana Properti Syariah Tropodo Mojokerto*. Ponorogo: Institut Agama Islam Negeri Ponorogo.
- Saputra, D. (2020). *Analisis Hukum Islam Terhadap Akad Jual-Beli Rumah Di Ahsana Property Syariah Mojosari Mojokerto (Ahsana Modern City)*. Surabaya: Universitas Islam Negeri Sunan Ampel.