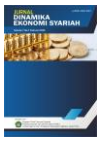
Jurnal Dinamika Ekonomi Syariah
Vol. 11, No. 2, 2024, hlm. 114 - 124
http://ejurnal.iaipd-nganjuk.ac.id/index.php/es/index
ISSN-e 2715-7334 | ISSN-P 2654-3567



IMPLEMENTASI AL WA'AD DALAM AKAD BAI BI AL TAQSHIT DI PERUMAHAN SYARIAH AHSANA MODERN CITY MOJOSARI

Khotibul Umam[1]

[1]Universitas KH Abdul Chalim Mojokerto

E-mail: khotibulu56@gmail.com

Received: May *Revised: June* *Accepted: July*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi Al-wa'ad dan akad Bai' Bi Al-Taqshit pada perumahan Syariah Ahsana Modern City Mojosari. Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data pada penelitian ini antara lain observasi, wawancara dan dokumentasi. Teknik pengolahan data dengan melalui empat tahap yaitu reduksi data, triangulasi data, penyajian data dan Penarikan Kesimpulan atau Verifikasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Perumahan Ahsana menerapkan Al-Wa'ad pada tahap awal pemesanan kavling untuk memberikan kepastian harga dan mengurangi risiko. Al-Wa'ad ini hanya mengikat secara moral dan berlaku sampai pembangunan mencapai 51%. Setelah pembangunan mencapai 51%, Al-Wa'ad diganti dengan akad Bai' Bial-Taqshit, yaitu penjualan rumah secara kredit. Pembayaran dilakukan secara angsuran dengan jumlah total lebih tinggi daripada harga tunai. Syarat-syarat taqshit dipenuhi, termasuk tambahan harga untuk kredit dibandingkan tunai. Tidak ada denda keterlambatan pembayaran angsuran dalam akad ini. Al-Wa'ad memberikan fleksibilitas kontrak tanpa mengikat secara hukum. Prinsip keadilan dan kepastian tetap dijaga dalam setiap tahap transaksi.

Kata Kunci : Perumahan Syariah, Akad Bai' Bi Al-taqshit dan Al-wa'ad.

ABSTRACT

This research aims to determine the implementation of Al-wa'ad and the Bai' Bi Al-Taqshit agreement in the Ahsana Modern City Mojosari Sharia housing complex. The techniques used in collecting data in this research include observation, interviews and documentation. The data processing technique goes through four stages, namely data reduction, data triangulation, data presentation and Conclusion Drawing or Verification. The research results show that Ahsana Housing applies Al-Wa'ad at the initial stage of ordering plots to provide price certainty and reduce risk. This Al-Wa'ad is only morally binding and applies until development reaches 51%. After construction reached 51%, Al-Wa'ad was replaced with the Bai' Bial-Taqshit contract, namely selling the house on credit. Payment is made in installments with a total amount higher than the cash price. Taqshit conditions are met, including additional prices for credit compared to cash. There are no fines for late payment of installments in this contract. Al-Wa'ad provides

This is an open access article under CC-BY-SA license.

contractual flexibility without being legally binding. The principles of fairness and certainty are maintained at every stage of the transaction.

Keywords: *Sharia housing, Bai' Bi Al-taqshit and Al-wa'ad contracts.*

PENDAHULUAN

Al-wa'ad sebagai bentuk perjanjian yang legal dalam islam, menawarkan jaminan yang pasti dapat diterapkan pada perdagangan perumahan syariah. Disisi lain akad bai' bi al-taqshit dapat menerapkan angsuran dalam pembelian, memberikan solusi ekonomi seusai dengan prinsip syariah, terutama dalam memenuhi kebutuhan rumah Masyarakat (Sharul Rizki Ramadhan, 2021). Bai Bi al-Taqshīt adalah sistem jual beli yang sama seperti menggunakan sistem kredit Dimana pembelian tdak di lakukan secara *cash* yang dimana barang di berikan terlebih dahulu ke pembeli tapi tidaak semuanya atau dengan kata lain akad bai bi al taqshit di perumahan ahsana city mojosari juga menggunakan sistem indent dalam barangnya (Fajar Khairul Anam, 2021).

Al wa'ad dengan akad bai bi al taqshit adalah perjanjian di awal lalu membayarnya dengan cara kredit (cicilan) tapi berdasarkan syariah atau dengan akad yang harus dipenuhi syarat syaratnya, dimana pada akad bai bi al taqshit melakukan kegiatan jual beli dengan cara mencicil dengan ketentuan penetapan harga yang telah di sepakati di awal transaksi (Arman Paramansyah, 2020). Sedangkan dalam konvensional ciciclan sering melibatkan pembayaran bunga sebagai imbalan penggunaan dana dan cicilan termasuk pembayaran pokok dan bunga(Abdul Ghofur, 2016).

Implementasi al wa'ad adalah sebuah penerapan instrument finansial syariah yang jarang dipakai dalam produk syariah apalagi dipadukan dengan bai bi al taqshit dalam perumahan syariah yang sangat jarang digunakan. Kebanyakan perumahan syariah yang memakai cicilan KPR akan memakai akad ijarah, mudharabah, murabahah, dan lain lainnya tapi ada beberapa perumahan syariah juga memakai al wa'ad dengan akad bai bia al taqshit (Beng Soon Chong and Ming Hua Liu, 2007). Contohnya saja di perumahan ahsana modern city mojosari dengan segala pertimbanganya menggunakan al wa'ad dengan akad bai bi al taqshit.

Selanjutnya yang jadi permaslahan dalam al wa'ad dan akad bai bi al taqshit adalah kurangnya pemahaman pelaku kepentingan perumahan syariah tentang al wa'ad yang dimana itu membuat kendala saat akad sedang di berlangsungkan, hal itu akan membuat calon pembeli semakin ragu untuk melaksanakan akad tersebut. Kalau saja pelaksananya tidak memahami dengan benar apalagi Masyarakat dan itu juga menjadi salah satu permasalahan dalam model ini,

kurang populernya al wa'ad menjadi kendala dalam memeperlebar jangkauan market dari al wa'ad dan bai bi al taqshit itu sendiri.

Fluktuasi ekonomi juga menjadi faktor yang mempengaruhi permaslahan dalam al wa'ad dan akad bai bia al taqshit, dikarenakan model pembayaran angsuran pada perumahan syariah dapat lebih rentan terhadap perubahan ekonomi dan resiko ini harus dekelola dengan benar dikarenakan untuk menjaga kestabilan transaksi. Selanjutnya penyalahgunaan kontrak juga akan menjadi potensi masalah dimana akan ada kesempatan buat penyalahgunaaan kontrak yang dapat merugikan salah satu pihak, dan itu harus di perhatikan dengan benar benar di karenakan dapat merusak citra ekonomi syariah itu sendiri hyang terkenal menghindari kebohongan itu sendiri (M Umer Chapra, 2011).

Mengikuti pembahasan tentang al wa'ad dan akad bai bi al taqshiit tidak banyak yang membahas persoalan tersebut dikarenakan kurangnya kepopulerannya tentang hal tersebut apalagi dipakai didalam perumahan syariah sebagai tansaksi. Ada beberapa penelitian terdahulu yang membahas hal tersebut diantaranya membahas tentang analisis mendalam tentang aspek hukum dalam praktik keuangan Islam termasuk implementasi Al-Wa'ad dalam transaksi properti syariah (Siti Salwani, mengevaluasi efikasi Al-Wa'ad sebagai instrumen mitigasi risiko dalam transaksi keuangan syariah dengan fokus pada akad bai bi al taqshit, memberikan tinjauan terhadap teori dan praktik perbankan dan keuangan Islam termasuk konsep akad bai bi al taqshit dan prinsip Al-Wa'ad (Jaih Mubarok and Hasanudin, 2012). memberikan pengantar menyeluruh tentang teori dan praktik keuangan Islam, termasuk konteks penggunaan Al-Wa'ad dalam transaksi keuangan syariah. Penelitian terdahulu yang di temukan oleh penulis rata-rata menjelaskan cara kerja Al-Wa'ad dan akad bai bi al taqshit hal itu yang memperkuat argument penulis buat membuat penelitian ini.

Kelebihan perjanjian daan akad ini ialah, dengan perjanjian ini calon konsumen lebih leluasa untuk memikirkan uang yang akan di bayarkan nanti dan untuk lebih bersiap dalam cicilan apabila calon pembeli mempunyai finansial yang terbatas. Akad Bai'bi Al-Taqshit atau disebut dengan kredit syariah yang dimana akad tersebut menggunakan pembayaran secara dicicil dan tidak mengggunakan pembiayaan Bank, dengan ini pembeli tidak akan menghadapi proses yang sulit dalam pembiayaan bank.

Penelitian ini akan diambil di perumahaan ahsana modern city Mojosari yang mana menarik untuk dikaji karena akadnya yang snagat menarik untuk dikaji dimanana akad menggunakan bai bi al taqshit dan menggunakan al wa'd untuk diperjanjian awalnya. Dimana

perumahan syariah sendiri jarang yang menggunakan al wa'd dan akad bai bi al taqshit, dan ikut akan memberi informasi bahwa tidak hanya di konvensional saja ada pembelian rumah secara mengangsur- angsur tapi di syariah juga ada. Penulis berusaha untuk menjelaskan hubungan antara al wa'd dan akad bai bi al taqshit pada perumahan ahsna modern city mojosari serta menjelaskan bagaimana sistematika pembelian menggunakan al wa'd dan akad bai al taqshit pada perumahan syariah.

Keseluruhan latar belakang penelitian ini mencerminkan kebutuhan mendesak untuk memehami implementasi Al-Wa'd dalam konteks akad bai bi al taqshit seiring pertumbuhan industri perumahan syariah yang pesat. Pemahaman yang lebih mendalam dalam prinsip ini tidak hanya menjadi keharusan namun juga mnejadi dasar bagi inovasi dalam peningkatan praktik-praktik keuangan syariah masa depan. Dengan pemahaman ini, penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi bermakna terhadap perkembangan industri property syariah dan literatur keuangan syariah secara keseluruhan.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam studi ini merupakan penelitian kuaitatif dengan pendekatan studi kasus. Menurut Creswell studi kasus merupakan salah satu pendekatan penelitian kualitatif, dimana peneliti melakukan eksplorasi terhadap kejadian, program, proses dan aktivitas satu orang atau lebih. Suatu kasus yang terikat dengan waktu dan aktifitas, sehingga peneliti melakukan pengumpulan data secara mendetail dengan menggunakan berbagai prosedur pengumpulan data dalam waktu yang berkesinambungan. Keuntungan menggunakan pendekatan studi kasus adalah peneliti dapat berinteraksi secara intensif dengan masalah teoritis yang sedang diteliti dan data yang dikumpulkan. Selain itu, peneliti dapat menggunakan berbagai sumber bukti penelitian tentang peristiwa yang terjadi di kehidupan nyata. Penelitian studi kasus ini mengarah pada penggambaran yang mendalam tentang kondisi yang sebenarnya terjadi sesuai dengan apa yang terdapat di lapangan.

Teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti dalam penelitian ini yakni teknik observasi, wawancara dan studi dokumentasi. wawancara yang dipakai oleh peneliti yaitu wawancara secara tidak terstruktur. Dan yang menjadi narasumber atau responden dalam penelitian ini adalah Manager, staff marketing, Pengurus Perumahan Syariah Ahsana Modern City Mojosari. Kemudian teknik analisis data yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah

analisis deskriptif. Analisis deskriptif merupakan analisis data yang bukan menggunakan angka-angka melainkan dalam bentuk kata-kata, kalimat ataupun paragraf yang dinyatakan dalam bentuk deskriptif. Analisis data dilakukan dengan mencari dan menata secara sistematis catatan hasil observasi, wawancara, dan studi dokumentasi. Dalam penelitian kualitatif analisis data dilakukan secara induktif dan berlangsung secara terus menerus sejak pengumpulan data di lapangan dan dilakukan dengan lebih intensif lagi setelah meninggalkan lapangan. Adapun dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik analisis data model interaktif dari Miles dan Huberman yaitu menggunakan beberapa langka-langkah seperti reduksi data, triangulasi, penyajian data dan penarikan kesimpulan atau verifikasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi perjanjian Al-Wa'Ad di Perumahan Ahsana Modern City Mojosari

Perumahan Ahsana perjanjian Al-Wa'ad yang mereka pakai hanya berlaku pada awal pemesanan dan disana mereka menggunakan Al-Wa'ad hanya untuk memesan *kavling* dan mengikatnya. Hal ini juga diatur dalam klausul perjanjian *wa'ad* dalam pasal 1 tentang ketentuan umum dan didalamnya memiliki 10 ayat. Isi dari pasal tersebut intinya ialah, pengertian tentang *wa'ad,* hukum tentang diperbolehkannya *wa'ad,* hal yang diperbolehkan atau tidak diperbolehkan saat perjanjian tersebut dilakukan, dll.

Al-W'ad hanya akan mengikat secara moral saja tidak mengikat secara hukum dan Al-Wa'ad hanya sebagai tindak pemesanan saja atau janji. Dimana hal ini perumahan Ahsana melakukannya pada tahap awal pemesanan yang nantinya akan dibuatkan dalam bentuk dokumen yang akan ditanda tangani oleh beberpa pihak (Mustofa Abdul Basir and others, 2022). Dalam perjanjian tersebut juga tertulis bahwasannnya kapan Al-Wa'ad akan di Tarik dan diganti dengan akad Bai' Bial-Taqshit. Dalam hal ini didalam perjanjian Al-Wa'ad tertulis kapan waktu rumah mencapai 51% dan hal ini akan disetujui oleh kedua pihak. Kegunaan *al-wa'ad* ada beberapa yang pertama memberikan kepastian harga, mitgasi resiko, pengolahan ketidak pastian, fleksibilitas dalam kontrak, memudahkan perencanaan keuangan, dukungan terhadap keadilan dan etika bisnis, pengembangan produk keuangan syariah (Mustofa Abdul Basir and others).

Dan dalam perjanjian yang akan dilakukan oleh kedua pihak maka pihak penjual juga menyiapkan klausul perjanjian seperti yang sebelumnya peniliti tulis. Pasal 2 tentang OBYEK PERJANJIAN dimana isinya adalah pihak pembeli bermaksut melakukan pemesanan kavling tanah, dan bangunan dengan obyek perjanjian. Dalam pemesanan terssebut pihak pembeli akan

memilih obyek perjanjian seperti nomor kavling, type, luas tanah, luas bangunan, letak Lokasi blok, dan lain-lain. Dan hal ini juga seperti ditemuan data penulis.

Begittu juga dengan proses penentuan harga yang akann disetujui juga akan diatur dalam klausul perjanjian *wa'ad* dalam pasal 3 tentang harga trammsaksi. Yang diantaranya isi dari pasal tersebut ialah, kesepakatan harga antara kedua pihak, dan harga yang disepakati akan berserta dengan bonus yang dijanjikan seperti pembuatan SHM dan AJB, dll.

Adapun dalam mekanisme pembayarannya yang tertulias dalam klausul perjanjian *wa'ad* dalam pasal 4 tentang mekanisme pembayaran yang juga akan mengatur mekanisme pembayaran yang akan dilakukan oleh pembeli seperti, cicilan UTJ (uang tanda jadi) sampai pelunasan hal ini akan dilakukan sesuai jadwal pembayaran yang akan disepakati kedua pihak, juga terkait dengan pembayran melalui bank akan diwajibkan menyertakan bukti transfer, dan jikalau pihak pembeli melakukan pembayaran tidak melalui bank maka pihak penjual akan menerbitkan kwitansi pemmbayaran bersetempel resmi.

Pengikatan kavling dengan *wa'ad* dilakukan sampai rumah sudah mencapai 51% dan perumahan mengitungnya dengan cara Teknik dari duduk pondasi, dan atap sudah jadi. Ini sama dengan konsep *wa'ad* dimana tanggung jawab dan kejujuran ditekankan didalamnya. Saat pihak *developer* membuat *wa'ad* kepada pembeli tentang progres yang akan dicapai dengan waktu yang ditentukan.

Ketika indikator seperti pemasangan pondasi dan atap sudah tercapai, hal ini menunjukkan bentuk pemenuhan Sebagian dari janji tersebut. Dengan kata lain, mencapai 51% pihak *developer* telah memenuhi tangung jawab dan komitmentnya, sesuai dengan yang dijanjikan (Jm Muslimin, 'Society, 2019. 67-80). Mengingat bahwa Al-Wa'ad menekankan pentingnya menepati janji, pihak yang membuat janji (*developer*) harus berusaha sebaik mungkin untuk memastikan bahwa target progres tercapai tepat waktu. Jika pondasi dan atap sudah selesai, mereka telah memenuhi sebagian tanggung jawab moral mereka, namun tetap harus melanjutkan pekerjaan hingga selesai sesuai dengan keseluruhan komitmen (W A Ad and others,2014. 1-20).

Teori Al-Wa'ad dalam konteks pembangunan rumah satu lantai memberikan penekanan pada janji dan komitmen yang dibuat oleh pihak kontraktor kepada pemilik proyek. Berikut adalah beberapa aspek penting yang mengaitkan proses ini dengan konsep Al-Wa'ad. Dalam perjanjian pembangunan, kontraktor sering membuat janji (Al-Wa'ad) kepada pemilik proyek untuk menyelesaikan pekerjaan dalam waktu yang telah disepakati, misalnya dalam empat bulan.

Memenuhi janji ini menunjukkan integritas dan tanggung jawab kontraktor terhadap komitmen yang dibuat.

Dalam proses itu *developer* perlu untuk mengintegrasikan teori Wa'ad ke dalam praktik percepatan proyek konstruksi menunjukkan pentingnya menjaga komitmen dan integritas dalam setiap aspek pekerjaan. Mempercepat proyek dari 4 bulan menjadi 2 atau 3 bulan dengan bekerja 24 jam sehari adalah upaya untuk memenuhi janji penyelesaian tepat waktu kepada klien. Namun, ini harus dilakukan dengan tetap menjaga kesejahteraan pekerja, kualitas pekerjaan, dan mempertimbangkan biaya tambahan yang mungkin timbul. Dengan demikian, prinsip Wa'ad tidak hanya berlaku dalam aspek hukum dan keuangan, tetapi juga dalam praktik manajemen proyek yang etis dan bertanggung jawab.

Perjanjian(wa'ad) dibuat dengan mempertimbangakan hukum yang ada, dimana *developer* akan menandatangani dokumen dengan pihak pembeli dan akan di bawa kepada pihak notaris. Hal ini juga tertulis di dalam dokumen klausul perjanjian wa'ad itu sendiri dimana ada pasal-pasal yang mengatur tentang perjanjian ini. Masalah ini juga ada beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam membuat perjanjian dalam transaksi *property*, yang artinya pihak ahsana sangat mengantisipasi dalam mempertimbangkan kekuatan hukumnya dalam membuat perjanjian(wa'ad). Diantaranya syarat yang harus dipenuhi secara hukum dalam membuat perjanjian transaksi perumahan ialah, Status kepemilikan tanah, Hal yang diperjanjikan, PBG (Persetujuan Bangunan Gedung), Ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dan, Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (Kasran Harefa, Busyra Azheri, and Hengki Andora, 2023).

Dalam *al-wa'ad* mitigasi resiko diterapkan meminimalisir ketidakpastian dan potensi akan kerugian. Hal ini sama dengan yang diterpakan pada perumahan Ahasana yaitu memberikan kepastian harga dalam prakteknya. Perjanjian Al-Wa'ad di perumahan Ahsana sendiri melakukan negoisasi dan kesepakatan harga pada tahap perjanjian Al-Wa'ad nya dan waktu yang akan diperlukan sampai dalam tahap 51% dan akan masuk ke akad Bai'Bi Al-Taqshit. Al-Wa'ad juga menjadi fleksibelitas dalam kontrak dimana perumahan Ahsana tidak akan mengambil uang sepeserpun saat pembatalan terjadi. Salah satunya adalah dengan menyusun dokumen hukum yang detail dan jelas, serta mendefinisikan setiap istilah dengan tepat dan hal ini tertuang dalam klausul perjanjian pada pasal 5.

Dalam hal ini pihak *developer* tidak mempunyai hak untuk mengambil uang admin dan lain sebagainya pada saat pembatalan terjadi dan dalam mengambil Keputusan mereka

menempuh jalan musyawarah yang di harapkan tidak ada pihak yang dirugikan dalam hal ini (Intan Astiani, Neneng Nurhasanah, and Roji Iskandar, 2022).

Mereka juaga memberikan kelonggaran dalam bertransaksi dengan melakukan musyawarah apabila terjadi pembatalan dan mencari jalan keluarnya dengan pihak terkait. Ini menunjukkan bahwasannya perumahan Ahsana menerapkan prinsip syariah terkait dengan menjalankan transaksi dengan itikad baik, dengan hal ini diharapkan pembeli atau penjual akan konsisten dalam perkataan dan perbuatan agar menjadikan prinsip ini dijalankan sesuai dengan prinsip Al-Wa'ad.

Hal diatas juga tertilis dalam klausul perjanjian *wa'ad* dalam pasal 5 tentang pembatalan perjanjian pemesanan (al-wa'ad) yang isinya ialah, tentang prosedur pengembalian UTJ Ketika terjadi pembatalan, dan pengembalian UTJ ketika terjadi pembatalan dalam masa pembangunan dari 0% sampai 51%.Perbandingan antara *wa'ad* dengan akad yang lainnya yaitu, Al-Wa'Ad dengan Musyarakah, Musyarakah melibatkan kerja sama modal, sedangkan Al-Wa'ad lebih kepada kesepakatan harga. Kemudian, Al-Wa'Ad dengan Murabahah, Murabahah melibatkan penentuan harga pokok dan keuntungan, sedangkan Al-Wa'ad lebih fokus pada kesepakatan harga jual. Al-Wa'Ad dengan Ijarah Ijarah lebih fokus pada pemanfaatan suatu barang, sedangkan Al-Wa'ad lebih kepada kesepakatan awal sebelum transaksi utama.

B. Implementasi Akad Bai' Bi Al-Taqshit di Perumahan Ahsana Modern City Mojosari

Akad bai' bi al-taqsith yang diterapkan di Ahsana Modern City menawarkan solusi pembiayaan perumahan yang menarik bagi konsumen muslim. Dengan skema pembayaran secara angsuran, akad ini memberikan fleksibilitas bagi konsumen untuk memiliki rumah impian tanpa harus membayar sekaligus (Rachmad Risqy and Ahmad Irpan Hilmi, 2021).

Pihak perumahan menggunakan akad ini setelah rumah sudah 51% dalam Pembangunan dan mulai dari situlah akad Bai' Bi Al-Taqshiit dituangakan yang mana isinya sendiri ialah tentang kapan terjadinya penyerahan rumah. Dan cicilan bisan dilakukan sesudah uang UTJ lunas dengan kata lain setelah DP masuk ke *developer* maka bulan berikutnya akan mulai untuk pembayaran cicilan. Untuk uang UTJ sendiri ialah 50% dari harga yang disepakati, tentu itu memang lebih besar dibandingka perumahan lain akan tetapi untuk uang UTJ atau DP sendiri prmbayarannya bisa dicicil dan hal itu tertulis dalam klausul perjanjian *wa'ad* diatas yang telah di jelaskan oleh penulis.

Hal ini menunjukkan bahwasannya perumahan Ahsana menggunakan Taqshit pada proses Pembangunan barang atau penyediaan produk dan mereka juga memakai Taqshit pada proses transaksi perumahnnya. Mereka juga menyediakan akad Bai'Bi Al-Taqshit dalam bentuk *cash* yang dimana prosesnya hampir sama dengan pembelian dalam bentuk kredit dalam proses pembelian barang dalam bentuk cash mereka akan membangun dulu rumahya dari 0% sampai 100% dan hal ini juga termasuk Taqshit dalam proses penyediaan barangnya (MUslihati Virgiawan, A.M. Luthfi, Sirajuddin, 2024). Seperti halnya akad bai'(jual-beli) taqshit juga mempunyai syarat-syarat yang harus dipenuhhi dalam melaksankannnya. Agar taqshit (kredit) dapat sah terlaksanakan maka ada lima syarat sah nya taqshiit. Diantaranya, diperbolehkan adanya tambahan harga pada kredit dibandingkan harga *cash*, harga kredit dan harga *cash* yang berbeda terjadi diluar akad jual beli.

Perumahan Ahsana, Taqshit dijalankan saat pembeli melakukan pembelian secara kredit maupun secara *cash* dimana, pembeli tetap menunggu pembangunan dari 0% sampai udah jadi 51%. Dimana waktu untuk satu lantai sendiri ialah, 3 sampai 4 bulan untuk mencapai 51% tersebut dan untuk rumah 2 lantai mencapai 51% adalah 6 sampai 7 bulan. Saat rumah sudah mencapai 51% baru pihak perumahan menerapkan akad Bai Bi Al-Taqshit. Dalam hal ini pihak Ahsana tidak akan menyita rumah, apabila terjadi pembatalan akad dan biaya yang sudah dibayarkan oleh pembeli akan dikembalikan 100%. Ini sesuai dengan syarat sahnya taqshit dimanana perumahan tidak mengambil keuntungan jikalau terjadi pembatalan (Aprianingsih et al, 2021).

Keunggulan akad ini daripada akad yang lain ialah mereka lebih transparan dalam melakukan transaksi dan apabila terrjadipembatalan tidak akan dipungut biaya sepeserpun. Dimana ini sesuai dengan prinsip syariah yang mementingkan keadilan, kejujuran, dan Amanah. Namun akad ini juga memeliki beberapa kekurangan diantaranya akad ini terlihat seperti kredit syariah dan tidaak berbeda dengan konvensional, akan tetapi pihak perumahan Ahsana menekankan bahwa akad ini sangat berbeda dengan konvensional dimana akad ini sendiri tidak akan memakai pembiayaan bank dan hanya memakai dari uang perusahaann dan hasil jual beli rumah.

KESIMPULAN

Perumahan Ahsana menerapkan Al-Wa'ad pada tahap awal pemesanan kavling untuk memberikan kepastian harga dan mengurangi risiko. Al-Wa'ad ini hanya mengikat secara moral dan berlaku sampai pembangunan mencapai 51%. Setelah pembangunan mencapai 51%, Al-

Wa'ad diganti dengan akad Bai' Bial-Taqshit, yaitu penjualan rumah secara kredit. Pembayaran dilakukan secara angsuran dengan jumlah total lebih tinggi daripada harga tunai. Syarat-syarat taqshit dipenuhi, termasuk tambahan harga untuk kredit dibandingkan tunai. Tidak ada denda keterlambatan pembayaran angsuran dalam akad ini. Al-Wa'ad memberikan fleksibilitas kontrak tanpa mengikat secara hukum. Prinsip keadilan dan kepastian tetap dijaga dalam setiap tahap transaksi.

REFERENSI

Abdul Basir, Mustofa, Dian Prihanto, Idhofi Fahrizal, and Neni Sri Imaniyati, 'Legal Consequences And Responsibility of Wa'ad Bonding Power to Sharia Compliance in Akad Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik', *Media Syari'ah : Wahana Kajian Hukum Islam Dan Pranata Sosial*, 24.1 (2022), 95 <https://doi.org/10.22373/jms.v24i1.10758>

Ad, W A, D A N Aqdun, Dalam Sp, and A Pendahuluan, 'Dipresentasikan Pada Acara Diskusi Hukum Pengadilan Agama Se-Wilayah Pengadilan Tinggi Agama Banten Pada Hari Jum'at Tanggal 28 November 2014. Hlm. 1 Dari 20 Hlm. Diskusi Hukum Pengadilan Agama Wilayah Pengadilan Tinggi Agama Banten', 3.November (2014), 1–20

Agus, Panji Adam, 'Konsep Wa'Ad Dan Implementasinya Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia', *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, 2.2 (2018), 76–95 https://doi.org/10.29313/amwaluna.v2i2.3800

Al Subaily, Yusuf(Dr), 'Fiqh Perbankan Syariah - Dr. Yusuf Al Subaily'

Albi Anggito, Johan Setiawan, 'Metodologi Penelitian Kualitatif', 2018, 8

Anam, Fajar Khairul, '1 Hukum Ekonomi Syariah Sekolah Tinggi Ekonomi Islam SEBI 2021', 2021, 1–13

Andriani, and Rizky Aprillita, 'Analysis of Internal Control on Bai' Taqsith Financing in Sharia Cooperatives', *Journal of Practical Management Studies*, 1.2 (2023), 15–22 <https://doi.org/10.61106/jpms.v1i2.8>

Aprianingsih et al., 'Pemahaman Tentang Konsep Kredit Jual Beli Menjadi Riba Di Masyarakat', *Prosiding Pekan Ilmiah Mahasiswa Unis*, 1.1 (2021), 461–69 <http://ejournal.unis.ac.id/index.php/PKIM/article/view/1946>

Astiani, Intan, Neneng Nurhasanah, and Roji Iskandar, 'Implikasi Janji (Wa'Ad) Nasabah Dalam Pembayaran Utang Pembiayaan Di Bprs Al Salâm Cabang Bandung Ditinjau Dari Ekonomi Syari'Ah', *Asy-Syari'ah*, 23.2 (2022), 329–44 <https://doi.org/10.15575/as.v23i2.12378>

Chapra, M Umer, 'Krisis Keuangan Global: Dapatkah Keuangan Islam Membantu?', 2011, 135–36

Chong, Beng Soon, and Ming Hua Liu, 'Islamic Banking: Interest-Free or Interest-Based?', *Pacific Basin Finance Journal*, 17.1 (2009), 125–44 <https://doi.org/10.1016/j.pacfin.2007.12.003>

El-gamal, Mahmoud, 'Mahmoud A . El-Gamal Islamic Finance : Law , Economics and Practice Cambridge University Press , Cambridge , New York . 2006 , 221 Pp . Review by : Abdul Azim Islahi Islamic Economics Research Center King Abdulaziz University , Jeddah , Saudi Arabia', 21.2 (2008), 97–108

Ghofur, Abdul, 'Konsep Riba Dalam Al-Qur'an', *Economica: Jurnal Ekonomi Islam*, 7.1 (2016), 1–26 <https://doi.org/10.21580/economica.2016.7.1.1030>

Harefa, Kasran, Busyra Azheri, and Hengki Andora, 'Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan Yang Tidak Terlaksana Sebagaimana Mestinya', *Unes Law Review*, 6.1 (2023), 1760–71

Irwani Abdullah, Nurdianawati, 'Status and Implications of Promise (Wa'd) in Contemporary Islamic Banking', *Humanomics*, 26.2 (2010), 84–98 <https://doi.org/10.1108/08288661011074891>

Iskandar, *Metode Penelitian Kualitatif*, cet. 1 (Jakarta: Gaung Persada, 2009)

Khan, M Mansoor, and Muhammad Ishaq Bhatti, 'Development in Islamic Banking: A Financial Risk-allocation Approach', *The Journal of Risk Finance*, 9 (2008), 40–51 <https://api.semanticscholar.org/CorpusID:154430019>

Khusnudin, Imam, Fatkhur Rohman, and Muhamad Annas, 'Implementasi Akad Salam Terhadap Jual Beli Sayuran Di Dusun Sambung Rejo Desa Bayu Kecamatan Songgon', *JPSDa: Jurnal Perbankan Syariah Darussalam*, 3.1 (2023), 99–110 <https://doi.org/10.30739/jpsda.v3i1.1996>

Muftadin, Dahrul, 'Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah.', *Jurnal Al-'Adl*, 11.1 (2018), 64

Muhammad, and Hisyam Mohamad, 'Promise (Wa'Ad) and Contract ('Aqad) According To Islamic Law: A Comparative Study', *Online Journal of Research in Islamic Studies*, 1.1 (20119), 2–20 <https://doi.org/10.15364/ris14-0101-04>

Muhibbuddin, 'Al-Mizan Credit : An Islamic Law Perspective Kredit : Suatu Kajian Perspektif Hukum Islam', *Jurnal Pemikiran Hukum Islam*, 13.2 (2017), 227–42

Muslimin, Jm, 'Society, Law and Economy; Reinterpreting and Contextualizing Philosophical Theories of Ibnu Khaldun', *Al-Iqtishad: Jurnal Ilmu Ekonomi Syariah*, 11.2 (2019), 167–80

<https://doi.org/10.15408/aiq.v11i2.13778>

Mustori, and Rohmani, 'Analysis of the Implementation of the Istishna' Agreement on Sharia Housing in Palima Grand City, Serang, Indonesia', *International Journal of Islamic Economics*, 4.2022 (2022), 61–74

N., Dinda Elisa H., 'Analisis Ba'i Al-Taqsith Pada Praktek Mindring Di Masyarakat Wringin Kabupaten Bondowoso', 2022, 148

Nana Syaodih Sukmadinata, *Metode Penelitian Pendidikan* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2009)

Sahroni, Oni, and M Hasanuddin, 'Fikih Muamalah: DinamikaTeori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah', 2016, p. 234

Salwani, Siti, 'The Concept of Wa ' Ad in Islamic Financial Contract', *Islamic Banking, Accounting and Finance Conference (IBAF 2008), Organised by Faculty of Economics and Muamalat, Universiti Sains Islam Malaysia*, July 2008, 2008, 28–29

Sara, Kartika Dwi, and Fitryani Fitryani, 'Peran Kewirausahaan Dan E-Commerce Terhadap Perkembangan Usaha Mikro, Kecil Dan Menengah (Umkm) Dalam Perspektif Islam', *Jurnal EMA*, 5.2 (2020), 66–77 <https://doi.org/10.47335/ema.v5i2.53>

Satria, Muhammad Rizal, 'Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (Kpr) Pada Bank Syariah', *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, 2.1 (2018), 105–18 <https://doi.org/10.29313/amwaluna.v2i1.2880>