**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI**

**AKAD ISTISHNA’**

**RSJ/7/SV/2017**

Pada tanggal 28 Juli 2017, telah terjadi kesepakatan Jual Beli berupa RUMAH TINGGAL antara:

Nama :

Tempat/Tanggal Lahir :

Alamat KTP :

Alamat Tinggal :

No. KTP :

Dalam hal ini bertindak selaku dan atas nama pribadi selanjutnya disebut sebagai **Pembeli.**

Nama :

Tempat/Tanggal Lahir :

Alamat KTP :

No. KTP :

Dalam hal ini bertindak selaku dan atas nama pribadi selanjutnya disebut sebagai **Penjual**.

Para Pihak telah sepakat mengenai hal-hal sebagai berikut :

1. Perjanjian Pengikatan Jual-Beli ini dituangkan mengikuti format Akad Jual Beli Istishna’ dan dijalankan mengikuti kaidah hukum-hukum syariah Islam.
2. Rumah Tinggal yang dijadikan Objek Jual Beli ini terletak di Sleman, Yogyakarta
3. Ketentuan pokok hukum syara’ tentang *Istishnâ’* yang termaktub dalam Mukadimah Akad Jual Beli Istishna’ ini merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dan untuk dijadikan rujukan.

**Pasal 1**

**Mukadimah Akad Jual Beli Istishna’**

**(KETENTUAN POKOK HUKUM SYARA’ TENTANG *AL-ISTISHNÂ’*)**

1. *Istishnâ’* yang dimaksudkan adalah *istishnâ* yang berupa jual beli, bukan *istishnâ’* yang berupaijarah.
2. *Istishnâ’* adalah jual beli sesuatu yang dideskripsikan berada dalam tanggungan yang prosespembuatannya berlangsung dari penjual atau orang lainnya -*Sale in the form of a contract formanufacture-* (Rawwas Qal’ah Ji, *Mu’jam Lughah al-Fuqaha’*). *Istishnâ* dalam pengertian lainnya adalah akad pembelian langsung sesuatu yang termasuk apa yang harus dibuat / dirakit / dibentuk / dibangun (*yushna’u shun’an*) yang mengharuskan penjual menyerahkannya dalam bentuk yang sudah jadi dibuat dengan bahan-bahan yang berasal darinya dengan spesifikasi yang spesifik dan dengan harga tertentu (Dr. Muhammad Ahmad az-Zarqa, *‘Aqd al-Istishnâ wa mudâ Ahammiyatihi fî al-Istitsmârât al-Mu’âshirah)*.

1. *Istishnâ’* merupakan salah satu bentuk jual beli yang hukumnya boleh. Dasarnya adalah perbuatan Rasul SAW dimana Beliau pernah memesan dibuatkan cincin dan bangku, persetujuan Rasul SAW atas praktek *istishnâ* yang dilakukan oleh para sahabat, dan ijmak sahabat.
2. Sebagai jual beli, terhadap *Istishnâ’*berlaku hukum-hukum jual beli secara umum disertai dengan ketentuan-ketentuan khusus tentangnya sehingga sah, akad *Istishnâ’*harus memenuhi rukun dan syaratnya.
3. Rukun *Istishnâ’* ada tiga:
   1. *Al-‘aqidân* (dua pihak yang berakad) yaitu *al-mustashni’* (yang memesan barang) atau pembeli dan *ash-shâni’* (pembuat) atau penjual. Kedua pihak haruslah pihak yang secara syar’i sah melakukan *tasharruf*.
   2. Ijab dan qabul, dalam hal ini harus ada suka sama suka diantara kedua pihak, adanya kesatuan majelis dan keterpautan antara ijab dan qabul.
   3. *Al-‘ma’qûd ‘alayh* (obyek akad) yaitu barang yang dipesan untuk dibuat (*al-mustashna’ fîhi* atau *al-mashnû’*).
4. Syarat khusus *Istishnâ’* terkait *al-mustashna’ fîhi* atau *al-mashnû’*:
   1. Harus dijelaskan spesifikasinya dengan sejelas-jelasnya sehingga bisa menghilangkan perselisihan.
   2. Berada dalam tanggungan penjual (*ash-shâni’*) untuk dia serahkan kepada pembeli (*al-mustashni’*) setelah jangka waktu tertentu yang disepakati. Semua spesifikasi atau sifat yang bisa menyebabkan perbedaan nilai atau harga, maka harus disebutkan dalam detil spesifikasi barang itu.
   3. Barang itu (*al-mashnû’*) harus merupakan barang *shinâ’ah*, yaitu yang melalui proses pembuatan, perakitan, pembentukan atau pembangunan. Jadi barang yang dijual dalam *istishnâ’* adalah barang jadi hasil proses pembuatan, perakitan, pembentukan atau pembangunan dari satu atau lebih bahan baku.
   4. Bahan untuk membuat barang tersebut berasal dari penjual (*ash-shâni’*). Sebab jika bahan berasal dari *al-mustashni’*, akad tersebut menjadi akad ijarah sebab obyek akadnya adalah hanya berupa kerja saja.
5. Dalam akad *Istishnâ’,* tempo waktu penyerahan barang harus disepakati dengan jelas.
6. Harga istishnâ’ boleh dibayarkan di awal pada saat akad, boleh dibayar sekaligus pada saat penyerahan barang, boleh sebagian di awal dan dilunasi pada saat penyerahan barang, dan boleh juga dibayar secara kredit setelah penyerahan barang baik sekaligus atau dengan angsuran. Hal itu dikecualikan dari pengharaman jual beli utang dengan utang. Dasarnya adalah riwayat al - Bukhari dan Muslim tentang pemesanan cincin oleh Rasul saw yang kemudian diikuti oleh para sahabat dimana hal itu menunjukkan bahwa akad *al-istishnâ’*tersebar luas di Madinah. Mereka melangsungkan akad *al-istishnâ’* berdasarkan yang biasa mereka lakukan.

Syara’ tidak membatasi tata cara pembayarannya. Ini menunjukkan bahwa syara’ menyetujui akad *istishnâ’* yang tersebar di tengah penduduk Madinah dan syara’ tidak menambah hukum-hukum baru.

1. Jika akad *istishnâ’* sempurna, maka akad tersebut bersifat mengikat kedua pihak, dengan ketentuan:
   1. Keduanya berhak membatalkannya selama belum berpisah majelis.
   2. Jika sudah berpisah majelis, keduanya tidak boleh membatalkan akad, baik barang belum atau sedang dibuat, kecuali atas persetujuan pihak lain. Jika terjadi dharar yakni kerugian finansial pada salah satu pihak–pihak yang tidak membatalkan akad, maka pihak yang dirugikan itu boleh menuntut ganti rugi.
   3. Dalam konteks sistem pembayaran yang dilakukan secara kredit, penjual boleh mempersyaratkan bahwa Uang Muka (DP) termasuk seluruh dana yang sudah dibayarkan hangus apabila Pembeli membatalkan secara sepihak ketika Akad Istishna’ sudah sempurna.
2. Penjual (*ash-shâni’*) wajib menyerahkan barang sesuai spesifikasi yang disepakati pada waktu yang disepakati.
3. Pada saat barang diserahkan, pembeli (*al-mustashni’*) memiliki hak *khiyâr ar-ru’yah*. Yaitu ketika melihat barang jika ia mendapati ketidaksesuaian dengan spesifikasi yang disepakati maka ia memiliki pilihan:
   1. Menerima barang tersebut, atau
   2. Menolak menerima barang tersebut dan meminta penjual untuk menyerahkan barang sesuai spesifikasi yang disepakati, dan memberikan tambahan tempo waktu kepada penjual. Dalam hal ini, pembeli tidak boleh tetap menerima barang dan meminta kompensasi finansial atas ketidak sesuaian barang dengan spesifikasi, sebab jika begitu artinya telah terjadi dua jual beli dalam satu jual beli dan itu adalah haram.
   3. Menolak barang tersebut dan meminta kembali harga yang sudah dibayarkan, dan artinya akad *istishnâ’*  tersebut batal.
   4. Setelah point c tersebut, dimungkinkan untuk dilakukan jual beli yang baru atas barang tersebut, namun tidak ada hubungannya dengan akad *istishnâ’* yang sudah dibatalkan.
4. Jika penjual (*ash-shâni’*) meninggal dunia sebelum barang itu selesai, maka pemesan (*al-mustashni’*) memiliki hak *khiyar*. Yaitu hak antara menerima diberikan barang dari pembuat (*ash-shâni’*) lainnya atau membatalkan akad tersebut.
5. Jika pembeli (*al-mustashni’*) meninggal dunia sebelum barang diserahkan maka harus dilihat, jika barang belum dibuat oleh penjual (*ash-shâni’*) maka kelanjutan akad istishna’ tersebut diserahkan kepada penjual apakah tetap dilanjutkan atau dibatalkan. Jika barang sedang dalam proses pembuatan atau sudah selesai dibuat tetapi belum diserahkan, maka ahli waris pembeli wajib mengambil alih tanggungjawab pembeli.

**Pasal 2**

**Tentang RUMAH TINGGAL**

1. Pembeli dan Penjual sepaham bahwa RUMAH TINGGAL termasuk barang *shinâ’ah* (manufaktur).
2. Pembeli dan Penjual telah menyepakati RUMAH TINGGAL memiliki spesifikasi yang secara rinci tercantum dalam *addendum* sebagai satu kesatuan dari dokumen akad *Istishnâ’* ini. Spesifikasi rumah tinggal secara lebih rinci dapat juga dijelaskan lebih lanjut setelah akad ini disepakati.
3. Usulan dari pihak pembeli mengenai layout dan rencana perubahan dapat disampaikan pada saat awal pembangunan rumah tinggal dilaksanakan, sepanjang tidak mengubah Rencana Anggaran Bangunan (RAB).

4. Apabila terjadi perubahan disain diperbolehkan tetapi harus disampaikan sebelum dimulai

pembangunan rumah karena akan mengubah RAB. Jika terjadi peningkatan kualitas material dan

volume bangunan, maka Pembeli akan menanggung kekurangannya yang perlu didiskusikan

dengan Penjual terlebih dahulu sebelum dimulai pembangunan rumah.

**Pasal 3**

**Harga dan Total Kewajiban Finansial**

1) Pembeli dan Penjual telah menyepakati harga Jual *Istishnâ’* atas RUMAH TINGGAL No. Kavling SV 17, LB : **45** m2,  dan LT : **128** m2 adalah Rp. **348.650.000,-.**

(Tiga Ratus Empat Delapan Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah)

2) Nilai diatas tersebut adalah harga Cash bertahap selama 6 bulan dengan kondisi luas tanah apa adanya.

**Pasal 4**

**Cara Pembayaran**

1. Pembeli dan Penjual telah menyepakati bahwa harga RUMAH TINGGAL yang disebutkan pada pasal 3 akan dibayarkan oleh Pembeli kepada Penjual dengan cara pembayaran sebagai berikut:
   1. Pembayaran Uang Muka sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) dengan perincian **:**
      1. Rp. 10.000.000.- pada tanggal 17 Juni 2017
      2. Rp. 20.000.000.- pada tanggal 3 Juli 2017
      3. Rp. 20.000.000.- pada tanggal 4 Juli 2017
      4. Rp. 20.000.000.- pada tanggal 5 Juli 2017
      5. Rp. 20.000.000.- pada tanggal 8 Juli 2017
      6. Rp. 10.000.000.- pada tanggal 9 Juli 2017
   2. Pembayaran sisanya Rp. 248.650.000.- akan dibayarkan tanggal **30** tiap bulannya dengan rincian sebagai berikut:
2. Angsuran ke 1 sebesar Rp. 49.730.000,- pada tanggal 30 Juli 2017
3. Angsuran ke 2 sebesar Rp. 49.730.000,- pada tanggal 30 Agustus 2017
4. Angsuran ke 3 sebesar Rp. 49.730.000,- pada tanggal 30 September 2017
5. Angsuran ke 4 sebesar Rp. 49.730.000,- pada tanggal 30 Oktober 2017
6. Angsuran ke 5 sebesar Rp. 49.730.000,- pada tanggal **30 November 2017**
7. Pihak Pembeli melakukan pembayaran melalui transfer ke Rek ………………….. atas nama ………………… dan setelahnya mengirim kepada Penjual berikut bukti transfernya ke email **: ……………….** atau via WA ke **081XXXXXXXX.**
8. Pihak Penjual memberikan konfirmasi pembayaran angsuran kepada Pembeli.

**Pasal 5**

**Keterlambatan Pembayaran**

1. Keterlambatan pembayaran angsuran tidak dikenakan denda.
2. Dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran (angsuran) oleh Pembelidari tanggal jatuh tempo (tiap bulannya), Pembeli berkewajiban menyampaikannya kepada Penjual berikut alasan keterlambatan itu.
3. Dalam hal Penjual tidak bisa menerima keterlambatan berikut alasannya, dan tidak memberikan tempo tambahan kepada Pembeli, maka Penjual berhak menuntut Pembeli untuk segera membayarnya.
4. Dan dalam hal Penjual tetap tidak memberi tempo tambahan, sementara Pembeli tetap tidak mampu membayarnya (sampai dengan 3 bulan berturut-turut), Penjual berhak menuntut eksekusi agunan.
5. Pembeli dan Penjual telah menyepakati bahwa dalam hal Pembeli tetap tidak mampu membayar maka penyelesaikannya akan dilakukan sesuai ketentuan hukum syara’, dan praktisnya dilakukan mengikuti penyelesaian perselisihan sebagaimana yang tercantum pada pasal 9 tentang Penyelesaian Perselisihan

**Pasal 6**

**Agunan**

1. Dalam transaksi jual beli *Istishnâ’* secara kredit atas RUMAH TINGGAL ini, Pembeli dan Penjual telah menyepakati bahwa :
2. Sebelum ada agunan pengganti atas transaksi tersebut maka sertifikat rumah akan dititipkan kepada pihak ketiga tapi bukan sebagai agunan, sehingga ketika rumah tersebut dijual harus sepengetahuan penjual.
3. Kesepakatan atas hal ini akan dibuatkan dalam dokumen tersendiri yang memiliki kekuatan hukum yang sama (notariil).
4. Apabila pembeli tidak mampu menyelesaikan kewajiban bulanan kepada penjual (3 bulan secara berturut-turut) maka pembeli atas inisiatif sendiri menjual rumah yang dimilikinya.
5. Dalam hal konsumen tidak mampu menjual rumahnya dalam tempo yang telah ditetapkan penjual, maka penjual boleh meminta untuk membantu menjualkan rumah konsumen, yang pelaksanaannya dilakukan sesuai ketentuan syariah. Rumah tersebut akan dijual secara wajar mengikuti pasar dalam transaksi yang memberikan manfaat paling besar kepada debitur (Pembeli).
6. Hasil penjualan tersebut digunakan untuk membayar utang yang menjadi kewajiban pembeli (debitur), dengan ketentuan

a. Dalam hal terdapat kelebihan dari hasil penjualan rumah setelah pembayaran utang, kelebihan tersebut dikembalikan kepada Pembeli (debitur).

b. Dalam hal terjadi ketidak cukupan hasil penjualan rumah untuk pembayaran utang, kekurangan tersebut tetap menjadi tanggungan Pembeli (debitur).

**Pasal 7**

**Penyerahan RUMAH TINGGAL dan Hak Khiyar**

1. Penerima pesanan sebagai penjual (*ash-shâni’*) wajib menyerahkan RUMAH TINGGALkepada Pemesan sebagai pembeli (*al-mustashni’*) sesuai spesifikasi yang tercantum dalam *Addendum*, selambat-lambatnya **9** bulan setelah DP lunas.
2. Pada saat penyerahan RUMAH TINGGAL, Pembeli memiliki hak khiyar ru’yah dengan ketentuan:
   1. Jika RUMAH TINGGAL telah sesuai dengan spesifikasi yang tercantum dalam *Addendum*, Pembeli tidak boleh menolaknya.
   2. Jika RUMAH TINGGAL tidak memenuhi spesifikasi yang tercantum dalam *Addendum*, maka Pembeli bisa memilih satu diantara opsi berikut:
   3. Menerima barang tersebut, atau
   4. Menolak barang tersebut dan meminta penjual untuk menyerahkan barang sesuai spesifikasi yang disepakati, dan memberikan tambahan tempo kepada penjual. Dalam hal ini, Pembeli tidak boleh menerima barang dan meminta kompensasi finansial, sebab jika begitu artinya telah terjadi dua jual beli dalam satu jual beli yang diharamkan oleh syara’.
   5. Menolak barang tersebut dan meminta kembali harga yang sudah dibayarkan, dan dengan itu akad *istishnâ’* tersebut batal.
   6. Setelah pasal 7.2.b.2 tersebut, dimungkinkan untuk dilakukan jual beli yang baru atas barang tersebut, namun tidak ada hubungannya dengan akad *istishnâ’* yang sudah dibatalkan.

**Pasal 8**

**Pembatalan Akad dan Ganti Rugi**

1. Setelah akad ini disepakati, kedua pihak baik Pembeli maupun Penjual tidak boleh membatalkan akad, baik barang belum dibuat atau sedang dibuat, kecuali atas persetujuan pihak lain.
2. Apabila Akad Jual beli ini dibatalkan atas keinginan sepihak dari Pihak Pembeli maka seluruh dana yang telah dibayarkan kepada Pihak Penjual dianggap hangus.
3. Jika terjadi dharar yakni kerugian finansial pada salah satu pihak maka pihak yang dirugikan boleh menuntut ganti rugi.
4. Besarnya kerugian dan ganti rugi ditetapkan melalui kesepakatan diantara Pembeli dan Penjual.
5. Dalam hal tidak tercapai kesepakatan besarnya kerugian dan ganti rugi, maka penentuan kerugian dan ganti rugi tersebut dipercayakan kepada pihak ketiga yang disepakati oleh Pembeli dan Penjual.

**Pasal 9**

**Penyelesaian Perselisihan**

1. Dalam hal terjadi perselisihan selama pelaksanaan akad jual beli Istishnâ’ ini hingga selesai seluruh kewajiban kedua pihak baik Pembeli dan Penjual, maka kedua pihak telah menyepakati untuk menyelesaikan perselisihan itu secara kekeluargaan melalui musyawarah dan mufakat dengan tetap mengacu kepada ketentuan hukum syara’.
2. Dalam hal tidak tercapai mufakat dan penyelesaian, kedua pihak menyepakati untuk menunjuk pihak ketiga yang disepakati bersama untuk menjadi hakim.

**Pasal 10**

**Masa Pemeliharaaan**

1. Masa pemeliharaan atas rumah tinggal yang diperjual belikan adalah 90 hari setelah serah terima bangunan.
2. Yang termasuk dalam objek pemeliharaan adalah kerusakan-kerusakan yang muncul karena kualitas bangunan kurang baik, bukan karena unsur kesengajaan pemilik rumah dan juga bukan karena force major seperti kebakaran atau bencana alam
3. Kerusakan-kerusakan yang terjadi setelah masa pemeliharaan tersebut bukan menjadi tanggung jawab penjual walaupun masa angsuran masih berlangsung.

**Pasal 11**

**Lain-Lain**

1. Pihak penjual menjamin sepenuhnya bahwa tanah yang dijual adalah milik sah secara hukum syara atau bebas dari sitaan, tidak tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa, tidak sedang atau dijual kepada orang atau pihak lain.
2. Akad ini dibuat oleh Pembeli dan Penjual dalam keadaan sadar tanpa tekanan pihak manapun.
3. Dokumen ini dibuat dalam dua rangkap yang memiliki kekuatan hukum yang sama. Masing-masing salinan dipegang oleh Pembeli dan Penjual.

Jogjakarta, 28 Juli 2017

**Pihak Yang Berakad**

**(Nama) (Nama)**

Pembeli (*Al-Mustashni’*) Penjual (*Ash-Shâni’*)

**Saksi-saksi :**

**(Nama) (Nama)**

Istri Pembeli Istri Penjual

**ADDENDUM**

* + 1. *Al-Mustashna’ fîhi* atau *al-mashnû’* yang dalam akad disebut BARANG adalah berupa Rumah Tinggal No. Kavling HV 7 LB 45 m2 LT 128 m2
    2. Spesifikasi RUMAH TINGGAL adalah sebagai berikut:

**I. Struktur**

- Pondasi : Pasangan Batu Kali

- Sloof : Beton Bertulang

- Kolom : Beton Bertulang

- Balok Ring : Beton Bertulang

**III. Atap**

- Rangka : Rangka Baja Ringan

- Penutup Atap : Genteng Beton Flat

- Listplank : Woodplank

- Plafond : Holo + Ex. Kalsiboard

**II. Dinding**

- Batu **Bata Merah**, Plester&Aci

- Cat Interior : Mowilex

- Cat Exterior : Mowilex

**III. Keramik**

- Teras : Keramik 30 x 30 cm Motif Tua

- Ruang : Keramik 40x 40 cm Motif Muda

- Keramik Lantai : Keramik 20 x 30 cm

- Keramik Dinding : Keramik 20 x 25 cm

- Sanitair : Kloset Duduk American Standard

**V. Kusen + Pintu Jendela**

- Kusen : Aluminium Finish Coating

- Daun Jendela : Aluminium Finish Coating

- Daun Pintu : Pintu Panel Finishing Duco Coating

**VI. Instalasi Air**

- Sumur

**IX. Instalasi Listrik**

- PLN 1300 VA



