

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UU NO. 8 TAHUN 1999 TENTANG
PERLINDUNGAN KONSUMEN PADA AKAD JUAL BELI *ISTISNA* '
KEPEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI PT. SABAB PODHO MORO**

Qonita Qurrota A'yun

Program Studi Ekonomi Syariah, Pascasarjana IAIN Ponorogo
Jl. Pramuka No. 156 Ponorogo, 63471
e-mail: qonitaqurrota05@gmail.com

Iza Haniffudin

Program Studi Ekonomi Syariah, Pascasarjana IAIN Ponorogo
Ponorogo Jl. Pramuka No. 156 Ponorogo, 63471
e-mail: izzahanifuddin@iainponorogo.ac.id

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana implementasi akad jual beli *istisna'* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT Sabab Podho Moro. Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif deskriptif dengan memaparkan suatu keadaan yang terjadi dengan pemecahan masalah yang ada. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa dalam praktek di lapangan PT. Sabab Podho Moro menggunakan akad *istisna'*, dimana rukun-rukun dan syarat dalam akad *istisna'* telah sejalan dalam mekanisme transaksi pemesanan barang. Namun dalam implementasi terkait dengan serah terima bangunan masih terjadi kelalaian atau wanprestasi. Wanprestasi yang terjadi di PT. Sabab Podho Moro diakibatkan karena adanya keterlambatan proses pembangunan dan serah terima bangunan. Pihak perusahaan menyelesaikan permasalahan dengan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama serta tidak ada satu pihak yang merasa dirugikan. Sedangkan dalam hukum Islam kelalaian yang dilakukan oleh PT. Sabab Podho Moro termasuk dalam katagori akad yang *fasid*.

Abstract: **Analysis of Islamic Law And Law No. 8 of 1999 Concerning Consumer Protection In Istisna Sale And Purchase Agreements For Sharia Home Ownership At PT. Sabab Podho Moro.** This study aims to find out how the implementation of *istisna'* buying and selling contracts in sharia home ownership financing at PT Sabab Podho Moro. This type of research is descriptive qualitative research by describing a situation that occurs by solving existing problems. The result of this research is that in practice in the field PT. Sabab Podho Moro uses an *istisna'* contract, where the pillars and conditions in the *istisna'* contract are in line with the mechanism for ordering goods. However, in the implementation related to the handover of buildings, negligence or default still occurs. Default that occurred at PT. Sabab Podho Moro was caused by delays in the construction process and the handover of the building. The company resolves the problem by way of deliberation to reach a mutual agreement and no one party feels aggrieved. Meanwhile, in Islamic law, the negligence committed by PT. Sabab Podho Moro is included in the category of a *fasid* contract.

Kata Kunci: Jual Beli *Istisna'*, Pembiayaan, Rumah Syariah, Wanprestasi, *Fasid*.

Pendahuluan

Dalam menjalankan sebuah kehidupan setiap manusia pasti menginginkan hidup secara layak dan menginginkan semua kebutuhan dapat terpenuhi dengan baik. Tidak hanya pangan dan pakaian saja tetapi manusia juga membutuhkan kepemilikan akan tempat tinggal yaitu berupa rumah.¹ Rumah merupakan kebutuhan dasar yang memiliki fungsi sangat penting bagi kehidupan manusia. Fungsi dari rumah adalah sebagai tempat tinggal, tempat berlindung, tempat berteduh baik dari panas matahari maupun dari hujan, dan sebagai sarana pembinaan keluarga.² Kecukupan ekonomi merupakan suatu hal yang perlu dipertimbangkan dalam memiliki sebuah rumah. Kecukupan ekonomi antar manusia berbeda-beda, ada yang memiliki penghasilan rendah dan ada juga yang memiliki penghasilan cukup atau lebih. Ketika seseorang memiliki kecukupan ekonomi maka mereka bisa membeli rumah secara lunas. Namun, mayoritas masyarakat saat ini khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah lebih banyak memilih cara untuk membeli rumah dengan cara mengangsur atau kredit.

Selama ini penyediaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu produk yang ditawarkan oleh lembaga perbankan,³ dimana ketika sebuah transaksi berhubungan dengan lembaga perbankan pasti tidak akan lepas dari adanya riba, bunga, denda, dan sita. Dengan arti lain, sistem KPR yang ditawarkan oleh lembaga perbankan khususnya lembaga konvensional jelas tidak sesuai dengan syariah karena terdapat unsur riba yang diharamkan oleh agama Islam dalam transaksinya.⁴

Sebagaimana firman Allah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.”

Ayat di atas menjelaskan bahwa kredit dalam pandangan Islam diperbolehkan, selama tidak menggunakan skema riba.⁵ Adpaun Perbedaan antara KPR konvensional dan KPR Syariah antara lain terletak pada sisi akad yang ditawarkan. Selain itu, dalam pelaksanaannya KPR konvensional menggunakan sistem bunga, sedangkan KPR syariah tidak menggunakan instrumen bunga dalam perhitungan angsurannya.⁶

Saat ini telah hadir terobosan baru, yaitu pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah tanpa melalui perantara bank. Skema pembiayaan kredit rumah syariah tanpa bank hanya melibatkan pihak developer dan *user* saja dalam transaksinya. Salah satu *Developer Property* yang menawarkan skema KPR tanpa perantara bank adalah Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro.⁷ Perumahan Griya As-Sakinah merupakan hunian berkonsep syariah yang

¹ Sapi'i dan Agus Setiawan, “Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad *Mudharabah* (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang),” *Al-Tijary Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, Vol. 02, No. 1, (2016): 17.

² Sapi'i dan Agus Setiawan, “Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad *Mudharabah* (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang),” *Al-Tijary Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, Vol. 02, No. 1, (2016): 17.

³ Muhammad Rizki Hidayah dkk, “Analisis Implementasi Akad *Istishna* Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor),” *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 9, No. 1, (2018), 2.

⁴ Muhammad Rizki Hidayah dkk, “Analisis Implementasi Akad *Istishna* Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor),” *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 9, No. 1, (2018), 2.

⁵ Fahrul Umam Al-Hakiki, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Di Griya As-Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun,” *Skripsi* (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2019), 2-3.

⁶ Hendi Sutedi, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), 95.

⁷ Wawancara Pribadi dengan Bambang Sugianto, Madiun 19 Oktober 2020.

dikembangkan di Kabupaten Madiun tepatnya di Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun. Konsep syariah yang diterapkan oleh Griya As-Sakinah sebagai *Developer Property Syariah* adalah tanpa riba, tanpa bunga, tanpa denda, tanpa sita, dan tanpa akad bermasalah.⁸ Akad jual beli yang digunakan oleh Griya As-sakinah dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah adalah akad jual beli *istisna'*.⁹ Akad *istisna'* adalah akad jual beli pemesanan (*mustashni'*) barang dengan spesifikasi tertentu (*mashnu'*) sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.¹⁰

Perihal akad, Syamsul Anwar mengatakan bahwa sebuah akad yang telah memenuhi rukun dan syarat mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak-pihak yang melakukan akad.¹¹ Dalam transaksi jual beli boleh saja terjadi kelalaian, baik ketika akad berlangsung maupun di saat-saat penyerahan barang oleh penjual dan penyerahan harga (uang) oleh pembeli. Akan tetapi, untuk menghindari terjadinya kelalaian bagi pelaku usaha pemerintah telah mengeluarkan regulasi. Regulasi tersebut adalah UU No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen. Undang-undang ini menjelaskan tentang hak kewajiban bagi konsumen dan pelaku usaha. Secara tinjauan hak dan kewajiban UU No. 8 tahun 1999 konsumen diperkenankan meminta ganti rugi atas barang jika barang tersebut tidak sesuai dengan perjanjian.¹² Dalam pasal 16 UU perlindungan konsumen Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan atau jasa melalui pesanan dilarang untuk:

1. Tidak menepati pesanan dan kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan
2. Tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan atau prestasi.¹³

Melihat fakta di lapangan, praktik jual beli *istisna'* dalam pembiayaan KPRS di PT. Sabab Podho Moro masih terdapat keterlambatan atau kelalaian atas apa yang sudah diperjanjikan dan bahkan juga tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan di dalam akad, hal ini tentu merugikan pihak pembeli. Berdasarkan uraian di atas peneliti tertarik untuk melakukan penelitian di PT. Sabab Podho Moro terkait pelaksanaan akad jual beli *istisna'* dalam pembiayaan KPRS di PT. Sabab Podho Moro.

Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan (*field research*) merupakan sebuah metode yang digunakan untuk menemukan secara khusus dan realistik apa yang telah terjadi ditengah masyarakat.¹⁴ Penelitian ini menitikberatkan pada kualitas data dan fokus pada pengamatan dari masalah-masalah yang terjadi sehingga penelitian ini bertumpu pada data yang diperoleh dari lapangan yang selanjutnya akan dilakukan analisis. Sedangkan, peneliti dalam penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian berupa penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan suatu prosedur

⁸ Wawancara Pribadi dengan Suprpto, Madiun 19 Oktober 2020.

⁹ Wawancara Pribadi dengan Suprpto, Madiun 19 Oktober 2020.

¹⁰ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2017), 130.

¹¹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah (Studi Tentang Teori Akad dalam Fiqih Muamalah)* (Jakarta : Rajawali Pres, 2010), h. 104.

¹² Republik Indonesia, Undang-undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 7 huruf g.

¹³ Republik Indonesia, Undang-undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 16.

¹⁴ Aji Damhuri, *Metodologi Penelitian Mu'amalah* (Ponorogo: Stain Po Press, 2010), h. 6.

penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis dan atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat dialami.¹⁵

Konsep Akad

Kontrak dalam Islam disebut dengan *aqad* yang berasal dari bahasa Arab *al-Aqd* yang berarti perikatan, perjanjian, atau pemufakatan (*al-intifaq*), dan transaksi.¹⁶ Dalam kaidah fikih, *aqad* didefinisikan sebagai pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *kabul* (penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh kepada objek perikatan sehingga terjadi perpindahan pemilikan dari satu pihak ke pihak yang lain.¹⁷

Prinsip dan Macam-Macam Akad

Prinsip, yaitu dasar atau kebenaran yang menjadi pokok dasar berpikir, bertindak, dan sebagainya.¹⁸ Adapun prinsip-prinsip *aqad* dalam hukum Islam, yaitu:

1. Prinsip Keadilan.
2. Prinsip *ibahah* (*mabda' al-Ibahah*)
3. Prinsip Persamaan dan Kesetaraan (*al-Musawah*)
4. Prinsip Kebebasan (*al-hurriyah*)
5. Prinsip tertulis (*al-kitabah*)
6. Prinsip Konsensualisme (*Mabda'ar-Ridha'iyah*)
7. Prinsip Kerelaan (*al-Ridha*)
8. Prinsip Amanah.

Macam-Macam Akad

1. Akad bernama (*al-'uqud mussamma*)
Akad bernama adalah akad yang sudah ditentukan oleh pembuat hukum dan sudah ditentukan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku terhadapnya dan tidak berlaku terhadap akad lain. Adapun contoh akad bernama, yaitu: *Ijarah, istisna', kafalah, hiwalah, kafalah, syirkah, mudharabah, hibah, rahn, muzaraah, ariyah, dan qardh*.
2. Akad tidak bernama (*al-'uqud gair-al-mussamma*)
Akad tidak bernama adalah akad yang tidak diatur secara khusus dalam kitab- kitab fiqih. Dalam arti lain, akad tidak bernama adalah akad yang tidak ditentukan oleh pembuat hukum namanya yang khusus serta tidak ada pengaturan tersendiri mengenainya. Akad jenis ini dibuat dan ditentukan oleh para pihak sendiri sesuai dengan kebutuhan mereka.

Selain kedua bentuk akad di atas, terdapat berbagai penggolongan akad lainnya antara lain: Akad menurut tujuannya (akad *tabarru* dan Akad *tijari*). Akad menurut keabsahannya (akad *sahih* dan akad *fasid*). Akad menurut kedudukannya (*al-aqd al-ashli*) dan (*al-'aqad*

¹⁵ Lexy J. Meleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 1995), h. 6.

¹⁶ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama* (Jakarta: Kencana 2012), h. 72.

¹⁷ Hasbi Ash-Shieddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah* (Jakarta: Bulan Bintang, 1984), h. 21.

¹⁸ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), h. 896.

attabi). Akad menurut dapat dilaksanakannya dan tidak dapat dilaksanakannya (akad *nafiz* dan akad *maukuf*).¹⁹

Rukun dan Syarat Akad

Rukun dalam akad adalah:

1. *'Aqid* (orang yang berakad atau subjek akad). Adapun syaratnya, yaitu: baligh dan berakal atau memenuhi kecakapan hukum.
2. *Ma'qud 'alaih* (benda-benda yang diakadkan atau objek akad). Objek akad adalah sesuatu yang dibolehkan syari'at, maka tidak dibenarkan melakukan akad terhadap sesuatu yang dilarang agama seperti jual beli khamar atau narkoba.²⁰
3. *Maudhu' al aqd* (tujuan atau maksud pokok mengadakan akad)
4. *Shighat al'aqd* (ijab dan qabul), merupakan suatu yang dilakukan oleh dua orang atau lebih dimana masing-masing dari mereka menunjukkan tujuan kehendak batin untuk melakukan akad.²¹

Perkara yang Merusak Akad

Akad dapat dikatakan sah apabila rukun-rukun dan syaratnya terpenuhi, begitu sebaliknya akad dikatakan tidak sah apabila rukun dan syaratnya tidak dipenuhi.²² Akad sah adalah akad yang telah memenuhi rukun dan syarat-syarat yang ditentukan oleh syara'. Sedangkan akad tidak sah adalah akad yang tidak memenuhi rukun dan syarat-syarat yang ditentukan oleh syara'. Akad sah meliputi akad *lazim*, akad *nafiz* dan akad *mauquf*, sedangkan akad tidak sah meliputi akad *fasid* dan akad *batil*.²³

Selain itu, para ahli Hukum Islam sepakat bahwa terdapat suatu hal yang dapat merusak kontrak atau akad, yaitu: adanya paksaan, adanya kekeliruan pada objek, dan terjadi karena penipuan. Dalam pasal 1320 kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW), suatu perjanjian yang dianggap sah apabila memenuhi empat syarat, yaitu: adanya kata sepakat secara sukarela dari kedua belah pihak yang membuat membuat persetujuan (*teostemming*), kecakapan atau kedewasaan (*behwaaamheid*) pada diri yang membuat persetujuan, harus mengenaai pokok atau objek yang ertentu (*bepaalde onderwerp*), dan adanya dasar alasan atau sebab musabab yang diperolehnya (*geoorloofderoorzaak*).²⁴

Jual Beli *Istisna'*

Transaksi *bay' istisna'* merupakan kontrak penjualan yang dilakukan antara pembeli akhir (*mustasni'*) dengan supplier (*shani'*). Dalam kontrak *bay' al-istisna'*, *shani'* menerima pesanan dari *mustasni'*. *Shani'* berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli pokok kontrak (*masnu'*) menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada *mustasni'*. Terkait dengan persoalan harga dan sistem pembayaran dalam *bay' al-istisna'* waktu pelaksanaan pembayaran disepakati antara kedua belah pihak di awal akad.²⁵ Jumahur

¹⁹ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015),h. 77-86.

²⁰ Darsono, Ali Sakti, *Dinamika Produk dan Akad keuangan Syariah di Indonesia* (Depok: Rajawali Press, 2017), h. 39.

²¹ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), h. 47- 50.

²² Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah.*, h. 244.

²³ Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah.*, h. 244.

²⁴ Manan, *Hukum Ekonomi Syariah.*, h. 90.

²⁵ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2017), h. 130.

fuqaha berpendapat bawa *bay' al- istisna'* merupakan suatu jenis khusus dari akad *bay' as-salam*. Namun pengaplikasiannya, akad *bay' istisna'* biasanya dipergunakan dalam bidang manufaktur. Oleh sebab itu, ketentuan *bay' istisna'* mengikuti ketentuan dan aturan akad *bay' as-salam*.²⁶

Landasan Syariah *Istisna'*

Firman Allah dalam QS. Al-Baqarah: 22

الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ فِرَاشًا وَالسَّمَاءَ بِنَاءً وَأَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَخْرَجَ بِهِ مِنَ الثَّمَرَاتِ رِزْقًا لَكُمْ فَلَا تَجْعَلُوا لِلَّهِ أُندَادًا وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

“Hai orang-orang yang beriman! Jika kamu bermuamalah secara tunai sampai waktu tertentu, buatlah secara tertulis.”

Firman Allah dalam QS. Asy-Syura : 38

وَالَّذِينَ اسْتَجَابُوا لِرَبِّهِمْ وَأَقَامُوا الصَّلَاةَ وَأَمْرُهُمْ شُورَى بَيْنَهُمْ وَمِمَّا رَزَقْنَاهُمْ يُنفِقُونَ

“Dan (bagi) orang-orang yang menerima (mematuhi) seruan Tuhannya dan mendirikan shalat, sedang urusan mereka (diputuskan) dengan musyawarat antara mereka, dan mereka menafkahkan sebagian dari rezeki yang kami berikan kepada mereka”.

Rukun dan Syarat *Istisna'*

1. Pembeli dan penjual.
 - a. Pembeli dan penjual disyaratkan harus memiliki kompetensi berupa akil baligh dan kemampuan memilih yang optimal, tidak gila, tidak sedang dipaksa,²⁷ cakap berbuat hukum, dan memiliki kekuasaan untuk melakukan transaksi jual beli.²⁸
 - b. Apabila transaksi dilakukan oleh anak kecil, maka transaksi harus dilakukan dengan izin dan pantauan dari seorang wali.
 - c. Penjual diperbolehkan menyerahkan barang lebih cepat dari waktu yang disepakati, tetapi dengan syarat kualitas dan jumlah barang sesuai dengan kesepakatan dan tidak diperbolehkan menuntut adanya tambahan harga.²⁹
2. Objek *Istisna'*
 - a. Harus jelas spesifikasinya
 - b. Penyerahan dilakukan di kemudian
 - c. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak
 - d. Pembeli (*mustasni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya
 - e. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan
 - f. Memerlukan proses pembuatan setelah akad disepakati
 - g. Barang yang diserahkan harus sesuai dengan spesifikasi pemesan, bukan barang asal³⁰

²⁶ M. Nur Rianto Al-Arif, *Dasar-Dasar Ekonomi Islam* (Solo: PT. Era Adicitra Intermedia, 2011), 340.

²⁷ Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), h. 104.

²⁸ Nurul Huda, Mohammad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoretis dan Praktis* (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), h. 55.

²⁹ Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*., h. 104.

³⁰ Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*., h. 104-105.

- h. Barang yang dipesan tidak termasuk dalam kategori yang dilarang syara' (najis, haram atau tidak jelas) atau menimbulkan kemudhartan (menimbulkan maksiat).³¹
3. Ijab Kabul
Ijab dan kabul *istisna'* merupakan pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, dengan cara penawaran dari penjual dan penerimaan yang dinyatakan oleh pembeli.

Property Syariah

Property syariah merupakan rumah atau bangunan yang dibangun dengan menggunakan konsep syariah secara keseluruhan. Artinya, mulai dari akad dalam pembelian atau penjualan rumah, bentuk rumah, desain rumah, fasilitas dan lingkungan rumah dikonsepsi sesuai dasar syariat Islam.³² Ciri-ciri *property* syariah, yaitu: Akad yang digunakan menggunakan akad jual beli tanpa melalui perbankan di dalamnya, skema pelaksanaannya menggunakan akad *istisna'* yaitu skema pesan bangun, serta memberlakukan harga jual tetap atau tidak boleh berubah sejak awal akad.³³

Konsep Perlindungan Konsumen

Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.³⁴ Apabila dalam suatu transaksi apabila terdapat kesewenang yang dilakukan oleh salah satu pihak maka akan mengakibatkan ketidakpastian hukum. Oleh karena itu, segala upaya harus memberikan jaminan akan kepastian hukum, sedangkan ukurannya adapada neraca kualitatif yang telah ditentukan dalam undang-undang Perlindungan Konsumen dan undang-undang lain yang berlaku untuk memberikan perlindungan konsumen, baik dalam bidang Hukum Privat (Perdata) maupun bidang Hukum Publik (Hukum Pidana dan Hukum Administrasi Negara).

Asas Perlindungan Konsumen

Berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 2, ada lima asas perlindungan konsumen, yaitu:³⁵

1. Asas Manfaat
2. Asas Keadilan
3. Asas Keseimbangan
4. Asas Keamanan dan Keselamatan Konsumen
5. Asas Kepastian Hukum

Tujuan Perlindungan Konsumen

Dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, tujuan perlindungan konsumen, yaitu:

³¹ Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoretis dan Praktis.*, h. 55.

³² Rumah Syar'i, "Mengenal Property Syariah dan Perumahan Syariah," artikel diakses pada 27 Desember 2020, Pukul 20.10 WIB dari www.rumahsyari123.com.

Rumah Syar'i, "Mengenal Property Syariah dan Perumahan Syariah," artikel diakses pada 27 Desember 2020, Pukul 20.10 WIB dari www.rumahsyari123.com.

³⁴ Undang-Undang Perlindungan Konsumen pasal 1 angka 1.

³⁵ Republik Indonesia, Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 2.

1. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri.
2. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang atau jasa.
3. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen.
4. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi.
5. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan tanggung jawab dalam berusaha.
6. Meningkatkan kualitas barang/jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.³⁶

Perjanjian Akad Jual Beli *Istisna'* dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah PT. Sabab Podho Moro

Perumahan griya as-sakinah PT. Sabab Podho Moro merupakan *developer property* yang menggunakan konsep penjualan baik secara *cash* maupun kredit dengan menggunakan konsep syariah dalam setiap detail transaksinya. Dalam proses pembiayaan KPRS, PT. Sabab Podho Moro menggunakan sistem pembayaran dengan tanpa melalui perantara bank, tanpa denda, tanpa bunga, tanpa sita, dan tanpa akad bermasalah. Harga yang ditetapkan perusahaan dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah lebih murah, dan dengan verifikasi sederhana dibanding dengan perumahan konvensional maupun perumahan subsidi. Konsep syariah yang dijunjung oleh PT. Sabab Podho Moro antara lain sebagai berikut: Sistem pembayaran tanpa bank, tanpa riba, tanpa bunga, tanpa denda, tanpa sita, tanpa akad bermasalah, tanpa *BI-Checking*, dan tanpa ribet (KK, KTP, seta surat nikah). Akad yang digunakan dalam transaksi jual beli menggunakan akad *istisna'* tunggal.

Adapun mekanisme pembiayaan KPRS di PT. Sabab Podho Moro adalah *user* melakukan survey lokasi, ketika *user* berminat dengan kavling rumah atau lokasi perumahan maka tah selanjutnya *user* melakukan transaksi pembayaran *booking fee* untuk mengamankan kavling rumah yang diminati, setelah dilakukan pembayaran *booking fee*, *user* diwajibkan untuk melunasi pembayaran DP. Setelah DP dibayar lunas oleh *user*, proses selanjutnya adalah pelaksanaan akad jual beli *istisna'* di notaris. Pelaksanaan akad di notaris dilakukan untuk mencegah terjadinya perselisihan apabila di kemudian hari timbul suatu masalah baik dari developer maupun dari pihak user atau pembeli. Salah satu klausul yang terdapat dalam perjanjian akad jual beli *istisna'* di PT. Sabab Podho Moro adalah terkait dengan waktu pelaksanaan Serah Terima Bangunan (STB) yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Perjanjian yang telah dilakukan antara *developer* dengan pihak pembeli dihadapan notaris akan dijadikan acuan untuk pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah untuk kedepannya sampai dengan proses serah terima bangunan kepada *user* atau pembeli selesai. Perjanjian dihadapan notaris ini memiliki kekuatan hukum. Kedua belah pihak boleh menuntut apabila dikemudian hari terjadi suatu sengketa.

³⁶ Republik Indonesia, Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 3.

Mekanisme Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah di PT. Sabab Podho Moro

Di dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah PT. Sabab Podho Moro menawarkan opsi pembayaran dengan 2 (dua) opsi harga yaitu pembelian perumahan secara *cash* dan pembelian perumahan secara kredit. Adapun daftar harga dan angsuran griya as-aakinah adalah sebagai berikut:

Nama Type	Type/L.B	Blok	LT	Harga Cash	DP 30%	Harga Angsuran				
						2thn	3thn	4thn	5thn	7thn
Ruko	80	C	48	459,8jt	137,940jt	15,288,350	10,818,072	8,582,933	7,510,067	5,977,400
Arofah	70	D	84	399,9jt	119,970jt	13,296,675	9,408,758	7,464,800	6,531,700	5,198,700
Shofa	54	D	84	325,850jt	97,755jt	10,704,925	7,666,526	6,082,533	5,322,217	4,236,050
Marwah	45 2L	E	72	274,450jt	82,335jt	9,035,513	6,457,199	5,123,067	4,482,683	3,467,850
Marwah	45	E	72	239,790jt	71,937jt	7,973,018	5,641,726	4,476,080	3,916,570	3,117,270
Madinah	38	E	72	191,5jt	57,450jt	6,367,375	4,505,569	3,574,667	3,127,833	2,389,500

Adapun mekanisme pembiayaan KPRS di PT. Sabab Podho Moro terdiri dari beberapa proses, yaitu:

1. *User* atau Calon Pembeli Mengajukan Permohonan
2. PT. Sabab Podho Moro akan menjelaskan terkait beberapa hal, yaitu: akad jual beli dalam pembiayaan KPRS, spesifikasi rumah dan harga dari setiap produk-produk yang ditawarkan
3. Calon Pembeli Membayar *Booking Fee* dan Uang Muka (DP)
4. Pihak *developer* dan *user* melakukan akad jual beli di notaris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi
5. Setelah *user* melakukan pembayaran DP, pada bulan selanjutnya pembeli melanjutkan untuk pembayaran angsuran dengan harga atau jumlah yang sudah ditentukan di awal dan dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama.
6. Ketika total dana *user* sudah masuk sebesar 51% ke perusahaan, maka perusahaan akan melakukan proses pembangunan rumah yang sesuai dengan pesanan *user* atau pembeli. Standart Operasional Perusahaan (SOP) pelaksanaan Serah Terima Bangunan (STB) apabila transaksi dilakukan secara *cash* maka STB dilaksanakan 6-12 bulan yang akan datang. Dan apabila transaksi pembayaran dilakukan secara KPRS, maka STB dilakukan 12-18 bulan (dihitung sejak pembayaran DP 30% lunas).

Penerapan Serah Terima Bangunan Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro

PT. Sabab Podho Moro merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang *property* syariah. Akad yang digunakan adalah akad *istisna'* yaitu pesan bangun. Sebagaimana standart operasional perusahaan, pelaksanaan Serah Terima Bangunan (STB) dilakukan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak di awal akad. Apabila pembayaran dilakukan secara *cash*, STB akan dilaksanakan 6-12 bulan setelah DP dibayar lunas, dan untuk proses pembangunan rumahnya dilakukan 3-4 bulan sebelum dilaksanakannya STB oleh pihak *developer*. Sedangkan apabila pembelian dilakukan secara kredit, STB dilaksanakan 12-18 bulan yang terhitung sejak DP dibayar lunas, dan untuk proses pembangunan dilakukan 3-4 bulan sebelum dilaksanakan STB oleh pihak *developer*. Pelaksanaan serah terima bangunan di Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro terkesan lama karena *cashflow* perumahan hanya berasal dari pembayaran *user* saja.

Adapun fakta praktik di lapangan, pelaksanaan serah terima bangunan biasanya dilaksanakan tidak tepat pada waktunya (tidak sesuai dengan perjanjian di awal). Hal ini pastinya akan memberikan dampak khususnya bagi *user* atau pembeli. Kekecewaan pasti ada, karena rumah merupakan investasi masa depan dan rumah merupakan harapan bagi semua orang. Dan dari sinilah timbul suatu permasalahan yang terjadi antara kedua belah pihak, karena terdapat kelalaian yang tidak dilaksanakan oleh pihak *developer* sebagaimana yang telah ditetapkan dalam akad perjanjian yang sudah disepakati di awal akad.

Analisis Pertanggung Jawaban Pelaku Usaha Terhadap Keterlambatan Barang Analisis Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Keberadaan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen merupakan sebuah peraturan yang berguna untuk melindungi konsumen, dan memberikan perhatian khusus kepada pelaku usaha. Dalam undang-undang menjelaskan bahwa antara pihak konsumen dan pelaku usaha memiliki hak dan kewajiban yang timbul di antara keduanya. Perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi hak dan kewajiban atau prestasinya masing-masing sesuai dengan yang telah diperjanjikan tanpa ada yang merasa dirugikan, tetapi adakalanya perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik karena adanya wanprestasi atau kealpaan yang dilakukan oleh salah satu pihak.³⁷ Wanprestasi merupakan suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian.³⁸

Melalui penelitian yang penulis teliti mengenai implementasi akad jual beli *istisna'* dalam pembiayaan KPRS di PT. Sabab Podho Moro termasuk bentuk wanprestasi dalam praktik pelaksanaan proses pembangunan dan serah terima bangunan, pihak *developer* dalam hal ini memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Adapun faktor penyebab terjadinya keterlambatan proses pembangunan dan serah terima bangunan disebabkan oleh banyak faktor yang mempengaruhi, seperti tenaga pekerja yang kurang, kurang efektifnya manajemen dalam merencanakan pembangunan, *cashflow* perusahaan tidak dalam keadaan aman (beberapa *user* yang dalam pembayarannya mengalami kemacetan) sehingga ini akan mempengaruhi proses pembangunan dan serah terima *user* atau pembeli lain. Keterlambatan serah terima bangunan ini merupakan wanprestasi yang tidak dapat dielakkan seperti *force majeure* atau

³⁷ Nidyo Pramoto, *Hukum Komersil* (Jakarta: Pusat Penerbitan UT, 2003), h. 221.

³⁸ Nidyo Pramoto, *Hukum Komersil*, h. 221.

overmacht (keadaan memaksa, *exceptio Non Adempti contractus*, dan *rechtsverwerking* (pelepasan hak).

Adapun pertanggung jawaban yang diberikan oleh pihak *developer* kepada *user* dilakukan bukan dengan jalan litigasi tetapi mereka diselesaikan dengan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama yang saling menguntungkan serta tidak ada salah satu pihak yang merasa dirugikan. Jalan keluar yang bisa diberikan oleh *developer* adalah dengan tetap melakukan proses pembangunan tetapi dengan estimasi waktu 1-2 bulan yang akan datang. Hal ini dilakukan karena memang pada kenyataannya *cashflow* perusahaan tidak dalam keadaan aman. Walaupun *user* banyak yang tidak setuju akan hal ini, akan tetapi mereka banyak yang memahaminya karena memang pada konsepnya perumahan ini dilaksanakan dengan menggunakan sistem syariah.

Analisis Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Jual Beli *Istisna'* dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro

Perjanjian akad memiliki arti penting dalam kehidupan masyarakat. Dalam kehidupan sehari-hari kita semua tidak terlepas dari sebuah perjanjian (akad).³⁹ Akad jual beli yang dilakukan oleh *developer* PT. Sabab Podho Moro dengan *user* menggunakan akad jual beli pesanan atau akad jual beli *istisna'*. Akad *istisna'* adalah akad yang dilakukan dengan membuat barang dimana bahan bakunya berasal dari pihak produsen. Dalam bidang muamalah semua transaksi dibolehkan kecuali yang diharamkan. Penyebab haramnya sebuah transaksi disebabkan faktor faktor sebagai berikut:

1. Haram zatnya (*haram li-dzatihi*)
Suatu transaksi dilarang karena objek (barang atau jasa) yang ditransaksikan juga dilarang, seperti minuman keras, bangkai, daging babi dan sebagainya.
2. Haram selain zatnya (*haram li ghairi*)
 - a. Melanggar Prinsip *an-taradin minkum*
 - b. Melanggar Prinsip *la tazhlimuna wa la tuzhlamun*
3. Tidak sah (lengkap) akadnya.

Transaksi dapat dikatakan tidak sah atau tidak lengkap akadnya apabila salah satu atau beberapa rukun dan syarat dalam transaksi tersebut tidak terpenuhi.⁴⁰ Rukun merupakan sesuatu yang wajib ada dalam sebuah transaksi. Dalam fiqih muamalah, rukun terdiri dari pelaku, objek, dan ijab kabul. Apabila ketiga rukun terpenuhi, maka transaksi yang dilakukan sah. Namun apabila tidak transaksinya menjadi batal. Selain rukun, yang harus ada supaya akad menjadi sah, yaitu syarat. Syarat adalah sesuatu yang keberadaannya melengkapi rukun. Apabila rukun telah terpenuhi tetapi syarat tidak dipenuhi, maka rukun menjadi tidak lengkap sehingga transaksi tersebut menjadi *fasid* (rusak).

Sebagaimana yang terjadi dalam pembiayaan KPRS di PT. Sabab Podho Moro. Dalam transaksi pemesanan rumah, di awal penjelasan pihak *developer* telah menjelaskan spesifikasi baik itu ukuran, desain, jumlah, dan sifat barang yang di pesan oleh konsumen, dan kemudian kedua belah pihak saling bersepakat menentukan waktu penyerahan barang pesanan. Adapun rukun-rukun dan syarat dalam jual beli *istisna'* sebagai berikut :

³⁹ Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah.*, h. xiii.

⁴⁰ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011), h. 30.

1. *Aqid*, yaitu *shani'* (produsen) atau penjual, dan *mustasni'* (konsumen), atau pembeli.
2. *Ma'qud 'alaih*, yaitu 'amal (amal pekerjaan), barang yang di pesan, dan harga atau alat pembayaran.
3. *Shighat* atau ijab dan qabul.

Sedangkan syarat-syarat *istisna'* adalah sebagai berikut:

1. Menjelaskan tentang jenis barang yang dibuat, macam, kadar, dan sifatnya karena barang tersebut adalah barang yang dijual (objek akad).
2. Barang tersebut harus berupa barang yang berlaku muamalat di antara manusia, seperti bejana, sepatu dan lain-lain.
3. Tidak ada ketentuan mengenai waktu tempo penyerahan barang yang dipesan. Apabila waktunya ditentukan, menurut imam Abu Hanifah, akad berubah menjadi *salam* dan berlakulah syarat-syarat *salam*, seperti penyerahan alat pembayaran (harga) dimajelis akad.⁴¹

Berdasarkan rukun dan syarat dalam akad *istisna'* di atas telah sejalan dengan mekanisme transaksi jual beli *istisna'* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro. Namun, dalam pelaksanaan proses pembangunan dan serah terima bangunan kadangkala terjadi kelalaian atau wanprestasi, sedangkan wanprestasi termasuk kepada katagori akad yang *fasid* yaitu memenuhi rukun dan syarat pembentukan akad, akan tetapi tidak memenuhi syarat keabsahan akad dimana syarat objek tidak dapat diserahkan sesuai dengan perjanjian.

Kesimpulan

Pertanggung jawaban yang diberikan oleh pihak *developer* kepada *user* akibat keterlambatan proses pembangunan dan serah terima bangunan atau disebut wanprestasi yaitu memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu. Dalam hal ini pihak *developer* menyelesaikan keterlambatan dengan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama serta tidak ada satu pihak yang merasa dirugikan dan analisis Hukum Islam terhadap pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro secara mekanisme menggunakan akad *istisna'*. Rukun-rukun dan syarat dalam akad *istisna'* telah sejalan dalam mekanisme transaksi pemesanan barang. Namun terjadinya kelalaian atau wanprestasi termasuk kepada katagori akad yang *fasid*. Akad *fasid* yaitu memenuhi rukun dan syarat pembentukan akad, akan tetapi tidak memenuhi syarat keabsahan akad dimana syarat objek tidak dapat diserahkan sesuai perjanjian. Adapun mengenai wanprestasi dalam Hukum Islam dapat dilihat pada *dhaman al-aqd* atau tanggungan dimana pihak yang melakukan kelalaian harus mengganti rugi guna tidak terjadinya perselisihan.

Daftar Pustaka

Buku dan Undang-undang

Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah (Studi Tentang Teori Akad dalam Fiqih Muamalah)*. Jakarta : Rajawali Pres, 2010.

Al-Arif, M. Nur Rianto. *Dasar-Dasar Ekonomi Islam*. Solo: PT. Era Adicitra Intermedia, 2011.

⁴¹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Amzah, 2010), h. 255.

- Ash-Shieddieqy, Hasbi. *Pengantar Fiqih Muamalah*. Jakarta: Bulan Bintang, 1984.
- Damanuri, Aji. *Metodologi Penelitian Mu'amalah*. Ponorogo: Stain Po Press, 2010.
- Darsono, Sakti, Ali. *Dinamika Produk dan Akad keuangan Syariah di Indonesia*. Depok: Rajawali Press, 2017.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 2002.
- Harun, Nasron. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Huda, Nurul, Heykal, Mohammad. *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoretis dan Praktis*. Jakarta: Prenada Media Group, 2010.
- Karim, Adiwarmanto A. *Bank Islam; Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.
- Manan, Abdul. *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. Jakarta: Kencana 2012.
- Mardani. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015.
- Meleong, Lexy. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya, 1995.
- Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Amzah, 2010.
- Miru, Ahmadi & Yodo, Surtaman. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.
- Nawawi, Ismail. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2017.
- Pramoto, Nidyo. *Hukum Komersil*. Jakarta: Pusat Penerbitan UT, 2003.
- Sidharta. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta : Gramedia Widia sarana, 2004.
- Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 1995.
- Suhendi, Hendi. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.
- Republik Indonesia, Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Jurnal

- Al-Hakiki, Fahrul Umam. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Di Griya As-Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun, *Skripsi*. Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2019.
- Hidayah, Muhammad Rizki. "Analisis Implementasi Akad *Istishna* Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor)," *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 9, No. 1. Bogor: Universitas Ibn Khaldun Bogor, 2018.
- Sapi'i dan Setiawan, Agus. "Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad *Mudharabah* (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang)," *Al-Tijary Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, Vol. 02, No. 1. Samarinda: Pascasarjana IAIN Samarindra, 2016.

Internet

- Rumah Syar'i, "Mengenal Property Syariah dan Perumahan Syariah," artikel diakses pada 27 Desember 2020, Pukul 20.10 WIB dari www.rumahsyari123.com.