

HUKUM
KREDIT KEPEMILIKAN
RUMAH SYARIAH

UU No. 28 tahun 2014 tentang Hak Cipta

Fungsi dan Sifat Hak Cipta Pasal 4

Hak Cipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a merupakan hak eksklusif yang terdiri atas hak moral dan hak ekonomi.

Pembatasan Pelindungan Pasal 26

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, Pasal 24, dan Pasal 25 tidak berlaku terhadap:

- i. penggunaan kutipan singkat Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait untuk pelaporan peristiwa aktual yang ditujukan hanya untuk keperluan penyediaan informasi aktual;
- ii. Penggandaan Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait hanya untuk kepentingan penelitian ilmu pengetahuan;
- iii. Penggandaan Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait hanya untuk keperluan pengajaran, kecuali pertunjukan dan Fonogram yang telah dilakukan Pengumuman sebagai bahan ajar; dan
- iv. penggunaan untuk kepentingan pendidikan dan pengembangan ilmu pengetahuan yang memungkinkan suatu Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait dapat digunakan tanpa izin Pelaku Pertunjukan, Produser Fonogram, atau Lembaga Penyiaran.

Sanksi Pelanggaran Pasal 113

1. Setiap Orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf i untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp100.000.000 (seratus juta rupiah).
2. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan/atau huruf h untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).



YAYASAN PENDIDIKAN
CENDEKIA MUSLIM

HUKUM KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH SYARIAH

Edi Mulyono, M.E.Sy.
Hidayat Darussalam, M.E.Sy.



Hukum Kredit Kepemilikan Rumah Syariah

**Edi Mulyono, M.E.Sy.
Hidayat Darussalam, M.E.Sy.**

Editor:
Anita Niffilayani, M.H.I.

Desainer:
Widiyana

Sumber Gambar Cover:
www.freepik.com

Penata Letak:
Imro Atur Rodhiyah

Proofreader:
Tim YPCM

Ukuran:
viii, 70 hlm, 15,5x23 cm

ISBN:

Cetakan Pertama:
Maret 2023

Hak Cipta 2023, pada Edi Mulyono, M.E.Sy. dan Hidayat Darussalam, M.E.Sy.

Hak cipta dilindungi undang-undang
Dilarang keras menerjemahkan, memfotokopi, atau
memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini
tanpa izin tertulis dari Penerbit.

**Anggota IKAPI: 027/Anggota Luar Biasa/SBA/21
YAYASAN PENDIDIKAN CENDEKIA MUSLIM**

Perumahan Gardena Maisa 2, Blok A. 15, Koto Baru, Kecamatan Kubung,
Kabupaten Solok, Provinsi Sumatra Barat-Indonesia 27361

HP/WA: 0853-6336-7395

Website: www.cendekiamuslim.com

E-mail: cendekiamuslimpress@gmail.com

Marketplace: <http://store.cendekiamuslim.or.id/>



DAFTAR ISI

Prakata	vii
Bab I Kredit Kepemilikan Rumah Syariah	1
Bab II Jual Beli dalam Islam	17
Bab III Kepemilikan Rumah Syariah.....	47
Bab IV Pembelian Rumah dengan Akad <i>Istishna'</i>	51
Bab V Penutup	67
Daftar Pustaka.....	69



PRAKATA

Assalamualaikum w.w.

Bismillahirrahmanirrahim.

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah Swt., Tuhan pemilik semesta alam dan sumber segala pengetahuan. Atas bimbingan dan penyerahan-Nya, penulis dapat menyelesaikan buku ini. Selawat serta salam penulis haturkan kepada Nabi Muhammad saw., yang telah membawa risalah Islam dengan sempurna. Semoga syafaat beliau memberi kebahagiaan yang hakiki di hari akhir nanti. Amin ya Robbil Alamin.

Buku ini membahas hukum kredit kepemilikan rumah Syariah dengan melihat sisi fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna'* dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang sesuai dengan hukum ekonomi syariah.

Penulis menyadari buku ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang sifatnya membangun sangat kami harapkan demi kesempurnaan dari kekurangan yang ada sehingga buku ini dapat bermanfaat.

Bengkulu, Januari 2023

Penulis

BAB I

KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH SYARIAH

A. Latar Belakang

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, perumahan didefinisikan sebagai kumpulan rumah yang berfungsi sebagai kawasan pemukiman atau kawasan pemukiman yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana. Secara fisik, perumahan adalah suatu lingkungan yang terdiri dari kumpulan unit-unit hunian yang memungkinkan terjadinya interaksi sosial antar penghuni, serta dilengkapi dengan prasarana sosial, ekonomi, budaya, dan pelayanan yang merupakan satu kesatuan subsistem perkotaan yang utuh. Lingkungan ini biasanya memiliki aturan, adat istiadat, dan sistem nilai yang berlaku bagi warganya. Pengertian perumahan sering dikaitkan dengan pembangunan beberapa rumah oleh berbagai instansi pemerintah atau swasta dengan desain unit rumah yang sama atau hampir sama. Jumlah rumah dan kluster perumahan tidak menentu, bisa terdiri dari dua atau tiga rumah atau sampai ratusan rumah. Bentuknya tidak terbatas pada

bangunan berlantai satu yang berjejer mendatar, tetapi bisa juga bangunan bertingkat yang berbentuk rumah susun.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer yang harus dimiliki oleh setiap manusia. Rumah merupakan tempat berlindung bagi anggota keluarga untuk menetap dan berlindung dalam kehidupan. Dalam upaya mendapatkan rumah bukanlah sesuatu yang mudah bagi masyarakat dari kalangan menengah ke bawah atau masyarakat miskin. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu produk pembiayaan yang tersedia di Bank Syariah atau Bank Konvensional dengan skema kerja sama Bank dengan pengembang perumahan untuk pengadaan rumah. Perbandingan KPR yang digunakan bank konvensional dan bank syariah terletak pada akad yang digunakan.¹

Bank syariah harus menggunakan akad yang sesuai dengan prinsip syariah, sedangkan bank konvensional tidak. Tidak hanya pembiayaan KPR melalui bank, pembiayaan KPR tanpa melalui bank juga berkembang. Pelanggan atau konsumen langsung membeli rumah dengan cara mencicil kepada developer perumahan tanpa melalui perbankan. KPR tanpa melalui

¹Alaffgani, *Pembiayaan Bank Syariah: KPR Syariah*, <http://affgani.wordpress.com/ekonomi-islam/pembiayaan-bank-syariahkpr-syariah/>, diakses pada tanggal 12 Juli 2021.

perbankan sebagai alternatif pembiayaan, diyakini lebih mudah dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah karena memiliki fleksibilitas yang besar seperti tidak adanya BI *Checking*, slip penghasilan dan lain-lain sehingga cocok bagi masyarakat yang tidak memiliki pekerjaan resmi, misalnya orang yang berdagang sehingga tidak ada keinginan untuk mempersulit administrasi.²

PT Hiba Mitra Devinda adalah perusahaan pengembang yang berlokasi di kota Bengkulu, PT Hiba Mitra Devinda adalah perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan dan pengadaan perumahan khususnya perumahan yang berdasarkan prinsip syariah. Dalam praktiknya, PT Hiba Mitra Devinda memiliki produk akad *istishma'* dan akad salam dalam proses jual beli rumah secara kredit atau cicilan. Secara umum, perbedaan antara akad salam dan akad *istishma'* adalah pembayarannya. Dalam akad salam, pembayaran harus dilakukan secara tunai di muka, sedangkan dalam akad *istishma'* pembayaran dapat dilakukan dengan mengangsur atau dibayar di akhir sesuai kesepakatan. Dalam proses jual beli rumah dengan akad *istishma'* atau salam, konsumen melakukan transaksi jual beli dengan cara

² Egi Arvian Firmansyah dan Deru R Indika, *Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat*, Jurnal Manajemen Teori dan Terapan, Tahun 10, No. 3 (Desember 2017). h. 224.

memesan rumah terlebih dahulu, kemudian rumah tersebut akan dibuatkan oleh PT Hiba Mitra Devinda dalam hal ini sebagai pengembang perumahan syariah.

Ada dua jenis akad yang digunakan konsumen untuk membeli rumah di PT Hiba Mitra Devinda menggunakan akad *istishna'* dan akad salam. Dalam praktiknya, akad *istishna'* lebih banyak digunakan karena konsumen dapat mencicil rumah tersebut sehingga meringankan beban konsumen. Berbeda dengan akad salam, di mana konsumen harus membayar rumah secara tunai di awal akad. Berdasarkan hasil penelitian penulis terhadap dokumen perjanjian akad *istishna'* yang dibuat oleh PT Hiba Mitra Devinda dengan konsumen bahwa akad ini dilakukan berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad *Istishna'* dan itikad baik para pihak yang bertransaksi dengan prinsip kejujuran dan saling percaya saling memberikan keuntungan pada masing-masing pihak sesuai dengan porsi dan proporsinya.³

Dalam akad ini penulis menemukan permasalahan terkait spesifikasi teknis bangunan yang ditawarkan pengembang kepada konsumen yaitu spesifikasi teknis bangunan tidak tertulis dalam akad *istishna'*. Namun mengenai spesifikasi teknis bangunan hanya disebutkan

³ Dokumen Kontrak Perjanjian Akad *Istishna'* PT. Hiba Mitra Devinda.

dan disampaikan secara lisan melalui brosur kepada konsumen. Selanjutnya penulis menemukan permasalahan dalam kontrak tersebut yaitu belum adanya pasal khusus yang mengatur hak konsumen dalam rangka melindungi dan menjamin hak konsumen. Untuk menghindari hal tersebut, pemerintah telah mengeluarkan peraturan yaitu: UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Dalam pasal 7 huruf g kewajiban pelaku usaha adalah “memberikan kompensasi, kompensasi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau digunakan tidak sesuai dengan perjanjian”. Selanjutnya, dalam Pasal 16 UU Perlindungan Konsumen, pelaku usaha dalam menawarkan barang dan atau jasa melalui pesanan dilarang:

1. Tidak dipenuhinya pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian seperti yang dijanjikan.
2. Tidak menepati janji atas suatu jasa dan/atau prestasi.⁴

Dalam dokumen perjanjian kontrak, penulis juga menemukan permasalahan yaitu adanya potensi pelanggaran hukum atas ketentuan penyelesaian sengketa jika terjadi sengketa antara konsumen dengan pengembang. Dalam akad *istishma'* tertulis “Apabila

⁴ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

dalam proses dan dalam jangka waktu perjanjian terjadi perselisihan, Pengembang dan Konsumen akan menyelesaikannya secara musyawarah, dan apabila musyawarah tersebut tidak mencapai kata sepakat maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah. Pengadilan Agama ke Pengadilan Negeri setempat”. Menurut penulis, klausul mengenai upaya penyelesaian sengketa ekonomi syariah di Pengadilan Negeri bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang merupakan salah satu kewenangan Peradilan Agama.

Pengadilan dalam menyelesaikan sengketa pada tingkat pertama. antara orang-orang yang beragama Islam adalah sengketa ekonomi syariah. Sehingga Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili sengketa ekonomi syariah dan menjadi kewenangan mutlak Pengadilan Agama untuk menyelesaikan sengketa ekonomi syariah. Dalam penelitian ini, penulis melakukan penelitian tentang pelaksanaan jual beli rumah dengan akad *istishna'* yang diterapkan oleh PT Hiba Mitra Devinda dan kesesuaiannya dengan Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna'*. Selanjutnya penulis mengkaji tanggung jawab PT Hiba Mitra Devinda sebagai pelaku usaha agar hak-hak konsumen dijamin dan

dilindungi berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Dan penulis mengkaji akibat hukum yang timbul dari pelaksanaan akad *istishma'* yang telah dilakukan oleh PT Hiba Mitra Devinda.

B. Permasalahan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah yang peneliti uraikan di atas, maka peneliti membuat rumusan masalah yang menjadi dasar penelitian ini, antara lain:

1. Bagaimana pelaksanaan akad *istishma'* yang diterapkan oleh PT Hiba Mitra Devinda dan kesesuaiannya dengan Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishma'*?
2. Bagaimana tanggung jawab PT Hiba Mitra Devinda sebagai pelaku usaha dalam melindungi dan menjamin hak-hak konsumen berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rangkaian pertanyaan dalam rumusan masalah di atas, peneliti dapat mengidentifikasi beberapa tujuan yang ingin dicapai dengan melakukan penelitian ini. Tujuan tersebut meliputi:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan akad *istishna'* yang diterapkan oleh PT Hiba Mitra Devinda dan kepatuhannya terhadap Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Istishna'*.
2. Untuk mengetahui tanggung jawab PT Hiba Mitra Devinda sebagai pelaku usaha dalam melindungi dan menjamin hak-hak konsumen berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

D. Manfaat dan Kegunaan Penelitian

Dalam penelitian ini diharapkan oleh peneliti memiliki manfaat sebagai berikut:

1. Secara teoritis
Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran dan menambah wawasan keilmuan yang bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum khususnya di bidang Hukum Ekonomi Syariah.
2. Praktis
Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan dan memberikan masukan dalam mengevaluasi praktik jual beli rumah yang dilakukan oleh developer syariah khususnya PT Hiba Mitra Devinda agar tetap dalam ketentuan dan peraturan yang berlaku.

E. Literatur Reviu

1. Penelitian yang dilakukan oleh Egi Arvian Firmansyah dan Deru R Indika (2017) dengan judul “Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Kasus di Jawa Barat”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui aspek-aspek penting yang menjadi perhatian responden atau konsumen dalam memutuskan membeli rumah syariah tanpa bank di Jawa Barat. Penelitian ini menjelaskan bahwa praktik Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah tanpa bank merupakan salah satu alternatif yang dapat dipilih oleh konsumen yang ingin membeli rumah dengan cara yang sesuai dengan syariat. Karena konsumen beranggapan bahwa praktik gadai di bank syariah masih tergolong riba. Berdasarkan penelitian ini, mayoritas konsumen adalah keluarga muda dengan pendapatan menengah ke atas dan memiliki latar belakang pendidikan yang baik. Sedangkan aspek yang paling mempengaruhi konsumen untuk memutuskan memiliki rumah adalah kontrak/perjanjian yang jelas, faktor keamanan, dan lokasi.⁵ Kesamaan dalam penelitian ini terletak pada tempat yang dijadikan penelitian yaitu di

⁵ Egi Arvian Firmansyah dan Deru R Indika, “Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat,” *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*, Tahun 10, No.3 (Desember 2017), h. 228.

pengembang perumahan syariah. Perbedaan penelitian ini terletak pada penulis mengkaji pelaksanaan akad dalam membeli rumah di pengembang perumahan syariah dan mengkaji akibat hukum yang timbul dari pelaksanaan akad tersebut.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Winda Annisa Cahya Kurniati Mahasiswa IAIN Surakarta Tahun 2017. Penelitian ini berjudul “Pengaruh Lokasi Perumahan, Harga Perumahan dan *Brand Image* Terhadap Keputusan Nasabah Mengambil Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi Kasus Nasabah BTN Syariah Surakarta) Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh lokasi rumah, harga rumah, dan *brand image* terhadap keputusan nasabah mengambil KPR syariah (studi kasus nasabah BTN Syariah Solo). Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh nasabah BTN Syariah Surakarta. nasabah yang mengambil KPR Syariah di BTN Syariah Solo Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah teknik *non-probability sampling* tepatnya teknik *accidental sampling* yaitu teknik pengambilan sampel berdasarkan kebetulan yaitu seluruh anggota populasi yang memenuhi peneliti kebetulan dapat dijadikan sampel dalam penelitian, dengan total sampel yang diambil sebanyak 100 nasabah KPR Syariah di BTN Syariah, dalam mengolah data penelitian ini

menggunakan program SPSS. analisis regresi linier berganda. Analisis ini digunakan untuk menguji hubungan antara dua atau lebih variabel independen dengan variabel dependen. Berdasarkan hasil penelitian dan hasil analisis data serta pembahasan hasil data diperoleh kesimpulan bahwa lokasi perumahan berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan nasabah mengambil KPR Syariah dengan t hitung sebesar 5,666 lebih besar dari tabel 1,985 dan nilai profitabilitas 0,000 lebih kecil dari 0,05. harga rumah berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan nasabah mengambil KPR syariah dengan nilai hitung 4,220 lebih besar dari t tabel 1,985 dan nilai profitabilitas 0,000 lebih kecil dari 0,05. Citra merek berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan nasabah mengambil KPR Syariah dengan nilai t hitung 4,806 lebih besar dari t tabel 1,985 dan nilai profitabilitas 0,000 lebih kecil dari 0,05. Penelitian kualitatif menguji pengaruh lokasi rumah, harga rumah dan citra merek terhadap keputusan nasabah mengambil KPR, sedangkan penulis meneliti persepsi masyarakat terhadap perumahan non bank. Di sisi perbedaan juga terdapat persamaan yaitu sama-sama meneliti KPR sesuai syariah.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Rizki Hidayah, Kholil Nawawi dan Suyud Arif (2018) berjudul “Analisis Pelaksanaan Akad Pembiayaan Rumah *Istishna'*: Studi Kasus Pengembang Properti Bogor Syariah”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan akad *istishna'* dalam pembiayaan rumah tanpa bank studi kasus Pengembang Properti Syariah Bogor. Penelitian ini menjelaskan bahwa Pengembang Properti Syariah Abbi Garden menerapkan akad *istishna'* pada sistem pembiayaan rumahnya, tidak menerapkan suku bunga atau riba, tidak ada denda, tidak ada penyitaan, dan tidak menjamin barang yang bukan milik pembeli. Adapun agunan (agunan) berupa barang berharga atau surat berharga seperti sertifikat tanah tetapi bukan sertifikat tanah yang dicicil kepada developer. Jika tidak ada agunan, maka sertifikat tanah dan bangunan yang dicicil dititipkan ke notaris sebagai antisipasi apabila nasabah melakukan pembayaran bermasalah atau gagal bayar. Jika ada pembiayaan tidak lancar, pembeli/klien membayar tunggakan bulanan sekaligus. Jika terdapat pembiayaan yang diragukan maka akan dilakukan penjadwalan ulang pembiayaan. Jika mengalami wanprestasi, pengembang meminta pertanggungjawaban pembeli dengan mengeksekusi

barang jaminan milik pembeli yang dititipkan kepada notaris dengan sepengetahuan pembeli. Persamaan dalam penelitian ini adalah membahas pelaksanaan akad *istishna'* dalam membeli rumah di pengembang syariah. Perbedaan penelitian ini terletak pada lokasi penelitian yang berbeda dan penulis membahas akibat hukum yang timbul dari penerapan akad *istishna'* tersebut.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif dan empiris gabungan yaitu melakukan pendekatan dengan terlebih dahulu mengkaji peraturan dan perundang-undangan yang relevan serta fatwa DSN-MUI dengan permasalahan yang diteliti. Kemudian penulis mempelajari akad jual beli rumah dengan menggunakan akad *istishna'* yang diterapkan oleh PT Hiba Mitra Devinda di lapangan. Setelah itu, dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan terkait dan fatwa DSN-MUI terkait masalah yang diteliti.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Pendekatan perundang-undangan

adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah hukum yang dihadapi. Pendekatan kasus adalah membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus-kasus konkret yang terjadi di lapangan.

3. Sumber Bahan Hukum

a. Sumber Data Primer

Data primer yang diperoleh penulis melalui hasil penelitian dapat berupa data yang berasal dari PT Hiba Mitra Devinda. Penulis peroleh dengan cara wawancara dengan karyawan dan dokumen yang diperoleh dari PT Hiba Mitra Devinda.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber sekunder dilakukan dengan mengumpulkan dan mempelajari buku-buku, dokumen resmi, dan hasil penelitian ahli dalam bentuk laporan. Data sekunder diperoleh dengan menelusuri beberapa bahan hukum, yaitu sebagai berikut:

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan pustaka yang memuat pengetahuan ilmiah serta pemahaman baru tentang fakta-fakta yang diketahui tentang suatu gagasan atau gagasan seperti peraturan perundang-

undangan, peraturan perundang-undangan, dan berbagai ketentuan lainnya.

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan pustaka yang meliputi buku-buku karya para sarjana, hasil-hasil penelitian dan penemuan-penemuan ilmiah yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.
 - 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa bahan pustaka yang berkaitan dengan penelitian ini seperti kamus hukum dan kamus lainnya.
4. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara yang dilakukan penulis menggunakan wawancara terbuka yaitu wawancara yang dilakukan tanpa menyembunyikan informasi tentang sumbernya dan juga memiliki pertanyaan yang tidak dibatasi atau tidak terikat dengan jawaban. Waktu wawancara disesuaikan dengan kondisi dan situasi informan pada saat wawancara. Selama proses wawancara peneliti membuat catatan dengan tujuan untuk menuliskan keadaan atau situasi pada saat wawancara berlangsung.

Adapun wawancara dalam penelitian ini, peneliti melakukan tanya jawab mengenai perumahan KPR Syariah kepada PT Hiba Mitra Devinda.

b. Dokumentasi

Dokumen-dokumen yang dimiliki oleh PT Hiba Mitra Devinda berupa dokumen perjanjian akad *istishna'*. Selain dokumen yang diminta secara langsung, penulis juga mengambil referensi dari PT Hiba Mitra Devinda, *browsing* di *website* PT Hiba Mitra Devinda dan lain-lain yang akan menjadi referensi tambahan dalam penelitian ini.

5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum

Data yang diperoleh kemudian diolah dan dianalisis dengan menggunakan pendekatan hukum sosial. Penggunaan metode tersebut akan menghasilkan penelitian yang bersifat deskriptif analitis. Analisis deskriptif yaitu dengan terlebih dahulu memaparkan permasalahan hukum yang terjadi kemudian disesuaikan dengan peraturan dan fatwa DSN MUI yang relevan. Sedangkan analitik yaitu hasil yang diperoleh dengan cara menganalisis data yang telah terkumpul.

BAB II

JUAL BELI DALAM ISLAM

A. Akad Jual Beli (*Ba'i*)

1. Pengertian Akad

Akad menurut bahasa adalah *ar-rabbth* atau ikatan. Sedangkan menurut istilah, akad mempunyai dua pengertian, yaitu pengertian umum dan pengertian khusus. Menurut Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah, secara umum akad adalah setiap perbuatan yang menimbulkan hak atau memindahkan atau mengubah atau mengakhiri hak, baik yang berasal dari satu pihak maupun dua pihak. Sedangkan pengertian khusus menurut ulama fikih, akad adalah suatu perjanjian yang ditentukan dengan ijab dan kabul berdasarkan hukum syara' yang berdampak pada bendanya.⁶

Akad dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia berarti: “Janji; persetujuan; kontrak; misalnya akad jual beli, akad nikah. Akad dapat juga disebut dengan

⁶ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 44.

akad yang mempunyai arti: perjanjian, melaksanakan perjanjian (perdagangan, pekerjaan, dan sebagainya). Misalnya, kontrak antara penulis dan penerbit. Akad dalam hukum modern mendefinisikan sebagai “Perjanjian antara dua pihak untuk melakukan suatu perbuatan yang mempunyai tanggung jawab hukum yang sama sejak awal, pengalihan, pengubahan, atau penghentian perikatan”.

Dalam istilah hukum Islam, itu berarti perjanjian antara dua pihak dalam suatu negara yang diterima oleh hukum, memberikan tanggung jawab, dan mengikat.⁷ Jadi akad adalah suatu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban serta saling mengikat antara para pihak terhadap suatu objek tertentu sesuai dengan hukum syara' dan hukum positif yang berlaku.

2. Pengertian Jual Beli

Menurut istilah fiqh, jual beli biasa disebut *al-ba'i*, yang berarti menjual, mengganti dan menukar sesuatu dengan yang lain. Pengucapan *al-ba'* dalam bahasa Arab biasanya digunakan untuk menjelaskan lawannya, yaitu kata *asy-syira'* (beli). Yang artinya, kata *al-ba'i* memiliki arti menjual tetapi sekaligus

⁷ Muhammad, *Bisnis Syariah: Transaksi dan Pola Pengikatannya*, (Depok: Rajawali Pers, 2018), h. 157.

berarti membeli.⁸ Menurut ulama Hanafiah, diartikan sebagai, “Menukarkan sesuatu yang diinginkan dengan sesuatu yang sepadan dengan cara tertentu yang bermanfaat”. Definisi dari pernyataan ini adalah menurut ulama Hanafiyah, cara khusus atau khusus yang dimaksud adalah melalui ijab dan akseptasi dan bahwa harta yang diperjualbelikan harus bermanfaat bagi manusia. Menurut Pasal 20 ayat 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *ba'i* adalah akad jual beli antara benda dengan benda dan benda dengan uang. Jadi, jual beli adalah kegiatan pertukaran barang berharga antara penjual dan pembeli.⁹

3. Rukun dan Syarat Akad

Dalam setiap akad yang dilakukan harus memenuhi rukun dan syarat sahnya. Pilar akad diartikan sebagai salah satu unsur yang harus ada dalam setiap akad atau akad. Apabila salah satu rukun tidak dipenuhi, maka perjanjian atau kontrak tersebut juga tidak sah di mata hukum. Syarat tersebut merupakan ciri yang harus ada pada setiap rukun, tetapi bukan merupakan bagian yang hakiki dari akad. Pilar-pilar kontrak tersebut antara lain:

⁸ Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam: Fiqh Muamalah*, (Surabaya: UIN-Sunan Ampel Press, 2014), h. 18.

⁹ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Prenamedia Grup, 2012), h. 101.

- a. *Aqid*, adalah orang yang mengadakan akad (subyek akad). Setiap pihak terdiri dari satu orang atau beberapa orang.
- b. *Ma'qud Alaih*, adalah objek yang akan diadakan (objek akad). Misalnya, benda yang dijual dalam akad jual beli.
- c. *Maudhu' Al-Aqid*, adalah maksud atau maksud diadakannya suatu akad. Beda akad, tujuan utama akad berbeda.
- d. *Shigat Al-Aqid*, yaitu ijab kabul. Ijab adalah ungkapan pertama yang diucapkan oleh salah satu pihak yang akan melaksanakan akad. Sedangkan kabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Ijab kabul adalah menukar sesuatu dengan yang lain sehingga penjual dan pembeli dalam melakukan pembelian terkadang tidak saling berhadapan atau ekspresi yang menunjukkan kesepakatan antara kedua belah pihak yang melakukan akad.¹⁰ Sementara syarat-syarat akad di antaranya, ialah:
 - 1) Yang dijadikan objek akad sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

¹⁰ Dimyauddin Djuawini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Kencana, 2010), h. 51.

- 2) Kontrak tersebut dilaksanakan oleh orang yang berhak/berkompeten untuk melakukannya.
- 3) Jangan menjadikan akad sebagai akad yang dilarang syara', seperti akad mulamasah.
- 4) Ijab berlangsung, tidak dicabut sebelum kabul terjadi. Jadi jika orang yang memberikan ijab menarik kembali persetujuannya sebelum diterima, maka perjanjian tersebut batal.
- 5) Ijab dan kabul harus dilanjutkan. Sehingga jika orang yang menghendaki telah berpisah sebelum ada kabul, maka ijabnya batal.

B. Jual Beli *Istishna'* (*Ba'i Al-Istishna'*)

1. Pengertian *Istishna'*

Al-istishna' berarti meminta dibuatkan. Secara terminologi, muamalah berarti akad jual beli di mana *shanni'* (produsen) ditugaskan untuk membuat sesuatu oleh *mustashni'* (nasabah). Menurut ulama Hanafiyah, *istishna'* adalah akad atas sesuatu yang diasuransikan dengan syarat dilakukan. Namun Asy-Syafi'iyah mengasosiasikan akad *istishna'* ini dengan akad salam, yaitu suatu barang yang diserahkan kepada orang lain dengan cara membuatnya. Arti *istishna'* mirip dengan salam, tetapi digunakan untuk

barang non komoditi atau barang yang dihasilkan dari proses pembuatan, pembuatan atau konstruksi atas suatu pesanan. Sedangkan pembayarannya tidak di muka, dapat dicicil atau sesuai dengan progres pesanan bahkan dapat ditunda sesuai kesepakatan pihak terkait. Jika perusahaan bekerja untuk memproduksi barang pesanan dengan bahan baku dari perusahaan, maka muncul akad *istishna'*. Agar akad *istishna'* sah, harga harus ditetapkan di awal sesuai kesepakatan dan barang harus memiliki spesifikasi yang jelas yang telah disepakati bersama.¹¹

2. Landasan Hukum *Ba'i Al-Istishna'*

a. Al-Qur'an

Al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ
ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا التَّيْبَعُ مِثْلَ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ التَّيْبَعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ
مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ
أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan

¹¹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2015), h. 96.

mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”¹²

Dalam ayat ini terkandung substansi bahwa Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Hal ini menunjukkan bahwa jual beli *Istishna'* boleh dilakukan dengan syarat menghindari hal-hal yang dilarang oleh hukum syara', termasuk riba.

b. Hadis-hadis Jual Beli Berjangka

Artinya: “Telah menceritakan kepada kami Mu’alla bin Asad telah menceritakan kepada kami Abdul Wahid telah menceritakan kepada kami Al A’masy berkata : kami membicarakan tentang gadai dalam jual beli kredit (*salam*) di hadapan Ibrahim maka dia berkata, telah menceritakan kepada saya Al Aswad dari Aisyah r.a. bahwa Nabi saw. pernah membeli makanan dari orang Yahudi yang akan dibayar beliau pada waktu tertentu di kemudian hari dan beliau menjaminkannya (gadai) dengan baju besi”.¹³

Dalam hadis ini dapat disimpulkan bahwa dalam jual beli dapat terjadi jeda waktu dalam melunasi pembayaran yang diberikan oleh

¹² Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*, (Bandung: Penerbit Diponegoro, 2005), h. 47.

¹³ Al Imam Al Hafidz Abi Abdillah Muhammad bin Ismail Al Bukhori, *Shahih Al Bukhori*, (Riyadh: Dauliyah Linnasyri, 1998), h. 391.

penjual kepada pembeli. Hal ini tentunya juga sebagai bentuk kemudahan bagi seseorang ketika mengalami kesulitan dalam membayar.

c. *Ijma'*

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna'*.

3. Akad *Istishna'* Menurut Fatwa DSN MUI

DSN-MUI telah mengeluarkan Fatwa Nomor 06 Tahun 2000 tentang Jual Beli *Istishna'*. Menurut Fatwa DSN MUI, jual beli *istishna'* adalah akad jual beli berupa pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan syarat tertentu yang disepakati antara pembeli (pembeli, *mustashmi'*) dan penjual (produsen, *shani'*). Ketentuan *istishna'* yang tertuang dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 06 Tahun 2000 adalah sebagai berikut:

a. Ketentuan mengenai pembayaran, yaitu:

- 1) Alat pembayaran harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, maupun manfaat.
- 2) Pembayaran dilakukan sesuai kesepakatan.
- 3) Pembayaran tidak boleh dalam bentuk keringanan utang.

- b. Ketentuan yang berkaitan dengan barang, yaitu:
 - 1) Ciri-cirinya harus jelas dan dapat diakui sebagai utang.
 - 2) Harus dapat menjelaskan spesifikasi.
 - 3) Penyerahan dilakukan kemudian.
 - 4) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditentukan berdasarkan kesepakatan.
 - 5) Dalam hal terjadi cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, maka nasabah berhak memilih (*khiyar*) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.
- c. Ketentuan lainnya, yaitu:
 - 1) Dalam hal suatu perintah telah dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan, maka hukumnya mengikat.
 - 2) Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas juga berlaku untuk jual beli *istishna'*.¹⁴

4. Rukun dan Ketentuan Jual Beli *Istishna'*

Rukun akad jual beli *istishna'* menurut pandangan ulama Hanafiyah hanya satu, yaitu akad *shigat* berupa penawaran (*ijab/tawaran*) dari satu pihak dan pernyataan persetujuan (*qabul/acceptance*) dari pihak

¹⁴ Majelis Ulama Indonesia, Himpunan Fatwa-Fatwa Dewan Syariah Nasional, Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad Jual beli *Istishna'* (Majelis Ulama Indonesia).

lainnya. berpesta. Mayoritas ulama tidak sependapat dengan pendapat ulama Hanafiyah, mereka berpendapat bahwa rukun jual beli bukan sekedar *shigat* akad. Berikut rukun *istishna'*:

a. *Mustashni'*

Pihak yang meminta barang untuk dibuatkan (pembeli/musyteri)

b. *Shani'*

Pihak yang menerima permintaan pembuatan barang (penjual/*ba'i*).

c. *Shigat Akad*

Ijab dan kabul (pernyataan penawaran dan penerimaan).

d. *Mashnu'*, '*amal* dan *tsaman* (*ma'qud alaih*)

1) Barang jadi (membuat barang mentah menjadi barang jadi; barang yang dibeli (*mutsman/matsmun*).

2) Pekerjaan yang dilakukan oleh *shani'* (pengrajin).

3) Harga (*Tsaman*).

Syarat-syarat jual beli *istishna'* mengenai barang pesanan yang diuraikan pada waktu akad dan waktu penyerahan barang, antara lain:

a. Barang yang dipesan harus memiliki spesifikasi yang jelas, baik kualitas maupun kuantitasnya.

- b. Barang yang dipesan harus merupakan barang yang dapat dimiliki dan digunakan sesuai syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁵
5. Skema Akad *Istishna'* pada Developer Perumahan Syariah

Skema KPR syariah tanpa bank dinilai lebih sederhana dan fleksibel karena tidak melibatkan perantara perbankan atau lembaga keuangan lainnya. Pihak ketiga yang terlibat dalam transaksi tersebut adalah notaris yang berperan untuk melegalkan transaksi tersebut secara sah.

Praktik jual beli *istishna'* pada pengembang perumahan Islam lebih menekankan pada piutang barang sebagai akibat dari kegiatan jual beli. Berbeda dengan praktik *istishna'* pada perbankan syariah yang lebih mencerminkan adanya piutang uang akibat kegiatan pembiayaan *istishna'* tersebut.

6. Persamaan dan Perbedaan antara *Salam* dan *Istishna'*
Akad *salam* dan akad *istihna'* memiliki satu kesamaan yaitu akad jual beli yang objeknya termasuk *gharar* (karena tidak ada/*ma'dum*). Namun, keduanya memiliki banyak perbedaan. Ada beberapa perbedaan

¹⁵ Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Mu'amalah Maliyyah: Akad Jual-Beli* (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2020), h. 269.

penting antara akad *salam* dan akad *istishna'*, antara lain:

a. Perbedaan pihak yang memiliki kebutuhan (*al-hajah/hajat al-nas*), yaitu:

1) Akad *salam* dilakukan oleh masyarakat karena adanya kebutuhan dari penjual dalam hal ini (penerima pesanan/penjual/*muslam ilaih*), yaitu membutuhkan dana yang mendesak untuk memenuhi kebutuhannya sendiri dan agar keluarga atau kelangsungan usahanya, oleh karena itu jual beli salam disebut juga dengan jual beli pailit (*ba'i almafalis*/jual beli yang dilakukan oleh orang yang tidak mempunyai uang).

2) Akad *istishna'* dilakukan dalam ranah bisnis (*tijari*) di mana masing-masing pihak (*mustashni'* dan *shani*) mengharapkan keuntungan (*al-ribh*). Jadi kebutuhan (*al-hajah*) ada di pihak pemesan (*mustahshni*), bukan karena kebutuhan pihak penerima pesanan (*shani'/musytari*/penjual).

b. Perbedaan konsep akad salam dan akad *istishna'*, yaitu:

1) Akad *salam* menunjukkan kedekatannya dengan akad mudharabah. Oleh karena itu,

- dalam akad salam terdapat konsep modal usaha (*ra's al-mal*, tepatnya *ra's mal al-salam*).
- 2) *Istishna'* ditunjukkan dengan kedekatannya dengan akad *ijarah*. Oleh karena itu, dalam akad *istishna'* terdapat kerja (*al-'amal*), sebagaimana tertuang dalam konsep akad *ijarah* atas jasa (*ijarat al-asykhash*).
- c. Dengan dua alasan tersebut yaitu dari sisi pihak yang membutuhkan dana dan keuntungan serta dari sisi konsep akad dapat diterima berdasarkan *istishna'* mengenai ketentuan bahwa:
- 1) Pembayaran harga (*al-tsaman*) dalam akad salam harus dilakukan secara tunai (dalam majelis akad) karena kebutuhan (*al-hajjah*) ada di pihak penjual (*muslam ilaih*). Konsepnya lebih dekat dengan akad *mudharabah*, yaitu modal usaha harus diserahkan pemilik kepada pengelola secara tunai.
 - 2) Pembayaran harga (*al-tsaman*) dalam akad *istishna'* tidak harus dilakukan secara tunai. Dapat dicicil (*alta'jil* atau *al-taqsih*) karena kebutuhan (*al-hajjah*) ada di pihak pembeli (*mushtashni'/musytari*). Konsepnya lebih dekat dengan akad jual beli *ijarah*, yaitu tidak harus membayar harga atau *ujrah* secara

tunai.¹⁶ Berikut perbedaan *salam* dan *istishna'* secara umum:

Subjek	Salam	<i>Istishna'</i>	Keterangan
Pokok Kontrak	<i>Muslim Fiih</i>	<i>Mashnu'</i>	Barang yang ditanggguhkan dengan spesifikasi
Harga		Bisa saat kontrak, diangsur, atau di kemudian hari sesuai dengan kesepakatan saat akad	Cara penyelesaian pembayaran merupakan perbedaan utama antara <i>salam</i> dan <i>istishna'</i>
Sifat Kontrak	Mengikat secara asli (<i>thabi'i</i>)	Mengikat secara ikutan (<i>taba'i</i>)	<i>Salam</i> mengikat semua pihak sejak semula, sedangkan <i>istishna'</i> menjadi pengikat untuk melindungi produsen agar tidak ditinggalkan begitu saja oleh konsumen secara tidak bertanggung jawab.
Kontrak Paralel	<i>Salam</i> paralel	<i>Istishna'</i> paralel	Baik <i>salam</i> paralel dan <i>istishna'</i> paralel sah jika kedua

¹⁶ Mubarak, *Fikih Mu'amalah Maliyyah* : Akad Jual-Beli, h. 272.

			kontrak terpisah
--	--	--	------------------

7. Akibat Hukum Jual Beli *Istishna'*

Pada bagian sebelumnya, kita telah membahas sifat akad *istishna'*: apakah itu termasuk ranah jual beli, *ijarah*, atau janji (*wa'd*). Pendapat yang paling kuat adalah pendapat yang menyatakan bahwa akad *istishna'* termasuk dalam ranah hukum jual beli. Oleh karena itu, akibat hukum dari akad *istishna'* adalah sebagai berikut:

- a. Hak dan kewajiban pembeli dan pembuat timbul pada saat akad dibuat. Barang jadi milik pemesan (*mushtashni'*) dan harga menjadi hak penerima pesanan (*shani'*).
- b. Sifat atau bentuk akad *istishna'* bersifat mengikat (umum), yaitu tidak dapat dibatalkan secara sepihak setelah si penerima perintah (*shani'*) mulai melakukan apa yang diperintahkan.
- c. *Ru'yah*, yaitu apabila barang pesanan telah diperlihatkan kepada pemesan, penerima pesanan tidak boleh menjual barang tersebut kepada pihak lain.
- d. *Khiyar*, yaitu nasabah tidak memiliki hak *khiyar* (pilihan untuk menolak atau menerima barang) apabila barang yang dibuat sesuai dengan

deskripsi yang disepakati dalam akad. Akad *istishna'* selesai jika barang pesanan telah diserahkan, kecuali pembayaran harga dilakukan dengan cara ditangguhkan.¹⁷

C. Perlindungan Konsumen

1. Pengertian

Tentang perlindungan konsumen diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Perlindungan konsumen adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang merugikan konsumen itu sendiri. Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.¹⁸

2. Cakupan Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen memiliki cakupan yang luas meliputi barang dan jasa, yang dimulai dari tahap kegiatan untuk memperoleh barang dan jasa sampai dengan akibat penggunaan barang dan/atau jasa

¹⁷ Mubarok, *Fikih Mu'amalah Maliyyah* : Akad Jual-Beli. h. 271.

¹⁸ Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Kencana, 2016), h. 21.

tersebut. Cakupan perlindungan konsumen dapat dibagi menjadi dua aspek, yaitu:

- a. Perlindungan terhadap kemungkinan barang diserahkan kepada konsumen tidak sesuai dengan yang diperjanjikan.
- b. Perlindungan Terhadap pengenaan kondisi yang tidak adil terhadap konsumen.

Keinginan yang ingin dicapai dalam perlindungan konsumen adalah menciptakan rasa aman bagi konsumen dalam memenuhi kebutuhannya sehari-hari. Singkatnya, bahwa segala sesuatu yang diupayakan dalam perlindungan konsumen tidak hanya terhadap tindakan preventif, tetapi juga tindakan represif dalam segala bidang perlindungan yang diberikan oleh konsumen.¹⁹

3. Asas dan Tujuan

Prinsip perlindungan konsumen diatur dalam pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu “Perlindungan konsumen berdasarkan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum”. Lima asas dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999

¹⁹ *Ibid.*, h. 22.

tentang Perlindungan Konsumen jika diperhatikan substansinya dapat dikelompokkan menjadi (3) asas yaitu asas kemanfaatan yang meliputi asas keamanan dan keselamatan konsumen, asas keadilan yang meliputi asas keseimbangan, asas kepastian hukum. Dalam hukum ekonomi, keadilan selaras dengan asas keseimbangan, kemanfaatan selaras dengan asas maksimalisasi, dan kepastian hukum selaras dengan asas efisiensi.

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, menyebutkan bahwa tujuan perlindungan konsumen adalah sebagai berikut:

- a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri.
- b. Menaikkan harkat dan martabat konsumen dengan mencegah mereka dari akses negatif terhadap penggunaan barang/jasa.
- c. Meningkatkan keberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen.
- d. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses informasi.
- e. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha akan pentingnya perlindungan konsumen sehingga

- tumbuh sikap kejujuran dan tanggung jawab dalam berbisnis.
- f. Meningkatkan kualitas barang/jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Pasal 3 UU Perlindungan Konsumen ini merupakan muatan pembangunan nasional karena tujuan perlindungan konsumen yang ada merupakan tujuan akhir yang harus dicapai dalam pelaksanaan pembangunan di bidang perlindungan konsumen. Adapun untuk menjaga pelaksanaan perlindungan konsumen agar tidak menyimpang dari tujuan perlindungan konsumen, pelaksanaannya harus berdasarkan asas atau asas hukum perlindungan konsumen.²⁰

4. Akibat Hukum Akad

a. Landasan hukum

Anatomi perjanjian bisnis Islam pada dasarnya sama dengan anatomi kontrak bisnis pada umumnya. Kontrak berkaitan dengan bentuk pernyataan persetujuan. Akad atau dalam istilah

²⁰ Muhammad Azwir, *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Aqad Pesanan Barang Di Konveksi Kota Banda Aceh, (Analisis Terhadap UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen),* (Banda Aceh, UIN Ar-Raniry, 2018), h. 36.

Islam disebut akad, dalam konteks hukum kontrak lebih diartikan sebagai rangkaian pernyataan yang berisi janji atau kemampuan yang dinyatakan secara tertulis. Oleh karena itu, perjanjian yang dibuat secara tertulis (kontrak) adalah pernyataan persetujuan yang sengaja dibuat sebagai alat bukti bagi para pihak yang berkepentingan.

Pada hakikatnya dalam hukum positif dan dalam fikih atau hukum Islam, setiap orang diberi kebebasan untuk mengadakan kontrak atau perjanjian. Suatu perjanjian atau perjanjian sah apabila memenuhi syarat-syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu: “(1) Mereka yang mengikatkan diri sepakat. (2) cakap dalam membuat suatu perikatan. (3) Suatu hal tertentu. dan (4) alasan yang sah”.²¹ Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif. Tidak terpenuhinya salah satu syarat subyektif dalam perjanjian akan menimbulkan akibat yuridis bahwa perjanjian itu “dapat dibatalkan” atau

²¹ Ahmad Danu Syaputra, “Cederanya Akad/Perjanjian Dalam Perspektif Fiqh dan Hukum Positif,” Jurnal Syariah, No. 1, Vol. V (April 2017), h.108.

dalam bahasa lain dapat dibatalkan, *vernietigebaar*. Pembatalan ini dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan. Jika tidak dibatalkan maka akad dapat dilaksanakan seperti akad yang sah. Sedangkan akibat yuridis yang timbul karena tidak dipenuhinya salah satu syarat obyektif tersebut akan mengakibatkan perjanjian menjadi “tidak sah” atau “batal demi hukum”.

b. Berlakunya Suatu Akad atau Perjanjian

Perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau pihak, yang berdasarkan mana salah satu pihak berhak menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang saling berjanji untuk melakukan sesuatu. Perjanjian yang dieksekusi adalah kontrak yang menciptakan kesepakatan antara dua pihak atau lebih. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1233 KUH Perdata “Badan lahir karena suatu perjanjian atau karena suatu undang-undang”. Berikut perbandingan Akad dalam Hukum Islam dan KUH Perdata:

	Rukun dan Syarat Terbentuknya Akad dalam Hukum Perjanjian Islam	Rukun dan Syarat Menurut Pasal 1320 KUH Perdata
Para Pihak	1. Tamyiz 2. Berbilang Pihak	Kecakapan
Pernyataan Kehendak	1. Sesuai ljab dan Kabul 2. Kesatuan Majelis	Kata Sepakat
Objek Akad	1. Dapat Diserahkan 2. Tertentu atau Dapat Ditentukan	Objek Perjanjian
Tujuan Akad	Tidak Bertentangan dengan Syariah	Kausa yang Halal

Pasal 1321 KUHPPerdata menegaskan “Tidak ada perjanjian yang sah jika perjanjian itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”. Apabila syarat-syarat perjanjian ini tidak dipenuhi, maka akibat hukum yang timbul adalah perjanjian itu cedera atau rusak dan batal. Dalam pengertian ini harus ada upaya dari salah satu pihak untuk meminta pembatalan (ke pengadilan). Segala akibat hukum yang timbul sebelum batalnya perjanjian itu sah menurut hukum.²²

²² Danu Syaputra, *Cederanya Akad/Perjanjian Dalam Perspektif Fiqh dan Hukum Positif*, h. 111.

- c. Akibat Hukum Akad dalam Hukum Islam
- Konsekuensi hukum kontrak dalam hukum Islam terbagi menjadi dua bagian, yaitu:
- 1) Akibat hukum utama dari perjanjian itu biasa disebut dengan hukum kontrak (hukm *al-aqd*).
 - 2) Akibat hukum tambahan dari perjanjian yang biasa disebut hak kontrak.

Hukum kontrak yang dimaksud adalah terwujudnya tujuan kontrak yang merupakan kehendak bersama untuk diwujudkan oleh para pihak melalui suatu perjanjian. Sedangkan akibat hukum tambahan adalah timbulnya hak dan kewajiban pada masing-masing pihak guna mendukung dan memperkuat akibat hukum pokok, seperti hak untuk meminta penyerahan barang oleh pembeli kepada penjual. Terciptanya kemauan dan kemampuan para pihak untuk mengadakan suatu kontrak merupakan salah satu penentu sah atau tidaknya suatu kontrak. Terpenuhinya seluruh rukun, syarat dan asas kontrak, berimplikasi langsung pada timbulnya akibat hukum baik kewajiban maupun hak para pihak. Akad yang telah memenuhi rukun dan syarat-syarat akad dinyatakan sebagai akad yang

sah yang akan mengikat para pihak dalam akad tersebut.²³

d. Klasifikasi Jenis Akad dalam Hukum Islam

Ada 6 klasifikasi berdasarkan jenis kontrak, antara lain:

1) Akad *Sahih*

Akad *sahih* adalah suatu akad yang pada hakikatnya mengacu pada prinsip-prinsip Islam dan secara substansial mempunyai kekuatan hukum. Dengan kata lain, kontrak yang sah mengikat para pihak dalam kontrak secara setara.

2) Akad *Fasid*

Akad *fasid* adalah suatu akad yang benar dan adil secara substansi, tetapi salah dalam penjelasannya. Substansi kontrak mengacu pada penawaran, penerimaan dan tujuan. Kontrak yang tidak sah memiliki unsur-unsur penting tetapi tidak memenuhi semua persyaratan yang diperlukan.

3) Akad Batil

Substansi dan penjelasan akad tidak sesuai dengan Islam. Dengan kata lain, elemen dan kondisi yang diperlukan untuk melawan

²³ Ruslan Abd Ghofur, *Akibat Hukum dan Terminasi dalam Fiqh Muamalah*, ASAS, No.2, Vol. 2 (Juli 2010), h. 6.

hukum Islam. Di pengadilan Islam, pendapat bahwa sesuatu yang dilarang oleh Islam, tidak diperdagangkan dan tidak dapat menjadi obyek dalam suatu kontrak.

4) Akad *Lazim*

Perjanjian ini tidak cacat baik substansi maupun penjelasannya.

5) Akad *Nafidh*

Akad *nafidh* adalah akad yang tidak mencantumkan hak kepada pihak ketiga. Kontrak ini tidak boleh terlambat dan harus segera berlaku.

6) Akad *Mauquf*

Akad *Mauquf* adalah suatu akad yang secara substansi dan penjelasannya sah, tetapi dalam pelaksanaannya ada pihak yang tidak memenuhi tujuan akad tersebut.²⁴

e. Pernyataan Akad Sebagai Bentuk Timbulnya Akibat Hukum

Untuk meminimalisasi kesalahan dalam menginterpretasikan akad, sebaiknya kedua belah pihak menggunakan bahasa, cara dan waktu yang jelas dan tegas, sehingga kedua belah

²⁴ Meri Piryanti, *Akibat Hukum Perjanjian (Akad) dan Terminasi Akad*, Jurnal Studi Islam dan Muamalah At-Taahdzib, No. 1, Vol. 2 (2014), h. 9.

pihak dapat memahami akad yang digunakan. Apakah akad itu jual beli, atau akad lain karena pembuatan akad yang jelas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari upaya mewujudkan transaksi yang adil. Setelah akad memenuhi semua rukun dan syaratnya, serta ruang lingkup isi perjanjian dapat dipahami oleh para pihak, maka timbul kewajiban untuk memenuhi akad sesuai dengan tujuannya. Baik untuk akad yang menimbulkan hak milik, akad yang menimbulkan hak dan kewajiban bersama, akad yang menimbulkan jaminan, akad yang menimbulkan amanat dan perwalian, maupun akad yang menimbulkan kewajiban memelihara.

Kewajiban untuk melaksanakan suatu kontrak terkadang sering kali bertentangan dengan terjadinya klausul kontrak baku yang sangat memberatkan salah satu pihak dan pihak tersebut tidak dapat menolak atau melakukan tawar menawar, karena berada dalam posisi yang lemah sehingga kontrak harus dilaksanakan. Jika hal ini terjadi, klausul kontrak baku telah menghilangkan syarat-syarat untuk membuat kontrak yang sah. Dengan menghalangi terciptanya kesenangan kedua belah pihak atau dengan sengaja menghilangkannya, maka

perjanjian itu batal demi hukum dan hakim berwenang untuk mengubah klausul itu guna terciptanya suatu perjanjian yang sah.

5. Perumahan Syariah

a. Pengertian

Dalam pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman disebutkan “Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil usaha untuk memenuhi perumahan yang layak huni”.²⁵

Sedangkan syariah adalah segala sesuatu yang telah disyariatkan oleh Allah Swt., melalui Al-Qur’an atau Sunah Nabi. Perumahan syariah adalah rumah atau bangunan yang dibangun dengan konsep syariah atau sesuai dengan syariat Islam mulai dari bentuk rumah, desain rumah, fasilitas dan lingkungan rumah. Pengembang biasanya menciptakan suasana religius yang lebih hidup di mana kegiatan keagamaan

²⁵ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

dilakukan di kompleks perumahan. Dan jangan lupa transaksi akad dalam jual beli rumah berdasarkan prinsip dasar hukum Islam.²⁶

b. Karakteristik Perumahan Syariah

1) Pihak Transaksi

Transaksi hanya melibatkan dua pihak, yakni pembeli dan pengembang. Karena langsung ke Developer yang punya barang, barang yang diperjualbelikan jelas.

2) Jaminan Barang

Barang yang diperjualbelikan dapat dijadikan jaminan. Namun, kepemilikan barang tetap ada pada pembeli. Jika pembeli benar-benar tidak mampu melunasinya, pembeli harus menjualnya, dibantu oleh pengembang, dan uangnya akan dikembalikan utuh.

3) Sistem Baik

Dalam transaksi tidak ada penalti jika pembeli terlambat melakukan pembayaran cicilan. Apabila pembeli

²⁶ Hajar, "Analisis Penerapan Akad Ba'i Al-Istishna' dan Akad Qardh dalam Kepemilikan Rumah pada Developer D'Ahsana Property Syariah Mojokerto." h. 57.

tidak dapat membayar selama 1 bulan maka pembeli dapat membayarnya pada bulan berikutnya sehingga memudahkan pembeli untuk bertransaksi.

4) Sistem Penyitaan

Jangan melakukan SITA jika pembeli tidak dapat melanjutkan pembayaran cicilan. Namun, hal yang harus dilakukan adalah berkonsultasi dengan pembeli terlebih dahulu agar memudahkan pembeli untuk menyelesaikan masalah tersebut.

5) Sistem Penalti

Tidak berlaku penalti jika pembeli ingin melunasi cicilan.

6) Sistem Pemeriksaan BI

Tidak menerapkan BI *Checking* sebagai bentuk kemudahan konsumen dalam melakukan pembiayaan.²⁷

²⁷ <https://davpropertysyariah.com/fakta-perumahan-syariah/>
Diakses pada hari senin, tanggal 24 Oktober 2022 pukul 16.55 WIB.

BAB III

KEPEMILIKAN RUMAH SYARIAH

A. Profil Perusahaan

PT Hiba Mitra Devinda adalah perusahaan pengembang yang berlokasi di Kota Bengkulu, PT Hiba Mitra Devinda adalah perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan dan pengadaan perumahan khususnya perumahan yang berdasarkan prinsip syariah. Dalam praktiknya, PT Hiba Mitra Devinda memiliki produk akad *istishna'* dan akad *salam* dalam proses jual beli rumah secara kredit maupun secara angsuran. Secara umum perbedaan antara akad *salam* dan akad *istishna'* terletak pada pembayarannya. Dalam akad *salam*, pembayaran harus dilakukan di muka, sedangkan dalam akad *istishna'*, pembayaran dapat dilakukan dengan mengangsur atau dibayar di akhir sesuai kesepakatan. Dalam proses jual beli rumah dengan menggunakan akad *istishna'* atau akad *salam*, konsumen melakukan transaksi jual beli dengan cara memesan terlebih dahulu rumah tersebut, kemudian rumah tersebut akan dibuatkan oleh PT Hiba Mitra Devinda dalam hal ini sebagai pengembang perumahan syariah.

Ada dua jenis akad yang digunakan konsumen untuk mengajukan pembelian rumah di PT Hiba Mitra Devinda, yaitu dengan menggunakan akad *istishna'* dan akad salam. Dalam praktiknya, akad *istishna'* lebih banyak digunakan karena konsumen dapat mencicil rumah tersebut sehingga dapat meringankan beban konsumen. Berbeda dengan akad salam, di mana konsumen harus membayar rumah secara tunai di awal akad. Berdasarkan dokumen perjanjian akad *istishna'* yang dibuat oleh PT Hiba Mitra Devinda dengan konsumen bahwa akad ini dilakukan berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang akad *istishna'* dan itikad baik para pihak yang bertransaksi dengan prinsip kejujuran dan saling percaya saling memberikan keuntungan pada masing-masing pihak sesuai dengan porsi dan proporsinya.

B. Visi, Misi dan Budaya Kerja

1. Visi PT Hiba Mitra Devinda

Menjadi perusahaan pengembangan syariah yang sukses dalam program Rumahku Surgaku.

2. Misi PT Hiba Mitra Devinda

- a. Mendasarkan seluruh aktivitas perusahaan untuk mengharap rida Allah Swt.
- b. Memperkuat nilai-nilai kejujuran, kedisiplinan, ketelitian, kerja keras, pantang menyerah, loyalitas kepada anggota dan perusahaan.

- c. Membantu masyarakat Indonesia untuk memiliki rumah yang layak huni, tidak memberatkan dan memenuhi kaidah syariat agama.
 - d. Mengembangkan efektivitas kerja, sehingga memberikan kemudahan dan kenyamanan bagi seluruh anggota perusahaan dan anggota Rumahku Surga.
3. Budaya Kerja PT Hiba Mitra Devinda
- a. Beriman, menjalankan perintah Allah Swt., dan menjauhi larangannya.
 - b. Jujur, tidak ada pekerjaan yang luput dari penilaian, karena Allah Swt., selalu melihat apa yang kita lakukan.
 - c. Komitmen, menepati janji yang telah dibuat dan tidak membuat janji jika kita tidak dapat memenuhinya.
 - d. Tanggung jawab, tugas dan pekerjaan adalah amanah yang harus dilakukan dengan sebaik-baiknya dan seoptimal mungkin.
 - e. Peduli, memperhatikan penampilan diri sendiri, peduli terhadap perusahaan dan lingkungan kerja.
 - f. Gigih, memiliki semangat pantang menyerah dalam mengejar cita-cita.

- g. Bersikap terbuka, menjalin hubungan baik, terima umpan balik, dan terus belajar.

BAB IV

PEMBELIAN RUMAH DENGAN AKAD *ISTISHNA'*

A. Kesesuaian Praktik Akad *Istishna'* dalam Jual Beli Rumah Bagi Pengembang Perumahan Syariah PT Hiba Mitra Devinda

Sebagaimana telah dijelaskan pada bab sebelumnya, *istishna'* adalah akad jual beli di mana *shani'* (produsen) ditugaskan untuk membuat sesuatu oleh *mustashni'* (nasabah) sedangkan pembayaran atas transaksi tersebut tidak tunai di muka, tetapi dapat dicicil atau dicicil. sesuai kemajuan. tertib dan bahkan dapat ditunda sesuai dengan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Agar akad *istishna'* berlaku, maka harga harus ditentukan terlebih dahulu sesuai kesepakatan dan barang harus memiliki spesifikasi yang jelas yang telah disepakati bersama.

Peran *shani'* (produsen) adalah PT Hiba Mitra Devinda, yaitu sebagai badan usaha yang menerima atau ditugaskan oleh konsumen untuk membuat barang tertentu dalam hal ini rumah tinggal. Sedangkan yang bertindak sebagai *mustashni'* (pelanggan) adalah konsumen atau pembeli yang meminta *shani'* untuk

dibuatkan barang, dalam hal ini rumah. Untuk kriteria konsumen tidak ada ketentuan khusus, dalam arti konsumen yang muslim atau non muslim dapat membeli rumah yang ditawarkan oleh PT Hiba Mitra Devinda dengan kondisi baik dan mampu memenuhi persyaratan yang dibuat oleh PT Hiba Mitra Devinda. Adapun *ma'qud alaih* atau *mashnu'*, yaitu berupa benda yang dipesan dalam hal ini berupa rumah, pekerjaan yang harus diselesaikan (spesifikasi bangunan) oleh *shani'*, dan *tsaman* (harga). Uraian-uraian tentang pelaksanaan akad *istishna'* dilakukan oleh PT Hiba Mitra Devinda adalah sebagai berikut:

1. Konsumen memilih unit/lot yang tersedia dan membayar sejumlah uang, kuitansi sebagai pengikat (pemesanan) sebesar 2 juta rupiah, dan isian formulir permohonan pembelian rumah (SPPR) dan melampirkan fotokopi KTP, surat nikah (bila sudah menikah), Kartu Keluarga (KK), Pas foto 3x4 4 lembar, slip gaji atau surat keterangan penghasilan, surat keterangan usaha (bila punya usaha), fotokopi rekening tabungan 3 bulan lalu, dan NPWP. Pembayaran ini dipotong dari harga jual.
2. Maksimal 7 (tujuh) hari terhitung sejak tanggal pendaftaran (pemesanan/pemilihan kaveling) konsumen menyerahkan kelengkapan data pemohon dan uang pembayaran wajah pertama.

3. Dengan mengisi dan menandatangani Surat Permohonan Pembelian Rumah (SPPR) maka setiap calon pembeli bersedia untuk patuh dan tunduk ketentuan yang berlaku.
4. Formulir aplikasi pembelian rumah akan diverifikasi oleh sisi pengembang.
5. Pengembang berhak memutuskan apakah permintaan konsumen dapat diterima diproses lebih lanjut atau ditolak. Keputusan tersebut diterbitkan paling lambat 2 (dua) hari kerja.
6. Apabila SPPR ditolak oleh developer maka pembelian dianggap batal, dan kuitansi/uang pemesanan akan dikembalikan paling lambat masuk dalam waktu 30 hari kerja.
7. Untuk permohonan SPPR yang disetujui, proses selanjutnya adalah pelanggan membayar uang muka.
8. Untuk uang muka paling lama 3 (tiga) bulan dari SPPR yang telah dibuat disetujui.
9. Pelaksanaan akad *istishna'* (pesanan/perjanjian jual beli inden) dilakukan setelah *site plan* disetujui oleh instansi terkait dan konsumen
10. telah membayar uang muka. Konsumen melanjutkan pembayaran cicilan
11. *Indent* sesuai dengan periode dan kondisi indent yang dipilih
12. Pembayaran sebagaimana tercantum dalam SPPR

13. Konsumen wajib membayar cicilan tepat waktu setiap bulan sesuai jadwal pembayaran yang telah ditandatangani dalam SPPR.
14. Progres pekerjaan proyek dan unit rumah yang dibangun sesuai dengan ketentuan
15. Tahapan pembangunan pada setiap proyek, dengan durasi pekerjaan pembangunan unit 3-4 bulan. Serah terima unit ditentukan sesuai dengan pilihan periode *indent* masing-masing konsumen.
16. Setelah unit rumah selesai dibangun, konsumen akan dipersilakan untuk menyerahkannya menerima kunci sekaligus penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dan pengesahan akad *istishna'* oleh notaris sekaligus penandatanganan berita acara penitipan sertifikat.
17. Atas dasar AJB yang telah ditandatangani, pengembang memproses Pengembalian Nama Sertifikat, IMB dan PBB atas nama konsumen dan pemrosesan penyimpanan sertifikat kepada pihak yang ditunjuk.
18. Konsumen berhak mendapatkan salinan data legalitas unit rumah yang dibeli.
19. Setelah sisa kewajiban/cicilan konsumen lunas, sertifikat dapat diambil di pihak titipan dengan membawa surat bukti pembayaran dari pihak developer.

20. Pelunasan sisa kewajiban atas rumah yang dibeli bisa dipercepat tanpa dikenakan denda/penalti, atau tetap mengikuti ketentuan dalam SPPR.

Sistem dan konsep yang digunakan oleh PT Hiba Mitra Devinda pelaksanaan akad *istishna'* yang berlaku:

1. Tidak Ada Riba

Pembayaran harga jual rumah yang telah ditentukan oleh PT Hiba Mitra Devinda bersifat permanen dan tidak akan berubah setelah kontrak, dengan kata lain, jika di masa depan harga rumah atau bahan bangunan naik, maka pembayaran ditanggung oleh konsumen ke PT Hiba Mitra Devinda tidak berubah sesuai dengan apa yang dikatakan disepakati pada saat akad.

2. Tidak Ada Denda

PT Hiba Mitra Devinda tidak menerapkan denda dalam operasionalnya. Sebagai solusinya, perseroan memberikan keringanan kepada konsumen untuk mengajukan surat penangguhan pembayaran utang dan konsumen harus setuju untuk menunda waktu penyerahan sertifikat rumah.

3. Tanpa Penyitaan

Jika ada masalah mengenai kredit macet atau konsumen gagal membayar pembayaran rumah, kemudian konsumen dapat menandatangani Surat

pernyataan tidak dapat melanjutkan angsuran berikutnya Konsumen boleh menjual rumah yang dibelinya untuk melunasi sisa hutang pembelian rumah. Jika ada lebih dari sisa hasil penjualan rumah tersebut itu akan dikembalikan kepada konsumen.

4. Tidak Ada Penalti

PT Mitra Devinda tidak menerapkan penalti jika konsumen ingin melunasi pembayaran mereka lebih cepat. Jadi Ketika konsumen melakukan pembayaran lebih cepat daripada perusahaan tidak memberikan biaya tambahan dalam bentuk apa pun.

5. Tanpa BI *Checking*

BI *Checking* biasanya digunakan oleh bank untuk mengetahui *track record* dari konsumen apakah konsumen yang mengajukan pembelian sebelumnya bermasalah atau tidak. Di PT Mitra Devinda Indonesia tidak berlaku BI *Checking* bagi konsumen yang ingin mengajukan pembelian rumah.

6. Pemutusan Perjanjian

Perjanjian tersebut tidak dapat dibatalkan secara sepihak baik oleh konsumen atau pengembang, kecuali dalam keadaan berikut:

- a. Huru-hara, bencana alam, huru-hara massal (*force major*) terjadi mengakibatkan ketidakmampuan total untuk mengoperasikan proyek perumahan untuk periode waktu yang tidak dapat diprediksi.

- Maka perjanjian itu batal semua biaya yang dibayarkan oleh konsumen dikembalikan setelah dikurangi biaya produksi yang relevan untuk rumah yang dibeli dan jika Pengembang tidak dapat menyediakan uang tunai, kemudian dibuatkan Surat Pengakuan Hutang dengan menyebutkan nilai utang dan syarat pembayaran.
- b. Konsumen meninggal dan tidak ada ahli waris yang bersedia menyelesaikan sisa kewajiban setelah mediasi dan musyawarah. Maka perjanjian dianggap batal, semua biaya sudah termasuk telah dibayar dikembalikan dengan menjual rumah yang dibeli dengan harga minimal sama dengan sisa hutang. Jika dijual lebih dari nilai utang, selisih utang yang tersisa menjadi milik ahli waris.
 - c. Perjanjian batal dengan sendirinya apabila Konsumen telah membayar sisanya hutang dan telah menerima rumahnya dan sertifikat rumah itu yang dibeli.
7. Penyelesaian Kredit Macet
- Ada dua syarat atau ketentuan kredit macet yang telah diatur di dalamnya dalam perjanjian akad *istishna'*, yaitu:

- a. Kredit Macet Sebelum Serah Terima Rumah
- Pada masa sebelum serah terima rumah, terdapat 2 (dua) tipe pembayaran, yaitu pembayaran uang muka dan pembayaran cicilan *indent* rumah, Jika terjadi tunggakan terhadap salah satu kewajiban tersebut, maka:
- 1) Pengembang akan memberikan Surat Peringatan (SP) 1 jika terdapat tunggakan pembayaran cicilan uang muka atau cicilan rumah inden selama 2 (dua) bulan berturut-turut dan Konsumen wajib menandatangani Surat Persetujuan keterlambatan serah terima rumah.
 - 2) Apabila pada bulan ketiga masih terdapat tunggakan pembayaran, maka pembelian dianggap batal dan biaya telah dibayar oleh konsumen dikembalikan setelah rumah menjadi objeknya perjanjian penjualan kembali dan pengembang telah menerimanya pembayaran minimum sebesar biaya konsumen atau selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sejak tanggal pembatalan.
- b. Kredit Macet Setelah Serah Terima Rumah
- 1) Pengembang akan mengeluarkan Surat Peringatan (SP) 1 jika hal ini terjadi tunggakan pembayaran angsuran selama 2

(dua) bulan berturut-turut dan konsumen setuju untuk menunda waktu serah terima surat keterangan tertulis (adendum 1). Berikutnya adalah konsumen melanjutkan pembayaran cicilan di bulan berikutnya sebagaimana mestinya dengan ketentuan. Jika konsumen melunasi hutang di tunggakan angsuran sebagaimana dimaksud dalam perjanjian kemudian Surat Peringatan (SP) 1 dianggap batal. Dan jika dalam periode bila terjadi hal yang sama, maka Surat Peringatan (SP) 1 dilakukan lagi.

- 2) Apabila terjadi tunggakan pembayaran angsuran selama 3 (tiga) bulan berturut-turut, pengembang akan memberikan SP 2 dan berhak untuk meminta jaminan barang sekurang-kurangnya sebesar nilai kredit macet. Atau konsumen dapat menunjuk penjamin pribadi yang akan bertanggung jawab jika terjadi wanprestasi dalam pembayaran tunggakan, pengembang memiliki hak untuk menjual agunan untuk membayar cicilan hutang atau menagih pada penjamin pribadi. Konsumen tetap membayar sisa kewajibannya cicilan (sisa

utang) pada bulan berikutnya sesuai ketentuan.

- 3) Apabila terjadi tunggakan pembayaran angsuran selama 4 (empat) bulan berturut-turut, konsumen menandatangani surat tersebut. Pernyataan ketidakmampuan untuk melanjutkan pembayaran sisa hutang dan dapat menjual rumah yang dibeli untuk melunasi sisa hutang pembelian rumah.
- 4) Apabila dalam 2 (dua) bulan berturut-turut konsumen tidak Jika Anda mampu menjual rumah sendiri, maka Anda bisa memberikan kuasa sepenuhnya kepada pengembang untuk membantu menjual rumah tersebut dengan harga jual sesuai dengan nilai jual pasar (yang bersangkutan) di wilayah. Dan biaya yang timbul dalam proses penjualan rumah merupakan tanggung jawab konsumen.

8. Hak *Khayar* Konsumen

Jika dalam proses pembangunan rumah yang tidak dibangun sesuai dengan spesifikasi yang disepakati dalam perjanjian, konsumen dapat menggunakan Hak *Khayar* jika ternyata rumah tersebut sedang dibangun Pengembang melanggar perjanjian, baik dari bentuk (desain), ukuran (tipe), spesifikasi, dan

pengelolaan proses hukum, setelah melalui musyawarah.

Akad *istishna* yang dibuat oleh PT Mitra Devinda dibuat berdasarkan Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000. Namun, berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis tentang implementasinya akad *istishna*' yang diterapkan oleh PT Mitra Devinda dan kesesuaiannya dengan Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 masih ada poin yang berpotensi terjadinya akad *istishna*' yang dilakukan oleh PT Mitra Devinda belum sesuai Fatwa DSN MUI. Penulis menemukan permasalahan pada spesifikasi baik rumah maupun bangunan *estate* dan *mansion* yang ditawarkan oleh PT Mitra Devinda ke konsumen mengenai listrik rumah yang akan dipesan konsumen yaitu dijelaskan berapa daya/watt rumah yang digunakan sebagai benda kontrak. Namun di brosur hanya ditulis sesuai ketentuan PLN. Ketentuan kewajiban pengembang diatur dalam kontrak perjanjian kontrak *istishna*' PT Mitra Devinda ke Konsumen No. 241/Devinda/*Istishna*'/X/2022 sebagai berikut:

1. Menjamin Pengembang memiliki izin usaha yang lengkap dan lengkap izin pengembangan lahan sesuai dengan ketentuan dan memiliki

bukti penguasaan tanah dan hukum yang sah berlaku di Negara Republik Indonesia yang dapat diperlihatkan sewaktu-waktu jika diperlukan.

2. Bangun unit sesuai zona inden 04 dan 30 bulan.
3. Melaksanakan pesanan rumah sesuai konsep desain, tipe (ukuran tanah dan bangunan), bestek, dan spesifikasi teknis. Namun, tidak mengikat pada merek bahan yang digunakan dan pewarnaan.
4. Menyediakan sarana dan prasarana dasar perumahan sesuai konsep proyek. Tidak mengikat dalam rangka mendukung kelayakan lingkungan seperti penghijauan, tempat sampah, masjid/musala, tempat bermain anak dan lain-lain.
5. Melengkapi fasilitas tenaga listrik (sesuai regulasi PLN) dan pengadaannya fasilitas air bersih untuk masing-masing unit.
6. Melakukan proses hukum, penandatanganan Akta Jual Beli, Pemisahan Sertifikat, Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Pecahan, penyelesaian PBB, dan balik nama sertifikat atas nama konsumen, dan memberikan salinan data unit hukum kepada setiap konsumen.

Berdasarkan uraian di atas, akad *istishna'* hanya dapat dilaksanakan jika konsumen telah membayar biaya pemesanan dan membayar uang muka. Pada praktiknya, sebelum konsumen mengajukan Permintaan Pembelian Rumah konsumen (SPPR) dijelaskan terlebih dahulu mengenai akad yang akan dilakukan digunakan dan konsumen diberitahu terlebih dahulu tentang rincian produk.

Berdasarkan hasil penelitian penulis terhadap isi perjanjian kontrak *istishna'* yang dibuat oleh PT Mitra Devinda, penulis menyimpulkan bahwa pelaksanaan akad *istishna'* yang dilaksanakan oleh PT Mitra Devinda sesuai dengan Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000. Namun dalam pelaksanaannya penulis menemukan masalah dan kekurangan yaitu dalam isi perjanjian akad *istishna'* pada butir-butir spesifikasi.

B. Tanggung Jawab PT Mitra Devinda dalam Melindungi dan Menjamin Hak Konsumen

Suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memilikinya memenuhi hak dan kewajiban atau prestasinya masing-masing sesuai dengan yang telah dijanjikan. Sebagaimana telah disebutkan dalam pasal 2 sampai dengan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, melalui prinsip-prinsip yang telah disebutkan diharapkan

dapat memberikan pengaturan dalam kegiatan perdagangan yang dapat memberikan keuntungan, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, dan kepastian hukum dalam memenuhi hak dan kewajiban konsumen dan konsumen pengusaha. Melalui tujuan yang telah disebutkan, diharapkan mampu melindungi kepentingan konsumen, dan di satu sisi berfungsi sebagai peringatan untuk pelaku usaha untuk meningkatkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen agar tumbuh sikap jujur dan jujur bertanggung jawab untuk mencoba. Juga melalui ketentuan hak dan kewajiban pelaku usaha dan konsumen diharapkan para pihak terjamin dan dilindungi hak-hak mereka.

Berdasarkan hasil penelitian penulis, dalam kontrak perjanjian jual beli Membeli rumah dengan akad *istishna'* memiliki kelemahan dan kekurangan yang hanya menuliskan kewajiban masing-masing pihak tetapi tidak menuliskan hak konsumen dan hak pelaku usaha yang harus dipenuhi. Hal ini mengakibatkan ketidakpastian hukum mengenai tanggung jawabnya akan diberikan PT Mitra Devinda sebagai pelaku usaha dalam menjamin dan melindungi hak-hak konsumen berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Dalam praktik, tanggung jawab yang diberikan oleh perusahaan kepada konsumen ketika

konsumen merasa dirugikan yaitu perusahaan dan konsumen saja melakukan musyawarah dalam keluarga untuk memenuhi hak konsumen.

BAB V

PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan maka dapat disimpulkan beberapa hal yang berkaitan dengan *Hukum Kredit Kepemilikan Rumah Syariah* yaitu:

1. Pelaksanaan akad *istishna'* dalam jual beli rumah PT Mitra Devinda tidak menerapkan riba, denda, penalti sita, dan Pengecekan BI. Dalam pelaksanaan jual beli rumah dengan akad *istishna'* pengembang perumahan syariah PT Mitra Devinda sesuai dengan Fatwa DSN MUI Nomor 06 06/DSN MUI/IV/2000. Namun, dalam praktiknya, penulis menemukan kekurangan itu dalam isi perjanjian akad *istishna'* tidak tertulis tentang spesifikasi bangunan tetapi hanya dikomunikasikan secara lisan kepada konsumen.
2. Tanggung jawab yang diberikan oleh PT Mitra Devinda sebagai pelaksana usaha untuk melindungi dan menjamin hak-hak konsumen berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu karena hak konsumen tidak tertulis dalam kontrak. Hal ini mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum

mengenai tanggung jawab apa yang akan diberikan PT Mitra Devinda sebagai pelaku usaha kepada konsumen dalam melindungi dan menjamin pemenuhan hak bagi konsumen maupun bagi pelaku usaha itu sendiri diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Dalam praktiknya, tanggung jawab diberikan perusahaan kepada konsumen apabila konsumen merasa dirugikan yaitu perusahaan dan konsumen hanya akan mengadakan musyawarah Bersama keluarga untuk memenuhi hak konsumen tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

- Agama RI, Departemen. *Al-Quran dan Terjemahnya*. Bandung: Penerbit Diponegoro, 2005.
- Azzam, Abdul Aziz Muhammad, dkk. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Amzah, 2015.
- Abdurrahman, As-Sa'di, dkk. *Fiqh Jual Beli*. Jakarta: Senayan Publishing, 2008.
- Arvian Firmansyah, Egi, dan Deru R Indika. "Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank : Studi di Jawa Barat." *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*, Tahun 10, No. 3 (Desember 2017).
- Djuawini, Dimyauddin. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Kencana, 2010.
- Hajar, Siti. "Analisis Penerapan Akad Ba'i Al-Istishna' dan Akad Qardh dalam Kepemilikan Rumah pada Developer D'Ahsana Property Syariah Mojokerto." UIN Sunan Ampel, 2019.
- Karim, Adiwarmarman A. *Riba Gharar dan Kaidah-kaidah Ekonomi Syariah Analisis Fikih dan Ekonomi*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015.
- Muhammad. *Bisnis Syariah: Transaksi dan Pola Pengikatannya*. Depok: Rajawali Pers, 2018.

- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya. 2007.
- Nurbowo, Anton Apriyantono. *Panduan Belanja dan Konsumsi Halal*. Jaksel: Khairun Bayaan. 2003
- Rizki Hidayah, Muhammad, Kholil Nawawi, dan Suyud Arif. “Analisis Implementasi Akad *Istishma*’ Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor).” *Jurnal Ekonomi Islam*, No. 1, Vol. 9 (Mei 2018).
- Rahman Ghazaly, Abdul. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta. 2013.
- Syafiee Shuid dan Muhammad Faid Mohd Zamin. Maqasid Al-Syariah & Manusia-Menyerahkan Manusia: Studi Pada Perumahan Masyarakat Melaka. *Journal*, Vol 16. No. 6, 2018.
- Subekti, R, dan R Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Balai Pustaka, 2017.
- Syafi’i Antonio, Muhammad. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Yazid, Muhammad. *Hukum Ekonomi Islam : Fiqh Muamalah*. Surabaya: UIN-Sunan Ampel Press, 2014.