

**ANALISIS FIQH MUAMALAH DAN UNDANG-UNDANG
PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP PEMBIAYAAN
KEPEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI PT. SABAB PODHO MORO**

SKRIPSI



Oleh :

AHMAD ABDUR ROZZAQIL KHOIRI
NIM 210217075

Pembimbing :

KHAIRIL UMAMI, M.S.I.
NIDN. 2009049101

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO**

2022

ABSTRAK

Khoiri, Ahmad Abdur Rozzaqil 2022. *Analisis Fiqh Muamalah Dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro*. Skripsi. Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo. Pembimbing Khairil Umami, M.S.I.

Kata Kunci: Jual Beli *Istisnā'*, Pembiayaan, Rumah Syariah, Objek Jual Beli, Serah Terima Bangunan

Perumahan Griya As-Sakinah merupakan salah satu unit usaha yang bergerak dalam bidang penjualan rumah syariah. Dalam pembiayaan kredit kepemilikan rumah syariah PT. Sabab Podho Moro berpedoman pada teori fiqh muamalah dan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Akad jual beli yang digunakan oleh PT. Sabab Podho Moro adalah akad *istisnā'*. Perihal objek jual beli dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah PT. Sabab Podho Moro berupa kavling siap bangun dan rumah syariah dengan berbagai macam type. Adapun terkait dengan penerapan pelaksanaan serah terima bangunan, perumahan Griya As-sakinah PT. Sabab Podho Moro sering terjadi keterlambatan.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: Bagaimana analisis fiqh muamalah dan undang-undang perlindungan konsumen terhadap objek jual beli dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro, dan Bagaimana analisis fiqh muamalah dan undang-undang perlindungan konsumen terhadap terlambatnya serah terima bangunan dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro.

Adapun jenis penelitian yang dilakukan penulis merupakan penelitian lapangan yang menggunakan metode kualitatif. Sedangkan teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah menggunakan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Analisis yang digunakan adalah metode induktif yaitu metode yang menekankan pada pengamatan dahulu, lalu menarik kesimpulan berdasarkan pengamatan tersebut.

Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa objek jual beli dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro tidak sesuai dengan ketentuan fiqh muamalah yaitu objek jual beli mengandung unsur *gharar* dan telah melanggar ketentuan kewajiban pelaku usaha yang terdapat dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen pada pasal 7 huruf b. Adapun terkait dengan pelaksanaan serah terima bangunan PT. Sabab Podho Moro belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan fiqh muamalah dan melanggar Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pasal 16 yang mana *developer* PT. Sabab Podho Moro seringkali melaksanakan keterlambatan serah terima bangunan kepada *user*.

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi atas nama saudara :

Nama : Ahmad Abdur Rozzaqil Khoiri

NIM : 210217075

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Judul : Analisis Fiqh Muamalah dan Undang-Undang Perlindungan
Konsumen Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah
Syariah Di PT. Sabab Podho Moro

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji dalam ujian munaqasah.

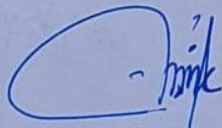
Ponorogo, 18 Mei 2022

Mengetahui,

Menyetujui,

Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

Pembimbing



M. Ilham Tanzilulloh, M.HI.
NIP. 19860801201531002



Khairil Umami, M.S.I.
NIDN. 2009049101





KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO

PENGESAHAN

Skripsi atas nama Saudara:

Nama : Ahmad Abdur Rozzaqil Khoiri
NIM : 210217075
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Judul : Analisis Fiqh Muamalah dan Undang-Undang
Perlindungan Konsumen Terhadap Pembiayaan
Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro

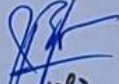


Skripsi ini telah dipertahankan pada sidang Munaqasah Fakultas Syariah Institut
Agama Islam Negeri Ponorogo pada:

Hari : Senin
Tanggal : 30 Mei 2022

Dan telah diterima sebagai bagian dari persyaratan untuk memperoleh gelar
sarjana dalam Ilmu Syariah pada:


Hari : Kamis
Tanggal : 2 Juni 2022

Tim Penguji:

1. Ketua Sidang : Dr. Hj. Khusniati Rofiah, M.S.I ()
2. Penguji I : Hj. Novi Fitia Maliha, M.H.I ()
3. Penguji II : Khairil Umami, M.S.I ()

Ponorogo, 2 Juni 2022
Mengesahkan
Dekan Fakultas Syariah,




Dr. Hj. Khusniati Rofiah, M.S.I
NIP. 1967401102000032001

SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ahmad Abdur Rozzaqil Khoiri

NIM : 210217075

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

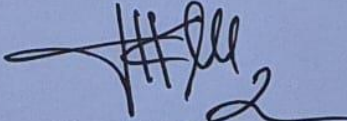
Judul : Analisis Fiqh Muamalah dan Undang-Undang Perlindungan
Konsumen Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah
Di PT. Sabab Podho Moro

Menyatakan bahwa naskah skripsi/tesis telah diperiksa dan disahkan oleh dosen pembimbing. Selanjutnya saya bersedia naskah tersebut dipublikasikan oleh perpustakaan IAIN Ponorogo yang dapat diakses di etheses.iainponorogo.ac.id. Adapun isi dari keseluruhan tulisan tersebut, sepenuhnya menjadi tanggungjawab dari penulis

Demikia pernyataan saya untuk dapat dipergunaka semestinya.

Ponorogo, 02 Juni 2022

Penulis



Ahmad Abdur Rozzaqil K
NIM. 210217075

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ahmad Abdur Rozzaqil Khoiri

NIM : 210217075

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Judul : Analisis Fiqh Muamalah dan Undang-Undang Perlindungan
Konsumen Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah
Di PT. Sabab Podho Moro

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambil-alihan tulisan atau pemikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan pikiran saya sendiri.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan skripsi ini hasil jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi perbuatan tersebut.

Ponorogo, 20 Mei 2022

Yang Membuat Pernyataan



Ahmad Abdur Rozzaqil K
NIM. 210217075



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap manusia pasti menginginkan hidup secara layak dan menginginkan semua kebutuhannya dapat terpenuhi dengan baik. Tidak hanya pangan dan pakaian yang dibutuhkan akan tetapi manusia juga membutuhkan kepemilikan akan tempat tinggal yaitu berupa rumah. Rumah merupakan kebutuhan dasar yang mempunyai fungsi sangat penting bagi kehidupan manusia. Salah satu fungsi rumah adalah sebagai tempat tinggal, dan juga sebagai sarana pembinaan keluarga.¹ Kecukupan ekonomi merupakan hal yang perlu dipertimbangkan dalam membangun atau memiliki sebuah rumah. Kecukupan ekonomi antara manusia satu dengan manusia yang lain itu berbeda-beda, dimana ada orang yang memiliki penghasilan rendah dan ada juga orang yang memiliki penghasilan cukup atau lebih. Keinginan seseorang untuk memiliki sebuah rumah dapat dilakukan dengan cara membeli rumah secara *cash* dan atau secara kredit. Mayoritas masyarakat khususnya masyarakat yang memiliki penghasilan rendah lebih banyak memilih membeli rumah dengan cara mengangsur atau mencicil didalam memenuhi kebutuhan akan kepemilikan rumah.

Selama ini penyediaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu produk yang ditawarkan oleh lembaga perbankan, dimana ketika

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*, 1 (2016), 17.

sebuah transaksi berhubungan dengan lembaga perbankan pasti tidak lepas dari adanya bunga. Sistem KPR yang ditawarkan oleh perbankan konvensional jelas tidak sesuai dengan syariah karena terdapat unsur riba yang diharamkan oleh agama Islam.² Melihat kesenjangan yang ada bahwa riba adalah sesuatu yang diharamkan, maka untuk mewujudkan pembelian yang bebas riba,³ saat ini telah hadir terobosan baru yakni pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah tanpa melalui perantara bank. Salah satu *Developer Property* Syariah (DPS) yang menawarkan pembiayaan KPR dengan konsep syariah tanpa menggunakan perantara bank adalah perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro.⁴

Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro merupakan hunian berkonsep syariah atau Islami yang dikembangkan di Madiun tepatnya berada di Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun. Dalam sistem pembiayaan rumah syariah, PT. Sabab Podho Moro menggunakan konsep syariah, diantaranya: konsep tanpa bank, tanpa bunga, tanpa denda, tanpa sita, tanpa akad bermasalah, dan tanpa ribet. Adapun akad jual beli yang digunakan dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podo Moro adalah akad jual beli *istishnā'*.⁵ Akad *istishnā'* adalah

² Muhammad Rizki Hidayah, "Analisis Implementasi Akad *Istishnā'* Pembiayaan Rumah (Studi Kasus *Developer Property* Syariah Bogor)," *Jurnal Ekonomi Islam*, 1 (2018), 2.

³ Andrian Sutedi, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), 95.

⁴ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2021.

⁵ Suprpto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2021.

akad jual beli pemesanan (*mustashni*) barang dengan spesifikasi tertentu (*maṣnū*) sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.⁶

Pertama, dalam teori jual beli *istiṣnā'* yang terdapat dalam buku hasil karya Ghufron A. Masadi yang berjudul: "Fiqh Muamalah Konstektual" menjelaskan tentang syarat-syarat *istiṣnā'*, adapun salah satu syaratnya adalah tentang objek *istiṣnā'*, yaitu: Objek akad (atau produk yang dipesan) harus dinyatakan secara rinci; jenis ukuran dan sifatnya. Syarat ini sangat penting untuk menghilangkan *gharar*.⁷ Selain ketentuan yang terdapat dalam hukum Islam, kegiatan atau aktivitas pelaku usaha dan atau konsumen juga telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, yaitu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, diatur hak dan kewajiban yang dimiliki oleh konsumen. Khususnya Pasal 4 ayat (3) mengatur hak konsumen yaitu "hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan atau jasa", dan ayat (8) yang menyatakan "hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya". Selain hak dan kewajiban yang dimiliki konsumen, dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga diatur hak dan kewajiban yang dimiliki oleh pelaku usaha. Pada Pasal 7 huruf b menyatakan kewajiban pelaku usaha yaitu "memberikan informasi

⁶ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2017), 130.

⁷ Ghufron A. Masadi, *Fiqh Muamalah Konstektual* (Jakarta: PT. Raja GrafindoPersada, 2002), 148.

yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan”.

Berdasarkan informasi yang didapatkan peneliti di lapangan, pada tahun 2017-2021 PT. Sabab Podho Moro telah berhasil menjual sebanyak 64 unit rumah dan kavling siap bangundi proyek 1, dan 23 unit rumah di proyek 2 kepada masyarakat. Dari hasil penjualan sebanyak 87 unit tersebut, perusahaan berhasil menjual kepada pembeli dengan status ukuran yang sudah dibagi per split berdasarkan ukuran dari tim teknis, yaitu ukuran luas tanah 72m² (type 38, 45, 45 2 lantai), ukuran luas tanah 84m² (type 54, 66 scandinavia, dan type 70 2 lantai), serta beberapa ukuran luas tanah yang berbeda-beda untuk kavling siap bangun.⁸

Kedua, dalam teori jual beli *istisnā'* selain menjelaskan tentang syarat-syarat objek *istisnā'*, kriteria barang pesanan juga telah diatur, yaitu penyerahan objek *istisnā'* dilakukan di kemudian, waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.⁹ Adapun selain ketentuan yang terdapat dalam hukum Islam, dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen juga telah mengatur terkait dengan ketentuan barang pesananan, yaitu “pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk: tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan; tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan

⁸ Qonita Qurrota A'yun, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2021.

⁹ Fatwa DSN No 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'*

atau prestasi”.¹⁰ Berdasarkan praktik jual beli *istisnā'* di lapangan, pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro masih ada beberapa unit yang dalam pelaksanaan serah terima bangunan masih terdapat keterambatan.

Berdasarkan penjelasan dari latar belakang di atas, maka peneliti bermaksud untuk meneliti lebih jauh mengenai praktik pembiayaan kepemilikan rumah syariah dengan berfokus pada objek jual beli, dan terlambatnya serah terima bangunan dengan mengkaji menggunakan teori fiqh muamalah dan undang-undang perlindungan konsumen. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk membahasnya dalam skripsi yang berjudul: **“ANALISIS FIQH MUAMALAH DAN UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI PT. SABAB PODHO MORO”**.

B. Rumusan Masalah

Berangkat dari latar belakang tersebut, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Bagaimana analisis fiqh muamalah dan undang-undang perlindungan konsumen terhadap objek jual beli dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro?
2. Bagaimana analisis fiqh muamalah dan undang-undang perlindungan konsumen terhadap pelaksanaan serah terima bangunan dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro?

¹⁰ Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan dari penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan analisis fiqh muamalah dan undang-undang perlindungan konsumen terhadap objek jual beli dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro.
2. Untuk menjelaskan analisis fiqh muamalah dan undang-undang perlindungan konsumen terhadap terlambatnya serah terima bangunan dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis
 - a. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran yang berarti bagi masyarakat.
 - b. Dapat dijadikan sebagai bahan kajian bagi kalangan akademisi maupun praktisi.
 - c. Memberikan manfaat terhadap pengembangan ilmu hukum bisnis syariah yang berkaitan dengan fiqh muamalah dan undang-undang perlindungan konsumen dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro.
2. Manfaat praktis
 - a. Bagi penulis, dari hasil penelitian ini dapat memberikan pengetahuan tentang bagaimana pembiayaan kepemilikan rumah syariah sehingga

- penelitian ini dapat memperkaya pengetahuan dan pengalaman yang akan bermanfaat bagi kehidupan penulis.
- b. Bagi pembeli, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai tambahan pengetahuan untuk mengetahui konsep fiqh muamalah dan undang-undang perlindungan konsumen terhadap jual beli *istiṣnā'* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah.
 - c. Bagi perusahaan PT. Sabab Podho Moro, penelitian ini dapat dijadikan sebagai masukan supaya praktek transaksi jual beli *istiṣnā'* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah bisa sesuai dengan fiqh muamalah dan juga memperhatikan hak-hak konsumen yang sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

E. Telaah Pustaka

Berdasarkan pengetahuan peneliti, belum ada yang secara spesifik membahas analisis fiqh muamalah dan undang-undang perlindungan konsumen terhadap jual beli *istiṣnā'* terhadap pembiayaan kepemilikan rumah syariah yang terfokus pada masalah objek jual beli, dan terlambatnya serah terima bangunan dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah. Namun ada beberapa skripsi yang membahas tentang kredit pemilikan rumah, antara lain yaitu :

Pertama, skripsi yang berjudul *“Implementasi Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/2000 Tentang Jual Beli Istiṣnā' Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan*

Geger Kabupaten Madiun. Yang dikaji oleh Qonita Qurrota A'yun, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo tahun 2020. Adapun rumusan masalah dari skripsi tersebut antara lain: Menjelaskan implementasi fatwa nomor 06/DSN-MUI/2000 tentang jual beli *istiṣnā'* terhadap akad jual beli *istiṣnā'*, dan penerapan hak khiyar dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun. Dari hasil penelitiannya dapat diambil kesimpulan, bahwa dalam implementasi akad jual beli *istiṣnā'* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro telah sesuai dengan ketentuan fatwa Nomor 06/IV/DSN-MUI/2000 Tentang Jual Beli *Istiṣnā'*, namun terkait dengan implementasi penerapann hak *khiyār* masih belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000.¹¹

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan peneliti lakukan terletak pada objek dan tempat penelitian, yaitu dalam objek pembelian hunian syariah, dan sama-sama berada di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun. Sedangkan perbedaannya terletak pada fokus penelitian. Dalam penelitian ini mengaji tentang Implementasi Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/2000 tentang Jual Beli *Istiṣnā'* Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun. Sedangkan penelitian yang akan peneliti lakukan terfokus pada analisis fiqh muamalah dan undang-undang

¹¹ Qonita Qurrota A'yun, Implementasi Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/2000 Tentang Jual Beli *Istiṣnā'* Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun, *Skripsi* (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2020), vii.

perlindungan konsumen dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah. Adapun rumusan masalah dalam penelitian terdahulu berfokus pada akad jual beli *istisnā'*, dan penerapan hak *khiyar*, sedangkan fokus penelitian yang penelitian lakukan berfokus pada objek jual beli dan pelaksanaan serah terima bangunan.

Kedua, karya tulis ilmiah berupa skripsi yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Di Griya As-Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun*”. Yang dikaji oleh Fahrul Umam Al-Hakiki, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo tahun 2019. Adapun rumusan masalah dari skripsi tersebut antara lain: Dalam penelitian ini penulis fokus untuk melakukan penelitian penerapan akad jual beli rumah di Griya As-Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun. Rumusan masalah yang menjadi fokus pembahasan penulis untuk melakukan penelitian tersebut yaitu pembayaran *Down Payment* (DP) dan penyelesaian angsuran macet. Adapun hasil penelitiannya dapat diambil kesimpulan, bahwa akad jual beli kredit di Griya As-sakinah tidak sesuai dengan hukum Islam yaitu pembayaran DP dalam pembayaran tidak diperbolehkan pada akad jual beli kredit, sedangkan untuk penyelesaian kredit macet sudah sesuai dengan hukum Islam yaitu dengan memberikan kesempatan waktu lebih kepada *user* untuk membayar.¹²

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan peneliti lakukan terletak pada objek penelitian yaitu perumahan Griya As-Sakinah

¹² Al-Hakiki, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah*, 2.

PT. Sabab Podho Moro. Sedangkan perbedaannya terletak pada fokus penelitian. Dalam penelitian ini mengkaji tentang Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Rumah di Griya As-Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun, dengan berfokus pada akad jual beli, dan penyelesaian kredit mancet. Adapun penelitian yang akan peneliti lakukan mengkaji dengan menggunakan dua teori yaitu fiqh muamalah dan undang-undang perlindungan konsumen, dengan fokus terhadap objek jual beli, dan pelaksanaan serah terima bangunan dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro.

Ketiga, karya tulis ilmiah berupa skripsi yang berjudul “*Analisis Hukum Islam Terhadap Akad Jual Beli Rumah Di Ahsana Property Syariah Mojosari Mojokerto (Ahsana Modern City)*”. Yang dikaji oleh Dedi Saputra, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel tahun 2020. Adapun rumusan masalah dari skripsi tersebut antara lain: Membahas bagaimana penerapan dan relevansi akad jual beli rumah di Ahsana Property Syariah Mojosari Mojokerto.¹³ Hasil kesimpulan dari penelitian ini adalah akad jual beli yang digunakan oleh Ahsana Property Syariah Mojosari Mojokerto adalah akad *bay’ bit taqsith*, sedangkan akad jual beli yang diterapkan oleh Ahsana Property Syariah Mojosari Mojokerto apabila direlevansikan dengan hukum Islam maka sudah relavan, dimana rukun dan syaratnya sudah sesuai *syara*.¹⁴

¹³ Dedi Saputra, Analisis Hukum Islam Terhadap Akad Jual Beli Rumah Di Ahsana Property Syariah Mojosari Mojokerto (Ahsana Modern City), *Skripsi* (Surabaya: Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2020), vi.

¹⁴ Saputra, Analisis Hukum Islam Terhadap Akad Jual Beli Rumah., vi.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan peneliti lakukan terletak pada objek jual beli yaitu perumahan syariah. Sedangkan perbedaannya terletak pada fokus penelitian, lokasi penelitian, dan permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian ini mengkaji tentang *Analisis Hukum Islam Terhadap Akad Jual Beli Rumah Di Ahsana Property Syariah Mojosari Mojokerto (Ahsana Modern City)*. Sedangkan penelitian yang akan peneliti lakukan terfokus pada analisis fiqh muamalah dan undang-undang perlindungan konsumen dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro. Permasalahan yang dikaji yaitu terkait akad jual beli, dan relevansinya dengan hukum Islam, sedangkan permasalahan penelitian yang akan peneliti lakukan adalah objek jual beli, dan pelaksanaan serah terima bangunan.

Keempat, karya tulis ilmiah berupa jurnal yang berjudul "*Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli Barang Bekas Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah*". Hasil karya dari Suci Hayati, tahun 2019. Adapun pokok permasalahan dalam jurnal atau karya ilmiah ini adalah terkait dengan jual beli barang bekas dengan titik fokus permasalahan kejujuran dan kepedulian penjual terhadap kondisi barang acap kali yang menjadikan penyebab kegaduhan transaksi yang dilakukan. Dan dari hasil karya tulis jurnal ini, didapatkan kesimpulan, bahwa dalam jual beli barang bekas perlu dipenuhi unsur akad berupa hak *khiyār* dan dari permasalahan yang diangkat karena pedagang belum memberikan hak *khiyār* kepada konsumen dan masih ada unsur ketidakjelasan (uang pokok, dan proses pembayaran), maka transaksi

jual beli barang bekas ini pedagang belum menerapkan hak hak perlindungan konsumen menurut hukum Islam.¹⁵

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan peneliti lakukan terletak pada teori penelitian, yaitu penggunaan teori undang-undang perlindungan konsumen menurut hukum Islam. Sedangkan perbedaannya terletak pada lokasi penelitian, dan permasalahan yang diteliti, adapun permasalahan yang diteliti dalam karya tulis ilmiah ini adalah berfokus pada akad jual beli barang bekas dan relevansi akad dalam hukum Islam, sedangkan dalam penelitian yang akan peneliti lakukan fokus pada objek jual beli,, dan terlambatnya serah terima bangunan.

Kelima, karya tulis ilmiah berupa jurnal yang berjudul “*Perlindungan Konsumen Jual Beli Properti Dalam Perspektif Fiqh Jual Beli*”. Hasil karya dari Aulia Muthiah, Yogabakti Adipradana Setiawan, tahun 2021. Adapun pokok permasalahan dalam jurnal atau karya ilmiah ini adalah terkait dengan objek transaksi yang belum ada wujudnya, yaitu *developer* mewarkan lahan kosong yang nantinya menjadi objek jual beli berupa rumah. Dan dari hasil karya tulis jurnal ini didapatkan kesimpulan, bahwa ketika produk jual beli tidak ada pada saat akad, maka dalam hukum Islam harus mampu memberikan perlindungan konsumen, adapun wujud perlindungan konsumen yaitu dengan menerapkan *khiyār ru’yah*. dan dalam KHES juga telah menjelaskan apabila *developer* ingkar terhadap isi perjanjian maka dapat

¹⁵ Suci Hayati, “Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli Barnag Bekas Tinjauan Hukum Islam,” *Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah*, Volume 07 Nomor 02, (2019), 259-160.

dijatuhkan sanksi untuk membayar kerugian yang diderita konsumen, hal ini terdapat dala pasal 38 KHES.¹⁶

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan peneliti lakukan terletak pada fokus penelitian, dan objek penelitian, dimana penelitian ini sama-sama menggunakan teori undang-undang perlindungan konsumen dengan objek jual beli yang belum ada wujudnya pada saat pelaksanaan akad. Sedangkan perbedaannya terletak pada lokasi penelitian, dan permasalahan yang diteliti, adapun permasalahan yang diteliti dalam karya tulis ilmiah ini adalah berfokus pada objek wujud nyata dalam jual beli rumah, sedangkan dalam penelitian yang akan peneliti lakukan fokus pada objek jual beli yang menitikberatkan pada status ukuran objek yang belum ditentukan akan tetapi sudah ditawarkan, dan terlambatnya serah terima bangunan.

Dari beberapa karya tulis ilmiah di atas, maka penelitian yang peneliti lakukan memiliki perbedaan dengan karya-karya sebelumnya. Dari beberapa karya tulis ilmiah terdahulu berupa skripsi dengan karya ilmiah yang akan ditulis oleh peneliti tidak nampak pembahasan secara khusus yang membahas mengenai analisis fiqh muamalah dan undang-undang perlindungan konsumen yang dalam hal ini berfokus pada pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro. Dalam penelitian ini peneliti berfokus untuk melakukan penelitian terkait objek jual beli, dan pelaksanaan serah terima dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah. Sehingga dapat

¹⁶ Aulia Muthiah, Yogabakti Adipradana Setiawan, "Perlindungan Konsumen Jual Beli Properti Dalam Perspektif Fiqih Jual Beli," *Journal Of Islamic And Law Studies*, Volume 5 Nomor 1, (2021), 63-64.

dikatakan bahwa karya ilmiah yang penulis teliti ini belum pernah dibahas sebelumnya.

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*).¹⁷ Penelitian lapangan (*field research*) merupakan sebuah metode yang digunakan untuk menemukan secara khusus dan realistik apa yang tengah terjadi ditengah masyarakat.¹⁸ Di mana penelitian ini menitikberatkan pada kualitas data dan atau lebih fokus pada pengamatan dari masalah-masalah yang terjadi sehingga penelitian ini bertumpu pada data yang diperoleh dari lapangan selanjutnya dilakukan analisis. Sedangkan, peneliti dalam penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian berupa penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan suatu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis dan atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat dialami.¹⁹

2. Kehadiran Peneliti

Dalam penelitian ini, peneliti bertindak sebagai instrumen dan bertindak sebagai pengumpul data. Dalam penelitian kualitatif, peneliti merupakan pihak perencana, pelaksana pengumpulan data, analisa, penafsiran data, dan menjadi pelapor hasil penelitian yang telah

¹⁷ Aji Damanuri, *Metodologi Penelitian Mu'amalah* (Ponorogo: STAIN Po Press, 2010), 6.

¹⁸ *Ibid.*, 6.

¹⁹ Lexy Meleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 1995), 6.

ditelitinya. Sehingga dalam penelitian ini peneliti berpartisipasi penuh dalam rangka melakukan observasi.²⁰

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di kantor pemasaran PT. Sabab Podho Moro Jalan Raya Ponorogo-Madiun, RT. 01 RW. 01 Desa Purworejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun. Adapun lokasi perumahan Griya As-sakinah PT. Sabab Podho Moro yaitu Jalan Sunan Ampel Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun.

4. Data dan Sumber Data

a. Data

Data yang diperoleh dari observasi dengan pihak Direktur PT. Sabab Podho Moro, dan marketing melalui wawancara terkait dengan pembiayaan kepemilikan rumah syariah. Lalu hasil wawancara tersebut akan dianalisis menggunakan teori fiqh muamalah dan undang-undang perlindungan konsumen terkait dengan pembiayaan kepemilikan rumah syariah.

b. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini berupa:

1) Sumber Data Primer

Sumber data primer dalam penelitian ini adalah kata-kata atau informasi yang didapatkan penulis dari informan.

Data primer merupakan sumber penelitian yang diperoleh secara

²⁰ Meleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, 168.

langsung dari sumber asli atau tidak melalui perantara. Sumber penelitian primer ini diperoleh peneliti untuk menjawab pertanyaan penelitian.²¹

Dalam hal ini peneliti langsung mewawancarai kepada para pihak yang terkait, antara lain:

- a) Bambang Sugianto (Direktur PT. Sabab Podho Moro)
- b) Andik Eko Wahyudi (Ketua Bagian Pelaksana di Lapangan)
- c) Suprpto (Ketua Bagian *Marketing*)
- d) Siti Nur Qomariyah (Staff Administrasi)
- e) Qonita Qurrota A'yun (Marketing).

2) Sumber Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang didapat tidak secara langsung dari objek penelitian.²² Data tersebut merupakan data yang sudah diolah dan dikumpulkan oleh pihak lain dengan berbagai cara dan metode. Dalam hal ini berupa buku-buku yang terkait dengan jual beli, fiqh muamalah, undang-undang perlindungan konsumen, jurnal penelitian, dan publikasi internet yang berkaitan dengan perumahan atau *property syariah*.

²¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2017), 225.

²² *Ibid.*, 225.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Wawancara (*Interview*), yaitu sebuah percakapan antara dua orang atau lebih yang pertanyaannya ditujukan oleh peneliti kepada subjek atau sekelompok subjek penelitian untuk dijawab.²³ Dalam hal ini peneliti melakukan wawancara kepada direktur, karyawan dan beberapa pihak yang terkait dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah syariah.
- b. Observasi, yaitu suatu kegiatan mencari data yang dapat digunakan untuk memberikan suatu kesimpulan atau diagnosa. Dalam hal ini peneliti mengamati beberapa aspek yang dilaksanakan dilapangan tentang pembiayaan yang ada pada PT. Sabab Podho Moro.
- c. Dokumentasi. Dokumen bisa berupa tulisan, gambar, atau karya-karya monumental, dari seseorang. Dokumentasi adalah sebuah pelengkap dari hasil observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif.²⁴

6. Analisis Data

Analisis data kualitatif merupakan sebuah upaya yang dilakukan dengan cara bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milah data menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesis data, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa

²³ Haris Herdiansyah, *Wawancara, Observasi, Dan Focus Groups* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013), 29.

²⁴ *Ibid.*, 146.

yang dipelajari, serta memutuskan apa yang dapat dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.²⁵

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif mengikuti model yang diberikan Miles dan Huberman. Miles dan Huberman mengemukakan bahwa aktifitas dalam analisa data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus pada setiap tahapan penelitian sehingga sampai tuntas dan datanya sampai jelas. Aktifitas dalam analisis data terdiri atas:

- a. *Collection*: pengumpulan data
- b. *Reduction*: mengambil data yang penting. Tujuan dari reduksi adalah menyeleksi data-data yang diperoleh dari hasil penelitian, baik dengan cara wawancara, observasi maupun dokumentasi.
- c. *Display*: memasukan hasil reduksi kedalam peta-peta. Tujuannya agar dapat dengan mudah disajikan dalam laporan penelitian.
- d. *Conclusion*: penarikan kesimpulan yang mana dalam penelitian awal bersifat sementara dan akan berubah bila ditemukan datadata baru dan bukti-bukti kuat dilapangan.²⁶

Dalam hal ini penulis berusaha untuk mengumpulkan data sebagaimana tersebut di atas lalu menganalisisnya dengan fiqh muamalah dan undang-undang perlindungan konsumen, kemudian dijadikan pedoman dalam menganalisis pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro, untuk kemudian

²⁵ Ariesto Hadi Sutopo dan Adrianus Arief, *Terampil Mengolah Data Kualitatif dengan NVIVO* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), 7-9.

²⁶ Arief, *Terampil Mengolah Data Kualitatif dengan NVIVO.*, 10-14.

ditarik kesimpulan yang bersifat khusus yaitu apakah PT. Sabab Podho Moro sudah benar-benar melaksanakan ketentuan-ketentuan yang ada dalam fiqh muamalah dan undang-undang perlindungan konsumen.

7. Pengecekan Keabsahan Data

Keabsahan data dalam suatu penelitian ditentukan dengan menggunakan kriteria *kredibilitas*. Kriteria *kredibilitas* dapat ditentukan dengan beberapa teknik agar keabsahan data dapat dipertanggung jawabkan. Adapun teknik yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Perpanjangan Pengamatan

Dalam perpanjangan pengamatan peneliti tinggal di lapangan penelitian sampai kejenuhan pengumpulan data tercapai. Perpanjangan pengamatan peneliti akan memungkinkan peningkatan derajat kepercayaan data yang dikumpulkan.²⁷ Dengan perpanjangan pengamatan ini, peneliti dapat melakukan pengecekan kembali apakah data yang telah disajikan selama ini setelah dicek kembali pada sumber data asli atau sumber data yang lain ternyata tidak benar, dengan demikian peneliti akan melakukan pengamatan kembali yang lebih luas dan akan mendalaminya sehingga diperoleh data yang pasti kebenarannya.

Dalam perpanjangan pengamatan ini peneliti akan kembali ke lapangan untuk memastikan data yang diperoleh apakah sudah benar atautkah masih ada yang perlu diperbaiki atau ditambah.

²⁷ M. Djunaidi Ghony dan Fauzan Almanshur, *Metode Penelitian Kualitatif* (Jogjakarta: Ar-Ruzz Media, 2012), 320-321.

b. Ketekunan Pengamatan

Meningkatkan ketekunan pengamatan berarti melakukan pengamatan secara lebih cermat dan berkesinambungan. Dengan cara ini maka kepastian data dan urutan peristiwa akan dapat direkam secara pasti dan sistematis. Meningkatkan ketekunan di sini ibarat kita melakukan pengecekan soal-soal atau makalah yang telah kita kerjakan dan mengecek apakah dalam soal-soal atau makalah tersebut ada yang salah atau tidak. Dengan demikian, peneliti dalam hal ini dapat melakukan pengecekan kembali apakah data yang telah ditemukan itu salah atau tidak. Dan ketika peneliti meningkatkan ketekunan maka peneliti dapat memberikan deskripsi data yang akurat dan sistematis tentang apa yang diamati.²⁸

Teknik ketekunan pengamatan digunakan peneliti agar data yang diperoleh benar-benar akurat.²⁹ Untuk meningkatkan ketekunan pengamatan peneliti, peneliti akan lebih membaca berbagai referensi buku maupun hasil penelitian atau dokumentasi-dokumentasi yang terkait dengan jual beli, *property* syariah, dan teori perlindungan konsumen.

c. *Triangulasi*

Triangulasi dalam pengujian *kredibilitas* merupakan suatu cara untuk melakukan pengecekan data dari berbagai sumber, dan berbagai waktu. Dengan demikian macam-macam *triangulasi* dapat

²⁸ Almanshur, *Metode Penelitian Kualitatif* (Jogjakarta: Ar-Ruzz Media., 321-322.

²⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan.*, 272.

berupa *triangulasi* sumber, *triangulasi* teknik pengumpulan data, dan waktu. Pada penelitian ini peneliti menggunakan *triangulasi* sumber. *Triangulasi* sumber ialah pengecekan data yang berkaitan dengan keabsahan dengan membandingkan antara hasil wawancara dan isi suatu dokumen dengan memanfaatkan berbagai sumber data informasi sebagai bahan pertimbangan. Dalam hal ini peneliti membandingkan data hasil observasi dengan data hasil wawancara, dan juga membandingkan hasil wawancara dengan wawancara lainnya yang kemudian diakhiri dengan menarik kesimpulan sebagai hasil temuan lapangan.³⁰

G. Sistematika Pembahasan

Rencana pembahasan dalam penelitian ini dibagi kedalam beberapa bab yang masing-masing bab mempunyai sub-sub bab, dan masing-masing rangkaian satuan pembahasan.

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, metode penelitian serta sistematika pembahasan.

³⁰ Meleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, 330-332.

BAB II : FIQH MUAMALAH DAN UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH SYARIAH

Berisi uraian mengenai landasan teori yang digunakan untuk menganalisis permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini yaitu menguraikan fiqh muamalah dan undang-undang perlindungan konsumen terhadap jual beli *istiṣnā'* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro. Dalam hal ini peneliti memaparkan tentang jual beli *istiṣnā'* (definisi akad *istiṣnā'*, landasan syariah *istiṣnā'*, rukun dan syarat *istiṣnā'*, hak dan kewajiban kedua belah pihak), dan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen (tinjauan tentang hukum perlindungan konsumen, tinjauan tentang konsumen, tinjauan tentang *developer* dan tanggungjawabnya).

BAB III : PRAKTIK PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI PT. SABAB PODHO MORO

Berisi hasil penelitian yang diperoleh di lapangan, yaitu gambaran umum PT. Sabab Podho Moro yang terdiri dari: Sejarah Berdirinya PT. Sabab Podho Moro, Visi dan Misi Berdirinya PT. Sabab Podho Moro, Produk-Produk PT. Sabab Podho Moro, Spesifikasi Teknis, serta Praktik Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah di PT. Sabab Podho

Moro

BAB IV : ANALISIS FIQH MUAMALAH DAN UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP JUAL BELI *ISTIṢNA'* DALAM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI PT. SABAB PODHO MORO

Bab ini berisi analisis fiqh muamalah dan undang-undang perlindungan konsumen terhadap objek jual beli dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro, dan analisis fiqh muamalah dan undang-undang tentang perlindungan konsumen terhadap pelaksanaan serah terima bangunan dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro.

BAB V : PENUTUP

Bab terakhir, berisi kesimpulan dan saran dari hasil penelitian yang telah dibahas oleh peneliti.

BAB II

FIQH MUAMALAH DAN UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH SYARIAH

A. Jual Beli *Istishnā'*

1. Definisi Akad *Istishnā'*

Secara bahasa, *istishnā'* adalah permintaan pembuatan berupa pekerjaan. Sedangkan menurut terminologi, *istishnā'* adalah akad antara pemesan dan produsen untuk mengerjakan suatu barang tertentu atau akad untuk membeli suatu barang yang dibuat oleh produsen yang modal dan segala peralatannya disediakan oleh pembuat.¹ Transaksi *bāy' al-istishnā'* merupakan kontrak penjualan antara pembeli (*mustashni'*) dan *supplier* (*shāni'*). Dalam kontrak *bāy' al-istishnā'*, *shāni'* menerima pesanan dari *mustashni'*. *Shāni'* lalu berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli pokok kontrak (*māshnu'*) menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada *mustashni'*. Sedangkan, untuk harga dan sistem pembayaran dalam *bāy' al-istishnā'* telah disepakati antara kedua belah pihak di awal akad.²

Dalam fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishnā'*, akad *istishnā'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dan penjual (pembuat,

¹ Atang Abd. Hakim, *Fikih Perbankan Syariah* (Bandung: PT. Refika Aditama, 2011), 239.

² Nawawi, *Fiqih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, 130.

shāni).³ Menurut UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, *istiṣnā'* adalah akad pembiayaan barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesa atau pembeli dan penjual atau pembuat. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *istiṣnā'* adalah jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dengan pihak penjual.⁴

Istiṣnā' adalah transaksi jual beli yang melibatkan unsur jasa dan barang secara sekaligus. Artinya sebuah transaksi pembelian obyek oleh pembeli yang akan digarap atau dikerjakan oleh kontraktor dengan spesifikasi tertentu. Dalam *bāy'* *istiṣnā'* barang maupun jasa keduanya berasal dari pihak penjual atau kontraktor, apabila bahan baku dari pihak pembeli atau pemesan, maka termasuk akad *ijārah*.⁵ Sebagian ulama berpendapat bahwa *istiṣnā'* adalah bentuk janji jual beli karena pembuat suatu barang tidak boleh membuat yang berbeda dengan pesanan. Oleh karena itu, hubungan keduanya (pemesan dan yang menerima pesanan) adalah hubungan janji, bukan transaksi. Pemesan mempunyai hak menarik apa yang telah dipesannya untuk dibuat sebelum selesai pembuatan dan sebelum melihatnya.⁶

³ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istiṣnā'*.

⁴ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015), 177-178.

⁵ Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqh Muamalah (Diskursus Metodologi Konsep Interaksi Sosial Ekonomi)* (Kediri: Lirboyo Press, 2013), 21.

⁶ Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, dkk., *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab* (Yogyakarta: Maktabah Al Hanif, 2014), 196.

Menurut ulama Hanafiyah *bāy' istiṣnā'* memiliki kemiripan dengan akad *salām*, dari segi barang menjadi tanggungan kontraktor namun juga memiliki perbedaan dengan akad *salām* dari segi keharusan, batas waktu, dan kriteria barang.⁷ Selain itu perbedaan *salām* dengan *istiṣnā'* adalah *salām* berlaku umum untuk barang yang dibuat dan lainnya, adapun *istiṣnā'* khusus bagi sesuatu yang disyaratkan untuk membuatnya. Ada beberapa hal yang sama antara *istiṣnā'* dan *salām* misalnya tempo yang ditentukan dalam *salām* merupakan masa untuk mengerjakan sesuatu yang menjadi tanggungan pembuat.⁸

Dengan demikian, dapat diambil kesimpulan akad *istiṣnā'* adalah akad kontrak yang terjadi antara pembeli serta pembuat barang. Di dalam kontrak ini penjual mendapatkan pesanan dari pembeli yang kemudian penjual akan berusaha untuk membuatkan barang yang dipesan oleh pembeli sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati kedua belah pihak saat di dalam suatu akad. Pihak yang berakad telah sepakat atas harga dan sistem pembayarannya baik pembayaran yang dilakukan dimuka, cicilan, ataukah ditangguhkan sampai suatu waktu di masa yang akan datang.⁹

⁷ Pelangi, *Metodologi Fiqh Muamalah.*, 21.

⁸ Ath-Thayyar, dkk., *Ensiklopedi Fiqih Muamalah.*, 144.

⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), 113.

2. Landasan Syariah *Istisnā'*

a. Al-Quran

1) QS. Al-Baqarah: 282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

“Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang-piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”. (QS. Al-Baqarah: 282)¹⁰

2) QS. Asy-Syūrā : 38

وَالَّذِينَ اسْتَجَابُوا لِرَبِّهِمْ وَأَقَامُوا الصَّلَاةَ وَأَمْرُهُمْ شُورَىٰ بَيْنَهُمْ وَمِمَّا رَزَقْنَاهُمْ

يُنْفِقُونَ

“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”. (QS. Asy-Syūrā: 38)¹¹

b. Al-Hadis

حَدَّثَنَا الْحَسَنُ بْنُ عَلِيٍّ الْخَلَّالُ حَدَّثَنَا أَبُو عَامِرٍ الْعَقَدِيُّ حَدَّثَنَا كَثِيرُ بْنُ عَبْدِ

اللَّهِ بْنِ عَمْرٍو بْنِ عَوْفٍ الْمُزَنِيُّ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ

وَسَلَّمَ قَالَ الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

¹⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 49.

¹¹ *Ibid.*, 487.

وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا قَالَ أَبُو عِيسَى

هَذَا حَدِيثٌ حَسَنٌ صَحِيحٌ¹²

“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram, dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram”. (HR. Tirmizi dari ‘Amr bin ‘Auf).¹³

3. Rukun dan Syarat *Istisnā'*

a. Rukun *Istisnā'*

- 1) ‘Aqidain (dua pihak yang melakukan transaksi) harus mempunyai hak membelanjakan harta;
- 2) *Shighah*, yaitu segala sesuatu yang menunjukkan aspek suka sama suka dari kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli;
- 3) Objek yang ditransaksikan. Mayoritas ulama Hanafiyyah berpendapat bahwa objek transaksi adalah barang produksi dan bagi orang yang memesan produk mempunyai hak *khiyār ru'yah*.¹⁴

b. Syarat *Istisnā'*

- 1) Kedua belah pihak haruslah berakal sehat;
- 2) Mengenai barang yang diakadkan, syaratnya meliputi:

¹² Muhammad bin Isa bin Sauroh bin Musa bin Dhihak, *Kitab Sunan Tirmidzi* (Mesir: Syirkah Maktabah Wa Muthoba'ah Mustofa Al-Babi Al-Halbi, 1975), 626.

¹³ Nurul Huda, Mohammad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoretis dan Praktis* (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), 54.

¹⁴ Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab* (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2004), 146-147.

- a) Adanya kejelasan jenis, macam, ukuran dan sifat barang karena merupakan objek transaksi yang harus diketahui spesifikasinya;
 - b) Termasuk barang yang biasa ditransaksikan atau berlaku dalam hubungan antar manusia;
 - c) Tidak boleh adanya penentuan jangka waktu, apabila jangka waktu penyerahan barang ditetapkan, maka kontrak ini akan berubah menjadi akad *salām*, menurut pandangan Abu Hanifah, namun Abu Yusuf dan Muhammad dari kalangan Hanafi berpendapat bahwa tidak ada syakral seperti ini karena tradisi yang biasa berlaku memberlakukan adanya tenggang waktu dalam *istiṣnā'*. Pendapat ini lebih utama karena melegalkan kebiasaan (*urf*) suatu hukum dan dapat mensejahterakan kemaslahatan kedua belah pihak yang melakukan transaksi.
- 3) *Ijāb* dan *qabūl*. Dalam *ijāb* dan *qabūl* diungkapkan dengan kata-kata yang menunjukkan jual beli yang telah lazim diketahui masyarakat.¹⁵

4. Bentuk-Bentuk Transaksi *Istiṣnā'*

Terjadi kontradiksi mengenai bentuk *istiṣnā'* sebagai berikut:

- a. Sebagian ulama berpendapat bahwa *istiṣnā'* adalah bentuk janji jual karena pembuat suatu barang tidak boleh membuat yang berbeda

¹⁵ Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli.*, 27.

dengan pesanan. Oleh karena itu hubungan antara penjual dan pembeli adalah hubungan janji bukan transaksi;

- b. Sebagian ulama berpendapat bahwa *istiṣnā'* adalah transaksi ijarah karena yang menjadi objek transaksi adalah pekerjaan;
- c. Mayoritas ulama Hanafiyyah dan Hanabilah berpendapat bahwa *istiṣnā'* adalah jual beli dan karenanya dijelaskan dalam bab jual beli serta berlaku *khiyār ru'yah* (melihat) bagi pembeli.¹⁶

5. Pendapat Fuqaha' Mengenai *Istiṣnā'*

- a. Sebagian fuqaha' berpendapat bahwa *istiṣnā'* tidak sah karena menjual sesuatu yang tidak ada bukan dengan cara *salām*. Ini merupakan pendapat dalam madzhab Hanbali;
- b. Sebagian ulama, diantaranya kalangan Hanafiyyah dan salah satu pendapat madzhab Hanbali, menyatakan bahwa *istiṣnā'* adalah transaksi yang sah dengan asumsi bahwa ia merupakan transaksi yang terpisah yang memuat jual beli dan lainnya;
- c. Sebagaimana fuqaha' berpendapat bahwa *istiṣnā'* diikutkan kepada *salām* sehingga hukumnya sama dengan *salām*.

Pendapat yang rajah atau valid bahwa *istiṣnā'* adalah transaksi yang sah sesuai dengan kaidah fiqhiyyah mengenai transaksi dan pembelanjaan harta. Komisi Fiqh Islam mengeluarkan keputusan nomor 65/3/7 sebagai berikut:

¹⁶ Ath-Thayyar, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab.*, 149-150.

- a. Transaksi *istishnā'* adalah transaksi yang bergerak dalam bidang pekerjaan dan barang dalam tanggungan sehingga mempunyai hukum mengikat bagi kedua belah pihak jika memenuhi rukun-rukun dan syarat-syarat;
 - b. Transaksi *istishnā'* mempunyai beberapa syarat:
 - 1) Menjelaskan jenis, macam, ukuran, dan sifat-sifat yang diinginkan dari barang-barang yang diminta untuk dibuat;
 - 2) Ditentukan tenggang waktunya.
 - c. Dalam transaksi *istishnā'* pembayaran boleh dilakukan di muka, angsuran tertentu sampai beberapa kali tempo tertentu;
 - d. Transaksi *istishnā'* boleh menggunakan syarat kompensasi timbal balik sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak tanpa ada unsur paksaan.¹⁷
6. Akhir Transaksi *Istishnā'*
- Transaksi *istishnā'* berakhir (selesai) karena beberapa hal, yaitu:
- d. Barang yang dipesan telah selesai dibuat, diserahkan, dan dibayar;
 - e. Habis tempo pembuatan barang yang dipesan meskipun belum selesai dan diserahkan sesuai dengan kesepakatan;
 - f. Meninggalnya salah satu pihak yang melakukan transaksi.¹⁸

¹⁷ Ath-Thayyar, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab.*, 151-152.

¹⁸ *Ibid.*, 152.

B. Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

1. Hukum Perlindungan Konsumen

a. Pengertian Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen merupakan istilah yang dipakai untuk menggambarkan adanya hukum yang memberikan perlindungan kepada konsumen dari kerugian atas penggunaan produk barang dan atau jasa.¹⁹ Menurut peraturan perundang-undangan, “Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”. Rumusan pengertian perlindungan konsumen yang terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut Undang-Undang Perlindungan Konsumen atau UUPK) tersebut cukup memadai. Kalimat yang menyatakan “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum”, diharapkan sebagai benteng untuk meniadakan tindakan sewenang-wenang yang merugikan pelaku usaha hanya demi untuk kepentingan perlindungan konsumen.²⁰

Menurut Mochtar Kusumaatmadja, Hukum Perlindungan Konsumen adalah keseluruhan asas-asas serta kaidah kaidah hukum yang mengatur mengenai hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu dengan yang lain, dan berkaitan dengan barang atau jasa konsumen di dalam pergaulan hidup masyarakat. Menurut Az-Nasution, hukum

¹⁹ Burhanudin, *Pemikiran Hukum Perlindungan Konsumen & Sertifikasi Halal* (Malang: IN Mahki Press, 2011), i.

²⁰ Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 1 ayat (1)

perlindungan konsumen merupakan aturan yang memuat asas-asas atau kaidah kaidah yang bersifat mengatur, dan juga mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen. Selain itu, hukum perlindungan konsumen juga diartikan sebagai keseluruhan asas-asas atau kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu sama lain berkaitan dengan barang dan/atau jasa konsumen, di dalam pergaulan hidup.²¹

b. Tujuan Perlindungan Konsumen

Berdasarkan Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 3, perlindungan konsumen bertujuan:

- 1) Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- 2) Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/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;

²¹ Lili Wuna Dewi, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Yogyakarta: Iriha Ilmu, 2015), 4.

- 5) Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
- 6) Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.²²

2. Konsumen

a. Pengertian Konsumen

Pengertian konsumen dapat diketahui pada Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 1 angka 2, yaitu: “Setiap orang pemakai barang dan atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup dan tidak untuk diperdagangkan”.²³ Konsumen tidak hanya pembeli atau *buyer*, tetapi semua orang yang mengkonsumsi jasa dan/atau barang. Jadi, konsumen dapat ditandai dengan terjadinya suatu transaksi konsumen (*consumer transaction*) berupa peralihan barang dan/atau jasa, termasuk peralihan kenikmatan dalam menggunakannya.²⁴ Dari pengertian di atas maka dapat diambil kesimpulan bahwa konsumen perumahan adalah konsumen yang

²² Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 3.

²³ Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 1 Angka 2.

²⁴ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia* (Jakarta: PT Grasindo, 2004), 7.

membeli produk rumah dari pihak pengembang atau *developer* yang mana terjadi peralihan kepemilikan rumah.²⁵

b. Hak dan Kewajiban Konsumen

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 4, hak-hak konsumen adalah:

- 1) Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- 2) Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- 3) Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- 4) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- 5) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- 6) Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- 7) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- 8) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;

²⁵ Amri Gunasti, "Pengaruh Inovasi Produk Perumahan Terhadap Kepercayaan Konsumen Perumahan Kepada Developer (Studi Kasus Perumahan Di Kabupaten Jember)," *Jurnal Media Teknik Sipil*, Vol.12 No. 02, (2014), 106.

- 9) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundangundangan lainnya.²⁶

3. Pelaku Usaha

a. Pengertian Pelaku Usaha

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 1 ayat (3), memberikan pengertian pelaku usaha, sengketa perlindungan sebagai berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik baik maupun bersama-sama melalui perjanjian Indonesia, sendiri menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.²⁷ Pengertian pelaku usaha dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 1 ayat (3), cukup luas karena meliputi grosir, leveransih, pengecer, dan sebagainya.

b. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha

Berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999 Pasal 6, hak-hak pelaku usaha adalah:

- 1) Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- 2) Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;

²⁶ Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 4.

²⁷ Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 1 ayat (3).

- 3) Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- 4) Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- 5) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.²⁸

Adapun kewajiban pelaku usaha terdapat dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pasal 7, antara lain yaitu:

- 1) Beritikad baik dalam melakukan kegiatannya;
- 2) Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- 3) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- 4) Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- 5) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan

²⁸ Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 6.

dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;

- 6) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- 7) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.²⁹

Sedangkan didalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsum Pasal 16 mengatur dengan tegas bahwa pelaku usaha dalam menawarkan barang atau jasa melalui pesanan dilarang untuk:

- 1) Tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan;
- 2) Tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.³⁰

4. Pengembang atau *Developer* dan Tanggung Jawabnya

a. Pengertian Pengembang atau *Developer*

Pengembang perumahan atau developer merupakan pelaku usaha yang bergerak dibidang pelaksanaan perumahan dan kawasan permukiman. Pengembang perumahan yang dimaksud dalam Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah pelaku usaha

²⁹ Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 7.

³⁰ Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 16.

berbadan hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia yang kegiatannya dibidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.³¹ *Developer* adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.³² Dalam hal ini pengembang atau *developer* dapat dikatakan berkedudukan sebagai pelaku usaha.

Dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.³³ Dengan demikian, maka dalam menjalankan kegiatan usahanya pengembang harus tunduk pada Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, hak-hak pengembang atau

³¹ Nurpanca Sitorus, Alvi Syahrin, Suhaidi, dan Mahmud Mulyadi, "Tindak Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana Pengembang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman," *Jurnal Huku USU*, Vol. 2 No. 3, (2014), 6.

³² Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan

³³ Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 1 ayat (3).

developer yang dalam hal ini bertindak sebagai pelaku usaha diatur dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 6. Sedangkan kewajiban-kewajiban pelaku usaha yang dalam hal ini adalah pengembang atau *developer* diatur secara tegas di dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 7.

b. Tanggung Jawab Pengembang atau *Developer*

Tanggung jawab pengembang sebagai pelaku usaha telah diatur di dalam BAB VI Pasal 19 sampai dengan pasal 28. Tanggung jawab pengembang atau *developer* sebagai pelaku usaha menurut Pasal 19 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, yaitu:

- 1) Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan;
- 2) Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 3) Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi;

- 4) Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan;
- 5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.³⁴

Dalam hal tanggung jawab pelaku usaha maka perlu dilihat ada tidaknya suatu kerugian yang telah diderita oleh konsumen sebagai akibat dari penggunaan, pemanfaatan, serta pemakaian atas produk yang dihasilkan oleh pelaku usaha tertentu.

³⁴ Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 19.

BAB III

PRAKTEK JUAL BELI *ISTISNA'* DALAM PEMBIAYAAN

KEPEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI PT. SABAB PODHO MORO

A. Gambaran Umum PT. Sabab Podho Moro

1. Letak Geografis PT. Sabab Podho Moro

Kantor pusat perumahan syariah PT. Sabab Podho Moro dalam penelitian ini terletak di Jalan Raya Madiun Ponorogo RT 01 RW 01 Desa Purworejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun. Tepatnya berada di ruko yang terletak di depan rumah makan soto kudus Kecamatan Geger Kabupaten Madiun yaitu di jalur provinsi ataupun sekitar 1 kilometer dari pasar Pagotan. Letak kantor pusat perumahan syariah PT. Sabab Podho Moro tepat di samping jalan raya provinsi.¹

Adapun lokasi pendirian perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro bertempat di Jalan Sunan Ampel Desa Sumberejo, Kecamatan Geger Kabupaten Madiun. Dengan lokasi yang cukup strategis dekat dengan pusat pelayanan umum, yaitu: pelayanan kesehatan, pendidikan, dan instansi pemerintah. Lokasi Perumahan PT. Sabab Podho Moro secara spesifik berjarak 15 menit ke Kota Madiun, 3 menit dari Jalan Raya Provinsi, 5 menit ke RSUD Dolopo, dan Puskesmas Geger, serta 5 menit dari Pasar Pagotan.

¹ Siti Nur Qomariyah, *Hasil Wawancara*, Madiun, 21 Desember 2020.

2. Sejarah Berdirinya PT. Sabab Podho Moro

PT. Sabab Podho Moro merupakan perusahaan muda yang berdiri pada tahun 2015. Sebagaimana yang telah tercantum dalam Surat Kuasa Hukum, PT. Sabab Podho Moro mendapatkan legalitas pada tanggal 10 April 2017. Berdirinya PT. Sabab Podho Moro bermula dari kisah hidup yang dialami oleh bapak Bambang Sugianto yakni selaku pendiri PT. Sabab Podo Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun. Awal mulanya bapak Bambang Sugianto merupakan pemain *property* konvensional, secara bisnis *property* konvensional merupakan sebuah bisnis yang tujuan utamanya adalah mendapatkan *profit* sebanyak-banyaknya. Seiring dengan berjalannya waktu, *property* konvensional yang dijalankan oleh bapak Bambang Sugianto memunculkan banyak masalah yang berada diluar dugaan perhitungan bisnis seperti masalah penipuan, tanah bermasalah, *management* bisnis bermasalah, sampai dengan suatu ketika bisnis *property* konvensional tersebut semakin merosot. Dengan berbagai masalah yang ada, bapak Bambang Sugianto segera mencari solusi dari setiap permasalahan tersebut. Dan pada akhirnya beliau dipertemukan dengan seseorang yang merupakan penggerak *workshop* atau seminar syariah.²

Berawal dari sebuah *workshop* syariah tersebut, bapak Bambang Sugianto memiliki niat untuk membentuk dan mengembangkan suatu lingkungan hunian yang berbasis syariah serta menginginkan untuk

² Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 23 Desember 2020.

melakukan penanaman sebuah ideologi kepada masyarakat agar lebih mencintai produk-produk Islami dengan mempraktikkan apa yang diajarkan oleh Rasulullah SAW. Dan pada akhirnya berdirilah PT. Sabab Podo Moro sampai saat ini.

Adapun modal awal dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah ini didapat dari hasil ber-*syirkāh* dengan beberapa pendiri dan pengembang griya as-askinah PT. Sabab Podho Moro. Adapun pendiri dan pengembang tersebut antara lain adalah bapak Bambang Sugianto selaku direktur PT Sabab Podho Moro, bapak Andik Eko Wahyudi selaku ketua bagian pelaksana di lapangan, dan bapak Suprpto selaku ketua bagian marketing di PT. Sabab Podho Moro.

Bapak Bambang menjelaskan sebelum pendirian perumahan Griya As-Sakinah, ada beberapa perumahan yang sudah dibangun oleh PT. Sabab Podho Moro, seperti yang disampaikan sebagai berikut:

“Sebelum membangun proyek Griya As-Sakinah ada dua perumahan yang juga dikembangkan oleh PT Sabab Podho Moro yaitu Ujung *Residence* Maospati yang beralamat di Desa Ngujung Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan dan Bukit Kendal *Residence* yang beralamat di Kecamatan Kendal Kabupaten Ngawi”.³

Seiring berjalannya waktu masyarakat sudah banyak yang mengetahui, dan mulai membuka mata dan hati dengan sadar akan adanya hunian dengan konsep syariah. Dalam pelayanan, PT Sabab Podho Moro menggunakan media *online* dan *offline*. Media *online* yang digunakan berupa media *instagram* yaitu dengan nama griya.assakinah

³ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 23 Desember 2020.

dan media *virtual* video pada media *online* youtube. Sedangkan pelayanan secara *offline*, PT Sabab Podho Moro membuka kantor pelayanan dengan pemberlakuan jam kerja pada pukul 08.00-16.00 WIB, dan kantor buka mulai hari Senin - Sabtu.

3. Visi dan Misi Berdirinya PT. Sabab Podho Moro

a. Visi PT. Sabab Podho Moro

Menjadi pelopor *developer* yang memiliki sistem dan metode syariah dengan sistem pelayanan amanah, *kafa'ah*, dan *himmatul 'amal*.

b. Misi PT. Sabab Podho Moro

- 1) Melayani KPR berbasis syariah agar masyarakat dengan mudah memiliki rumah impian mereka.
- 2) Melayani konsumen kami dengan azas profesional, efektif, terpercaya dengan hasil yang berkualitas maksimal.
- 3) Memberikan solusi bisnis dengan segala kemudahan kepada semua pihak, baik untuk konsumen, karyawan, dan semua *partner* kerja yang berhubungan dengan kami.
- 4) Berkomitmen memajukan bisnis bersama untuk kejayaan, kemanfaatan, dan keberkahan.⁴

4. Produk-Produk PT. Sabab Podho Moro

PT. Sabab Podho Moro memiliki berbagai macam *type* perumahan yang ditawarkan, *type-type* tersebut antara lain:

⁴ Dokumentasi (brosur) PT. Sabab Podho Moro.

- a. *Type Ruko/80* (luas tanah 40m²);
 - b. *Type 70* (luas tanah 84m²);
 - c. *Type 66, Scandinavia* (luas tanah 84m²);
 - d. *Type 54* (luas tanah 84m²);
 - e. *Type 45* (luas tanah 72m²);
 - f. *Type 45 2 Lantai* (luas tanah 72m²);
 - g. *Type 38*, (luas tanah 72m²);
 - h. *Type 36* (luas tanah 72m²);
 - i. *Type 30* (luas tanah 72m²).⁵
5. Fasilitas-Fasilitas PT. Sabab Podho Moro

Adapun fasilitas yang diberikan oleh perumahan PT. Sabab Podho Moro, yaitu:

- a. Masjid/Musholla
- b. Taman Bermain
- c. *Jogging Track*
- d. Jalan Lebar 6m & 7m
- e. CCTV
- f. *Free Wi-Fi*.⁶

⁵ Dokumentasi (brosur) PT. Sabab Podho Moro.

⁶ Ibid.

B. Praktek Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah di PT. Sabab Podho Moro

1. Mekanisme Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah di PT. Sabab Podho Moro

Perumahan griya as-sakinah PT. Sabab Podho Moro merupakan perumahan yang menggunakan konsep penjualan secara kredit dengan memakai prinsip syariah dalam setiap detail transaksinya. Artinya dalam proses pembiayaan kepemilikan rumah syariah PT. Sabab Podho Moro menggunakan cara pembayaran secara kredit dengan tanpa melalui perantara bank, tanpa denda, tanpa bunga, dan tanpa sita. Harga yang diberikan dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah lebih murah, dan dengan verifikasi sederhana.

Adapun 4 (empat) konsep syariah yang diberikan oleh PT. Sabab Podho Moro adalah sebagai berikut :

- a. Tanpa bank, yaitu tidak mengajak pihak bank untuk terlibat dalam akad jual beli, akad hanya antara pembeli dengan *developer*, kelebihannya tidak akan ada BI *Checking*, untuk prosesnya cenderung lebih *simple* dan mudah.
- b. Tanpa bunga, biasanya cicilan rumah bersifat *flat* setiap bulanya, tanpa ada penambahan ataupun pengurangan. Opsi harga yang diberikan oleh PT. Sabab Podho Moro adalah harga secara *cash*, dan kredit. Nominal dari opsi harga tersebut sudah disampaikan sebelum terjadinya akad dan harga tersebut tidak akan berubah

walaupun suku bunga naik turun, dan untuk pilihan harga tergantung pembeli yang menentukan.

- c. Tanpa denda. Ketika pembeli memilih menggunakan KPR konvensional, dan pembeli telat dalam membayar cicilan tentu akan dikenakan denda. Hal ini berbeda dengan KPR Syariah, bilamana pembeli telat dalam membayar cicilan maka hanya akan dikenakan surat peringatan sebagai pengingat komitmen bayar hutang atau *reschedule*.
- d. Tanpa sita. Apabila pembeli di kemudian hari atau di tengah jalan tidak sanggup untuk melunasi cicilan, namun pembeli saat itu sudah menempati rumah yang sudah lama, maka pihak *developer* akan mendorong pembeli untuk menjual rumahnya dengan diberikan dua pilihan yaitu: apakah pembeli menjual rumahnya sendiri atautkah meminta bantuan kepada *developer* untuk menjualkannya. Apabila dalam hal ini pembeli meminta bantuan kepada *developer* maka untuk hasil penjualannya sebagian untuk membayar sisa hutang ke *developer* dan sisanya akan dikembalikan pada pemilik rumah. Dalam konsep KPR syariah apabila pembeli tidak sanggup untuk melunasi cicilan maka tidak akan disita rumah tersebut, karena pembeli sudah memiliki hak rumah dan pembeli juga bisa menjual aset lain untuk melunasi cicilan tersebut.⁷

⁷ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2020.

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.

Berikut adalah proses dan persyaratan-persyaratan dalam pembelian rumah di PT. Sabab Podho Moro:

a. Pembelian Secara *Cash*

Persyaratan yang dibutuhkan untuk pembelian perumahan secara *cash* adalah sebagai berikut :

- 1) Fotocopy KTP Suami Istri
- 2) Fotocopy Akta Nikah
- 3) Fotocopy Kartu Keluarga
- 4) Mengisi surat pemesanan rumah yang telah disediakan oleh PT. Sabab Podho Moro

b. Pembelian Secara Kredit

Persyaratan yang dibutuhkan untuk pembelian rumah secara kredit adalah sebagai berikut :

- 1) Sebagai syarat pembayaran awal dalam membeli perumahan yaitu dengan cara membayar uang *booking fee* Rp. 5.000.000,- sebagai tanda jadi untuk pembelian perumahan.
- 2) Menyerahkan berkas pembelian yang meliputi fotocopy KTP suami istri, fotocopy akta nikah, fotocopy kartu keluarga, slip gaji atau ijin usaha (SIUP, TDP, SITU), rekening tabungan

3 bulan terakhir, dan pengisian formulir KPR yang telah disediakan oleh PT. Sabab Podho Moro.

- 3) Apabila pengajuan telah disetujui pihak PT. Sabab Podho Moro maka bisa dilakukan pembelian secara kredit.
- 4) Syarat pembayaran kredit adalah dengan melunasi sisa DP yang telah dikurangi dengan biaya *booking fee* (jangka waktu pelunasan diberikan dalam kurun waktu 3 bulan).⁸

Adapun rincian administrasi yang sudah termasuk dalam harga jual antara lain sebagai berikut:

- a. IMB
- b. Listrik dan air
- c. (Instalasi tergantung instalasi terkait)

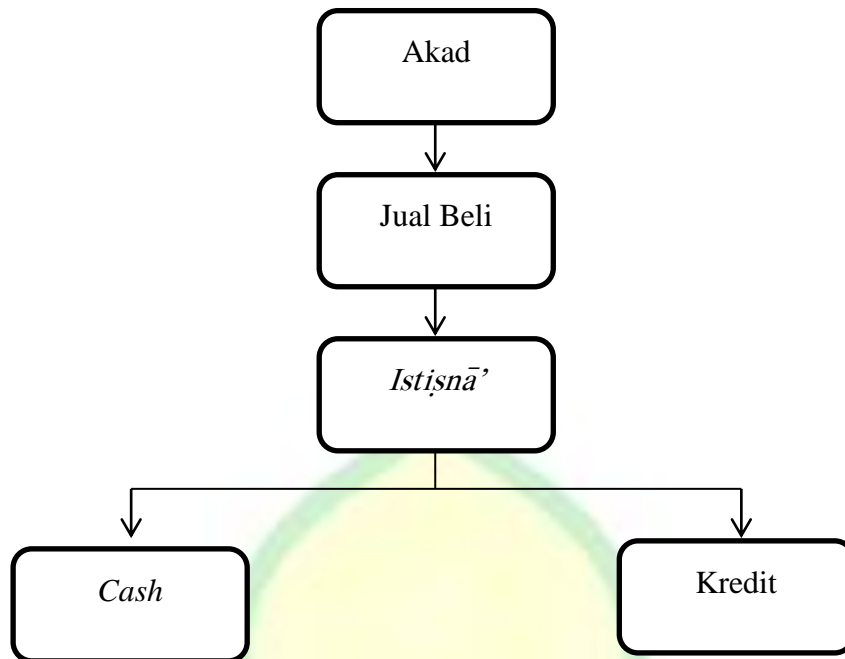
Sedangkan administrasi yang tidak termasuk di dalam harga penjualan antara lain:

- a. Akta Jual Beli (AJB), Balik Nama, dan BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan)
- b. Harga Kelebihan Tanah
- c. PPN
- d. *Hook* + 15 juta.⁹

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

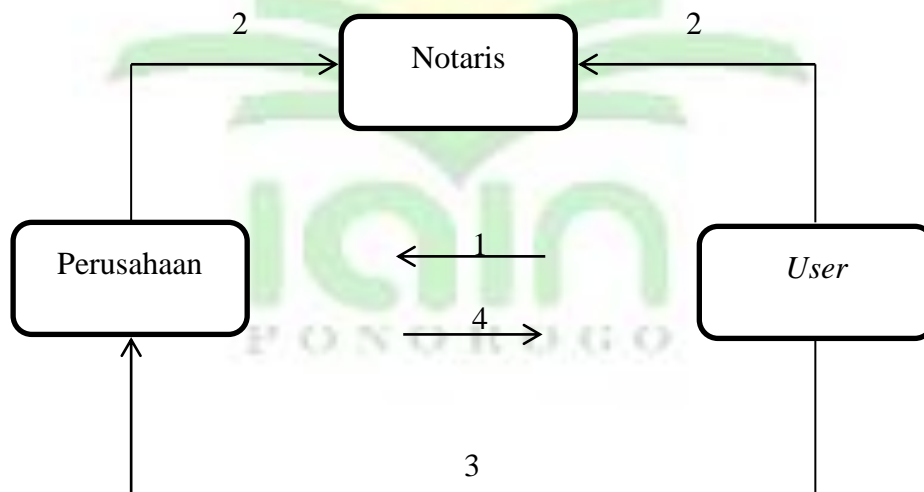
⁸ Suprpto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 22 Desember 2020.

⁹ Dokumentasi (brosur) PT. Sabab Podho Moro.



Gambar 3.2 Alur Akad Pembiayaan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro

Adapun pengimplementasian akad *istisnā'* yang diterapkan pada PT. Sabab Podho Moro sebagai berikut :



Gambar 3.3 Implementasi Akad *Istisnā'* di PT. Sabab Podho Moro

Keterangan :

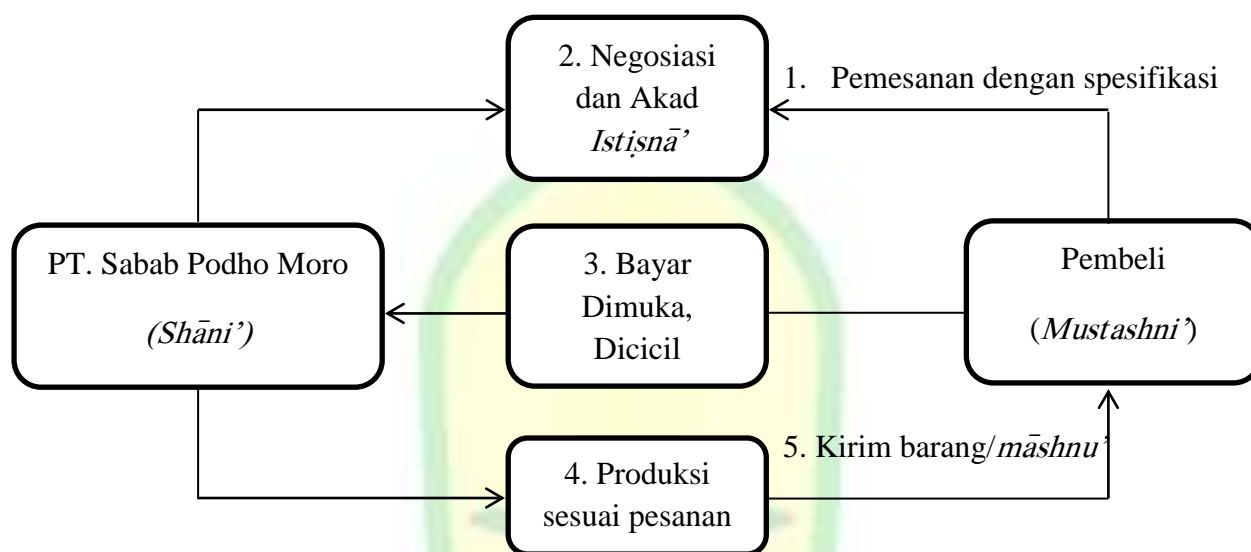
1. *User* mengajukan pembelian rumah pada perusahaan dengan melengkapi berkas-berkas persyaratan.
 2. Perusahaan dan *user* mengajukan kontrak jual beli *istisnā'* dengan pihak ketiga yaitu notaris beserta penyerahan *Down Payment* atau DP sesuai dengan kesepakatan.
 3. *User* melakukan pembayaran pada perusahaan, baik pembayaran *cash* bertahap sesuai dengan kesepakatan sebelumnya. Dan apabila pembeli membeli rumah secara kredit atau angsuran, pembeli wajib membayar setiap bulannya sesuai dengan kesepakatan.
 4. Perusahaan melakukan serah terima rumah dengan pembeli.¹⁰
2. Objek Jual Beli Rumah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro

Perumahan Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro merupakan suatu unit usaha yang bergerak dalam bidang *property* yang menggunakan konsep syariah dalam sistem pembayarannya. Akad yang digunakan dalam penjualan perumahan syariah di PT. Sabab Podho Moro adalah akad *istisnā'*. Akad *istisnā'* adalah akad transaksi jual beli dimana pembeli melakukan pemesanan barang kepada penjual (perusahaan) untuk memproduksi barang atau komoditas tertentu. *Istisnā'* adalah salah satu bentuk jual beli dengan pemesanan yang mirip

¹⁰ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 23 Desember 2020.

dengan akad *salām* yang merupakan bentuk jual beli *forward* kedua yang dibolehkan oleh syariah.

Akad *istiṣnā'* yang digunakan oleh PT. Sabab Podho Moro dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 3.4 Mekanisme Pembiayaan Akad Jual Beli *Istisnā'*

Mekanisme akad jual beli *istiṣnā'* di atas merupakan mekanisme yang diterapkan oleh Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro. Dalam praktik pembiayaan rumah syariah PT. Sabab Podho Moro hanya melibatkan dua pihak yaitu pembeli (*mustashni'*) dan PT. Sabab Podho Moro sebagai produsen (*shāni'*).¹¹

Dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah, PT. Sabab Podho Moro menggunakan konsep akad *bay'istiṣnā'* yaitu dengan konsep pesan bangun. Dimana pihak *developer* menyediakan lahan atau kavling siap bangun untuk *user* dan *user* akan menindaklanjuti terkait dengan

¹¹ Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 23 Desember 2020.

type rumah yang mereka dan keluarga inginkan. Dalam kurun waktu 4 (empat) tahun PT. Sabab Podho Moro sudah berhasil mempunyai 2 (dua) proyek perumahan. Dimana kedua proyek tersebut berada di Jalan Sunan Ampel Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun.¹²

Progres pemasaran proyek 1 dimulai pada akhir tahun 2017 atau awal tahun 2018. Adapun luas proyek 1 (satu) adalah seluas 1 ha, dengan jumlah rumah nantinya ada 90 unit rumah. Dalam proses pemasaran proyek 1 Griya As-Sakinah, yaitu pada akhir tahun 2017 atau awal tahun 2018 PT. Sabab Podho Moro menawarkan berbagai macam produk, diantaranya kavling siap huni yaitu kavling A1-A20, dan kavling B1-B14 dengan luas tanah kavling siap bangun tersebut beraneka ragam mulai dari luas tanah 70m² - 98m², adapun unit rumah yang ditawarkan adalah type 38, type 45, type 45 2 lantai, type 54, type 66 *scandinavia*, dan type 70 2 lantai.

Dari hasil wawancara peneliti dengan tim tehnik di lapangan dapat diketahui informasi terkait dengan status pengukuran tanah kavling dan rumah siap bangun proyek 1 Griya As-Sakinah. Dimana Griya As-sakinah proyek 1 ini sudah terbentuk kawasan, yaitu untuk kawasan rumah siap bangun lahan kavlingnya sudah terbentuk dan sudah di atur dimana posisi kavling rumah type 38, type 45, type 45 2 lantai, type 54, type 66, type 70 2 lantai, dan type ruko, serta *developer* sudah

¹² Bambang Sugianto, *Hasil Wawancara*, Madiun, 23 Desember 2021.

menetapkan ukuran luas tanah untuk type tersebut secara pasti. Adapun untuk kavling siap bangun nantinya akan dilakukan pengukuran apakah ada pergeseran patok atau tidak, dengan mencocokkan ukuran yang terdapat dalam sertifikat yang sudah dikeluarkan oleh BPN.

Dan berikut informasi yang diberikan oleh team marketing tentang keadaan objek proyek 1 Griya As-Sakinah:

Untuk status luas tanah di proyek 1 Griya As-sakinah ini sudah jelas, yaitu type 38, type 45, type 45 2 lantai (luas tanah 72m^2), sedangkan type 54, type 66 scandiavia, serta type 70 2 lantai (luas tanah 84m^2). Untuk proyek 1 ini sertifikat sudah ada, di kami serifikat sudah jadi dan apabila *user* menginginkan untuk pengambilan sertifikat atau menginginkan fotocopy sertifikat kami sudah siap. Namun, untuk kavling siap bangun walaupun sudah ada yang terjual suatu saat untuk kawasan kavling ini akan dilakukan pengukuran kembali dengan BPN agar nantinya pembeli kavling siap bangun dalam melakukan pembangunan sesuai dengan ukuran yang telah ditetapkan oleh BPN.

Dari data di atas, peneliti mendapatkan informasi bahwa di proyek 1 Griya As-Sakinah PT. Sabab Podho Moro, pihak *developer* dalam hal ini PT. Sabab Podho Moro telah menyediakan dan atau menawarkan produk berupa kavling siap bangun, dan rumah dengan konsep pesan bangun. Adapun terkait dengan ukuran objek, untuk unit rumah pesan bangun ukuran kavling luas tanahnya sudah sesuai dengan hasil pengukuran oleh BPN, yatu terbentuk kawasan, sedangkan untuk kavling siap bangun nantinya akan dilakukan pengukuran kembali apakah nanti ada pergeseran atau tidak dengan mengacu pada ukuran yang terdapat dalam sertifikat.

Dan berdasarkan hasil wawancara yang telah peneliti lakukan dengan pihak marketing Griya As-sakinah, didapatkan hasil bahwa dari bukti akad perjanjian dan sertifikat yang sudah jadi, untuk luas tanah rumah pesan bangun semua ukuran luas tanah dinyatakan aman, artinya untuk luas tanah rumah type 38, type 45, dan type 45 2 lantai memiliki ukuran yang tercantum di sertifikat berukuran 72m², dan untuk type type 54, type 66, type 70 2 lantai luas tanah yang tercantum dalam sertifikat memiliki ukuran 84m². Namun, untuk bagian kavling siap bangun antara perjanjian akad jual beli *istisnā'* dengan sertifikat ketika dicocokkan oleh pihak *developer* dan juga pembeli ada beberapa unit kavling yang luas tanahnya masih ada perubahan, artinya *developer* nantinya akan menyesuaikan ukuran luas tanah yang terdapat dalam sertifikat.

Selain peneliti juga melakukan wawancara kepada *marketing*, perihal perumahan Griya As-sakinah yang membuka proyek 2 dengan jumlah kavlingnya sebanyak 25 unit informasi yang peneliti dapatkan terkait dengan objek jual beli adalah sebagai berikut:

Kami membuka proyek 2 Griya As-sakinah ini tepat di bulan Agustus 2021, dimana kami menyediakan rumah siap bangun dan beberapa kavling, total keseluruhan unit yang ada di proyek 2 ada 25 unit. Update siteplan proyek 2 ini beberapa kali dibenahin oleh tim teknis, namun kami berusaha untuk memastikan ukuran luas tanah yang sesuai dengan akad di awal dengan pembeli dan ini kami berlakukan untuk tanah atau kavling yang sudah di *booking* sama pembeli yang sudah melakukan pembayaran UTJ (uang tanda jadi). Ya karena kami memang baru *launching* mas, jadi kami harus ada penyesuaian letak, mungkin ada pergeseran letak kavling entah itu perbedaan samping kanan atau kiri akan tetapi kami tetap

prioritaskan kavling pembeli yang sudah booking dengan luas tanah sesuai dengan perjanjian di awal.¹³

Berdasarkan informasi yang didapatkan di lapangan, peneliti mendapatkan informasi bahwa untuk pelaksanaan pemasaran proyek 2 Griya As-Sakinah ada beberapa unit yang sudah terjual sebelum dilakukan pengukuran pasti oleh BPN. Namun pihak *developer* tetap melakukan pelaksanaan ukuran kavling sebagaimana akad yang diperjanjikan di awal dengan pihak *user* untuk menghindari adanya perbedaan ukuran luas tanah yang sudah disepakati dengan *user*. Sehingga nantinya tidak akan terjadi masalah di belakang antara *user* dan *developer*.

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

PT. Sabab Podho Moro merupakan salah satu perusahaan yang bergerak dalam bidang *property*. Dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah PT. Sabab Podho Moro menggunakan akad jual beli *istiṣnā'*. Adapun produk yang ditawarkan oleh PT. Sabab Podho Moro terdiri dari berbagai macam type perumahan dan kavling siap bangun. Dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah syariah, PT. Sabab Podho Moro memberikan kebebasan kepada *user* untuk memilih kavling yang nantinya akan diaplikasikan ke type rumah yang diminatinya. Dimana dalam tahap ini *user* melakukan survey lokasi. Dan apabila *user* sudah menetapkan kavling dan type rumah yang

¹³ Qonita Qurrota A'yun, *Hasil Wawancara*, Madiun, 15 April 2022.

diminati maka *developer* atau dalam hal ini marketing akan menjelaskan terkait dengan sistem pembayaran. PT. Sabab Podho Moro memberikan sistem pembayaran yang bersifat fleksibel bagi *user*. Artinya *user* dapat menentukan besaran DP dan besaran angsuran dengan menyesuaikan budgetnya, adapun terkait dengan tenor maksimal 7 (tahun). Hal ini sebagaimana disampaikan oleh *marketing* PT. Sabab Podho Moro:

“Terkait dengan konsep pembiayaan kita pakai konsep syariah. Untuk sistem pembayaran kami (perusahaan) menggunakan sistem pembayaran yang fleksibel, artinya besaran DP, besaran angsuran, dan tenor (jangka waktu KPR) menyesuaikan kemampuan *user* dan *user* yang menentukan. Dalam pelaksanaannya, perumahan Griya As-sakinah memiliki tujuan, visi dan misi untuk dapat membantu masyarakat mewujudkan impian untuk memiliki hunian dengan konsep syariah. PT. Sabab Podho Moro selain menjalankan bisnis dalam bidang perdagangan, kami (perusahaan) juga memiliki tujuan untuk berdakwah kepada umat, yaitu dengan cara mengajak dan memberitahu kepada masyarakat secara umum bahwa saat ini telah ada KPR yang menggunakan konsep syariah, dimana dalam pembiayaan rumah kami berusaha untuk menghindari adanya unsur riba dalam transaksi. Akad yang kami gunakan adalah akad jual beli *istisnā'* bukan akad hutang piutang, dan dalam pelaksanaannya kami juga menggunakan konsep tanpa ribet dan dengan persyaratan yang mudah (cukup KK, KTP, dan Surat Nikah) semua sistem kami berikan dengan sifat fleksibel baik dari segi sistem pembayaran (cash atau kredit), dan juga fleksibel dalam hal penetapan desain rumah”.¹⁴

Dari hasil wawancara di atas, peneliti mendapatkan informasi dari informan sebagai berikut: dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah, PT. Sabab Podho Moro menggunakan konsep syariah dengan sistem pembayaran yang bersifat fleksibel atau sesuai dengan keinginan dan kemampuan *user*. Ketika *user* telah menyampaikan keinginan, kemauan, kebutuhan dan kemampuan kepada pihak *developer* dengan bukti *user*

¹⁴ Livia Tristama Putri, *Hasil Wawancara*, Madiun, 15 April 2022.

telah menyatakan kalau memang berminat dengan perumahan Griya As-Sakinah dan telah memilih kavling dan type rumah yang diminatinya maka untuk proses selanjutnya adalah pembuatan SPKB (Surat Pemesanan Kavling dan Bangunan) oleh pihak *developer*. SPKB inilah yang nantinya akan didraftkan kepada notaris untuk dijadikan pedoman untuk pembuatan perjanjian jual beli.

Dalam pelaksanaan pembiayaan rumah dan atau kavling siap bangun, pembeli dan *developer* menggunakan pedoman perjanjian jual beli yang telah dibuat di hadapan notaris, dan juga berpedoman pada catatan SPKB yang dibuat oleh para pihak di awal transaksi. Adapun salah satu permasalahan yang menjadi titik fokus dalam penelitian ini adalah proses terlambatnya serah terima bangunan yang dilakukan oleh pihak *developer* atau PT. Sabab Podho Moro.

PT. Sabab Podho Moro merupakan perusahaan *property* yang menggunakan konsep syariah didalam sistem pembayarannya, yaitu: tanpa bank, tanpa riba, tanpa denda, tanpa sita, tanpa akad bermaslaah, tanpa *BI-checking*, tanpa asuransi, dan tanpa ribet (persyaratan cukup dengan KTP, KK, dan surat nikah). Salah satu konsep syariah yang digunakan oleh PT. Sabab Podho Moro adalah tanpa bank, artinya dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah (KPRS) *developer* tidak menggunakan jasa lembaga perbankan dalam pembiayaannya. Akan tetapi, perusahaan menggunakan *cashflow*. Semua konsep yang digunakan baik itu syariah atau konvensional pastinya memiliki

kelebihan dan kekurangan masing-masing. Adapun penggunaan konsep syariah tanpa bank tentunya juga memiliki dampak positif dan dampak negatif. Dampak positif dari penggunaan konsep tanpa jasa lembaga perbankan, antara lain sebagai berikut: Pembeli tidak akan terlibat transaksi riba, denda, sita, asuransi, dan persyaratan yang sangat ribet. Sedangkan salah satu dari sekian banyak dampak negatif penggunaan konsep tanpa jasa lembaga perbankan, yaitu: serah terima bangunan dilakukan ketika progress pembangunan telah selesai atau 3-4 bulan setelah dana dari *user* yang masuk ke perusahaan sebesar 51% dari harga *cash*. Berikut pernyataan terkait dengan konsep syariah tanpa bank yang disampaikan oleh bapak Andik:

“Mengapa PT. Sabab Podho Moro dalam pembiayaan KPRS menggunakan konsep tanpa bank? Salah satu jawabannya ialah sampai saat ini kita (perusahaan) belum menemukan lembaga perbankan yang benar-benar menggunakan konsep syariah. Dan apabila kita menggunakan lembaga perbankan dalam pembiayaannya maka otomatis kita ikut menjerumuskan masyarakat kedalam konsep riba, sedangkan riba didalam agama Islam itu tidak diperbolehkan”.¹⁵

Adapun penjelasan terkait dengan progres pembangunan disampaikan oleh marketing adalah sebagai berikut:

“Terkait dengan progres pembangunan rumah, karena kami (PT. Sabab Podho Moro) merupakan *developer property* syariah yang dalam konsepnya tanpa menggunakan lembaga perbankan dalam pembiayaannya maka untuk progres pembangunan akan dilakukan apabila dana dari *user* telah mencapai 51% dari harga *cash*, dan apabila pembeli melakukan pembelian dengan sistem pembayaran secara *cash* maka untuk progress pembangunan

¹⁵ Andik Eko Wahyudi, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2021.

dilakukan 1 bulan kemudian yaitu terhitung pada saat pembayaran DP telah selesai”.¹⁶

Progres pembangunan rumah erat hubungannya dengan pelaksanaan serah terima bangunan. Pelaksanaan serah terima bangunan akan dilaksanakan setelah progres pembangunan 100% selesai atau kurang lebih 3-4 bulan dari dimulainya progres pembangunan. Adapun pelaksanaan serah terima bangunan antara pembeli satu dengan pembeli lain memiliki jadwal yang berbeda-beda, hal ini dipengaruhi oleh perbedaan besaran DP, perbedaan tenor (waktu tempo) yang diambil, dan perbedaan besaran angsuran perbulan yang dibayar oleh *user* setiap bulannya. Dan pada umumnya apabila *user* menggunakan DP sebesar 30% maka jadwal serah terima bangunan jatuh di tahun ke 2 (dua) – ke 3 (tiga). Adapun *user* yang tidak menggunakan konsep DP 30% maka untuk jadwal serah terima bangunan atau progres pembangunan menyesuaikan 51% dana masuk ke perusahaan.

Sebagaimana data yang peneliti dapatkan di lapangan, walaupun jadwal serah terima bangunan sudah tercatat di dalam SPKB dan atau perjanjian jual beli yang telah ditandatangani di hadapan notaris di awal proses, pada kenyataannya untuk pengaplikasian serah terima bangunan banyak yang mundur dari jadwal yang telah tertulis dalam perjanjian. Karena progres pembangunan dan serah terima bangunan memiliki hubungan yang erat, maka apabila progres pembangunan mengalami

¹⁶ Qonita Qurrota A'yun, *Hasil Wawancara*, Madiun, 19 Oktober 2021.

kemunduran dari jadwal yang telah ditetapkan otomatis juga akan berpengaruh pada terlambatnya serah terima bangunan kepada *user*.

Dari hasil penelitian di lapangan, peneliti mendapatkan informasi dari team *marketing* bahwa dari sekian banyak *user* atau pembeli perumahan Griya As-sakinah ada beberapa *user* yang mengalami keterlambatan serah terima bangunan. Dimana jadwal serah terima bangunan yang telah ditetapkan dalam SPKB tidak sesuai dengan realita. Akan tetapi walaupun terlambat, *developer* tetap menyelesaikan progress pembangunan walaupun nantinya selesai dengan melebihi jangka waktu kurang lebih 1 bulan setelah jadwal yang diperjanjikan. Hal ini dibuktikan dengan adanya beberapa *user* yang mengalami keterlambatan serah terima bangunan, *user* tersebut antara lain:

- a. Rumah atas nama Ibu Dewi Mustikasari
 - 1) Jadwal Serah Terima Bangunan (STB) Oktober-November 2021
 - 2) Serah Terima Bangunan Real di Lapangan Desember 2021
- b. Rumah atas nama Ibu Ika Nur Aini
 - 1) Jadwal Serah Terima Bangunan (STB) November 2021
 - 2) Serah Terima Bangunan Real di Lapangan Januari 2022
- c. Rumah atas nama Bapak Silo Budi Kastono
 - 1) Jadwal Serah Terima Bangunan (STB) Agustus 2021
 - 2) Serah Terima Bangunan Real di Lapangan April 2022.

Dari data yang didapatkan peneliti di atas, peneliti mendapatkan informasi bahwa dalam hal pelaksanaan serah terima bangunan ada beberapa *user* yang mengalami keterlambatan pelaksanaan serah terima

bangunan, dimana antara perjanjian jual beli dengan real kenyataannya di lapangan terdapat perbedaan waktu serah terima bangunan. Namun, bangunan tetap diserahterimakan dan *developer* bertanggungjawab sampai dengan pembangunan selesai 100% , dengan demikian tidak ada yang dirugikan dalam hal ini.



BAB IV

**ANALISIS FIQH MUAMALAH DAN UNDANG-UNDANG
PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP PEMBIAYAAN
KEPEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI PT. SABAB PODHO MORO**

A. Analisis Fiqh Muamalah Dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Terhadap Objek Jual Beli Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro

Jual beli merupakan usaha yang baik untuk mencari rezeki, Allah swt berfirman dalam QS. Al-Baqarah : 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.¹

Dalam muamalah tidak akan terlepas dari yang namanya sebuah akad. Suatu akad dikatakan sah apabila terjadi pada orang yang cakap, objeknya dapat menerima hukum akad, dan akad tersebut tidak terdapat hal-hal yang dilarang oleh syara'. Akad dapat dikatakan sebagai akad sah apabila akad tersebut dibenarkan syara' ditinjau dari rukun-rukun maupun pelaksanaannya.² Dalam jual beli perumahan syariah dan kavling siap bangun di Griya As-sakinah menggunakan akad secara lisan dan akad secara tertulis. Akad tersebut dilakukan oleh pihak *developer* dan pembeli atau *user* melalui

¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya.*, 47.

² Ahmad Azhar Bayir, *Asas-Asas Hukum Muamalat* (Yogyakarta: UII Press, 2000), 113.

kesepakatan perjanjian di antara kedua belah pihak. Jual beli dapat dikatakan sah apabila sesuai dengan syarat dan rukunnya.

Untuk mengetahui apakah jual beli kavling dan rumah siap bangun Griya As-sakinah PT. Sabab Podho Moro bertentangan atau tidak ditinjau dari fiqih muamalah dan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka perlu dianalisis dengan syarat dan rukun jual beli, serta pasal yang terdapat dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Berdasarkan data yang telah diperoleh peneliti dari hasil wawancara kepada beberapa narasumber bahwa dalam praktek pembiayaan ada 2 (dua) produk yang ditawarkan oleh PT. Sabab Podho Moro, yaitu siap siap bangun, dan kavling. Dalam pembiayaan kepemilikan rumah PT. Sabab Podho Moro menggunakan akad jual beli *istiṣnā'*. Transaksi *bāi' al-istiṣnā'* adalah akad bersama produsen untuk suatu pekerjaan tertentu dalam tanggungan atau jual beli suatu barang yang akan dibuat oleh produsen sekaligus produsen juga sebagai penyedia barang bakun.³ PT. Sabab Podho Moro menggunakan akad *istiṣnā'* yaitu *istiṣnā'* tunggal. *Istiṣnā'* tunggal adalah jual beli *istiṣnā'* dengan cara pembeli bertransaksi langsung dengan penjual yang sekaligus sebagai pembuat atau pemegang kendali utama atas ketersediaan barang yang di pesan.⁴

Sedangkan dalam tahap jual beli kavling, PT. Sabab Podho Moro dengan pembeli melakukan perjanjian secara tertulis dan pelaksanaan

³ Nawawi, Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer, 130.

⁴ Jufri, *Akuntansi Transaksi Akad Jual Beli*, 94.

perjanjian dilakukan dihadapa notaris. Dimana di dalam perjanjian jual beli tersebut terdapat pihak pertama sebagai (penjual) dan pihak kedua sebagai *developer* (pembeli), dalam isi perjanjian jual beli terdapat rincian pasal yang harus disepakat bersama oleh kedua belah pihak.

Adapun mekanisme transaksi pembiayaan rumah maupun kavling siap bangun, terlebih dahulu pembeli *survey* ke lokasi Griya As-sakinah dengan didampingi marketing, kemudian dalam perjalanan perkenalan produk dan perusahaan marketing melakukan edukasi terkait dengan konsep yang dipakai Griya As-sakinah dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah, yaitu dalam sistem pembayarannya menggunakan konsep syariah (tanpa riba, tanpa denda, tanpa sita, tanpa akad bermasalah, tanpa BI-Checking, tanpa ribet), sealnjutnya marketing melakukan edukasi terkait dengan legalitas sampai pada penetapan angsuran per bulan yang menjadi kewajiban pembeli, hal ini dilakukan marketing sampai dengan pelaksanaan akad jual beli. Dalam mekanisme transaksi KPR ini sesuai dengan pendapat jumhur ulama' Hanfiah, Syafi'iyah, Malikiyah, dan Hanabilah yang menyepakati bahwa jual beli harus ada *ijāb* dan *qabūl* diantara kedua belah pihak yaitu penjual (*developer*) dan pembeli atas dasar kerelaan antara pihak penjual dan pembeli, serta tidak ada unsur paksaan didalamnya.

Dalam teori jual beli unsur *gharār* dalam jual beli barang hukumnya tidak diperbolehkan seperti halnya *gharār* dari segi sifat, yaitu barang atau objek jual beli tidak diketahui kuantitas dan kualitas yang jelas.⁵ Sedangkan

⁵ Syafe'i, *Fiqh Muamalah.*, 98.

dalam syariat agama Islam pembeli seharusnya memegang prinsip kejujuran dan harus memiliki sikap tanggungjawab atas apa yang menjadi kewajiban dalam transaksi jual belinya, tanpa mengandung adanya unsur penipuan dan mengecewakan pembeli.

Sebagaimana praktik di lapangan, peneliti mendapatkan hasil pengamatan bahwa berdasarkan hasil wawancara dengan marketing sampai pada bulan Januari 2022 Marketing perumahan Griya As-sakinah telah berhasil menjual 21 kavling yang pada posisi bulan Januari 2022 tersebut pengukuran baru dilakukan oleh tim teknis. Berdasarkan data di atas, peneliti menganalisis bahwa dalam hal ini bertentangan dengan pendapat para ulama' yang menyatakan bahwa dalam transaksi jual beli syarat dan rukun jual beli haruslah jelas.

Di dalam teori jual beli menjelaskan tentang rukun dan syarat-syarat jual beli. Salah satu rukun dan syarat yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah tentang objek atau barang. Adapun rukun dan syarat-syarat objek jual beli adalah sebagai berikut:

Ada barang yang dibeli, syarat barang yang diperjualbelikan antara lain:

1. Suci atau mungkin untuk disucikan, sehingga tidak sah penjualan benda-benda najis seperti anjing, babi, dan sebagainya.

2. Diketahui. Barang yang diperjualbelikan harus dapat diketahui banyaknya, beratnya, atau ukuran-ukuran yang lainnya, maka tidaklah sah jual beli yang menimbulkan keraguan salah satu pihak.⁶
3. Barang yang dijadikan objek transaksi harus benar-benar ada dan nyata;
4. Barang yang dijadikan objek transaksi merupakan hak milik secara sah, kepemilikan yang sempurna.⁷

Berdasarkan data yang diperoleh peneliti dalam bab 3 peneliti menganalisis bahwa dalam transaksi jual beli (proyek 2) dengan letak kavling dan kuantitas yang masih samar. Sedangkan dalam teori syarat dan rukun jual beli menjelaskan bahwa syarat barang yang diperjualbelikan, haruslah diketahui dimana barang yang diperjualbelikan harus dapat diketahui banyaknya, beratnya, atau ukuran-ukuran yang lainnya, maka tidaklah sah jual beli yang menimbulkan keraguan salah satu pihak..

Dan apabila di analisis berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, menurut analisis peneliti dengan melihat realita praktik di lapangan peneliti menganalisis bahwa pelaksanaan jual beli (kavling dan rumah siap bangun) dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah, pihak *developer* melanggar Pasal 7 huruf b tentang kewajiban pelaku usaha yaitu “memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan”. Namun, ketika melihat hasil realita yang ada, walaupun pada saat transaksi jual beli objek belum diukur

⁶ Suqiyah, *Hukum Ekonomi Dan Bisnis Islam.*, 65-66.

⁷ Imam, *Fiqh Muamalah Kontemporer.*, 26.

dengan ukuran yang pasti oleh BPN, pada akhirnya pembeli tetap mendapatkan ukuran luas tanah sesuai dengan akad yang diperjanjikan di awal transaksi dengan pihak *developer*, walaupun mungkin ada pergeseran letak akan tetapi tidak merubah dari ukuran luas tanah yang sudah diperjanjikan di awal akad dengan pihak *user*.

B. Analisis Fiqh Muamalah Dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Terhadap Pelaksanaan Serah Terima Bangunan Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro

Akad sangat mempunyai pengaruh dan sangat penting dalam kehidupan bermasyarakat, akad merupakan sebuah dasar dari seberapa banyak aktifitas yang kita lakukan dalam kehidupan sehari-hari. Melalui akad berbagai kegiatan bisnis dan usaha dapat kita jalankan. Akad merupakan sarana bagi setiap orang untuk dapat memenuhi keinginan, kebutuhan dan kepentingan dimana masing-masing individu tidak akan bisa memenuhi kebutuhannya secara sendiri akan tetapi setiap individu membutuhkan bantuan dan jasa dari orang lain. Oleh karena itu akad dapat dikatakan sebagai sarana sosial untuk mendukung umat manusia sebagai makhluk sosial, hal ini menunjukkan bahwa dalam hidup sehari-hari kita tidak bisa terlepas dari perjanjian atau akad. Perjanjian atau akad adalah sebuah sarana bagi setiap manusia untuk memenuhi segala kepentingan dan kebutuhan.⁸

Sebagaimana transaksi akad jual beli yang diterapkan oleh Griya As-sakinah PT. Sabab Podho Moro dan *user* merupakan akad atau perjanjian

⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah.*, xiii.

jual beli secara pesanan atau dalam Islam disebut jual beli *istisnā'*. Akad *istisnā'* merupakan akad yang dilakukan dengan membuat barang dimana bahan bakunya berasal dari pihak pembuat atau penjual. Perihal ini dibolehkan sebagaimana kaidah usul fiqih yang artinya: “Hukum asal dari muamalah adalah boleh atau mubah kecuali ada dalil yang melarangnya”.⁹

Oleh karena itu dalam bermuamalah semua transaksi dibolehkan kecuali yang diharamkan. Penyebab haramnya sebuah transaksi disebabkan oleh beberapa faktor yaitu:

2. Haram zatnya (*haram li-dzatihî*)

Transaksi ini dilarang dikarenakan objek (barang atau jasa) yang ditransaksikan dilarang seperti bangkai, minuman keras, daging babi dan anjing dan sebagainya. Transaksi daging babi adalah haram akan tetapi akad jual belinya sah.¹⁰

3. Haram selain zatnya

Dalam haram selain zatnya terdapat beberapa pembagian yaitu:

a. Melanggar Prinsip *An-Taradin Minkum*

Setiap transaksi dalam Islam harus adanya prinsip ridho atau rela antara kedua belah pihak, kedua belah pihak harus mempunyai informasi yang sama, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan atau dicurangi karena terdapat kondisi dimana salah satu pihak tidak mengetahui informasi yang diketahui pihak lain hal ini disebut juga dengan *tadlis* dan *tadlis* dapat terjadi dalam 4 (empat)

⁹ A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fiqih* (Jakarta: Kencana, 2007), 10.

¹⁰ Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan.*, 30.

hal yaitu dalam kuantitas, kualitas, harga dan waktu penyerahan. Dalam keempat bentuk *tadlis* tersebut semua melanggar prinsip kerelaan yaitu rela sama rela, keadaan rela sama rela yang dicapai bersifat sementara, yakni sementara pihak yang ditipu tidak mengetahui bahwasanya dirinya telah ditipu.

b. Melanggar prinsip *La tazhlimuna wa la tuzhlamun*

Jangan menzalimi dan jangan dizhalimi, praktik-praktik yang melanggar prinsip ini adalah *gharar*, *ihtikar*, riba, *bāy' najasy*, judi, dan suap.¹¹

4. Tidak sah akadnya

Transaksi yang tidak masuk dalam katagori *haram li dzatihi* maupun *haram li ghairihi* tidak serta merta menjadi halal akan tetapi masih ada kemungkinan transaksi tersebut menjadi haram apabila akad atas transaksi itu tidak sah atau tidak lengkap. Suatu transaksi dapat dikatakan tidak sah atau tidak lengkap akadnya apabila terjadi salah satu atau lebih dari faktor rukun dan syarat tidak terpenuhi faktor terjadinya *ta'alluq* dan faktor *two in one*.¹²

Dalam sistem akad yang di terapkan di Griya As-sakinah PT. Sabab Podho Moro adalah menggunakan konsep syariah, yaitu akad jual beli *istiṣnā'*. Dalam transaksi pemesanan rumah siap bangun pihak *user* melakukan pemilihan kavling dan type rumah yang diinginkan. Kemudian penjual yang dalam hal ini bertindak sebagai *developer*

¹¹ Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan.*, 30-31.

¹² *Ibid.*, 48-49.

melakukan perincian angsuran per bulan berdasarkan atas DP yang diinginkan oleh pembeli, kemudian pembeli menjelaskan kriteria atau spesifikasi type rumah, desain dan ukuran rumah sesuai dengan apa yang menjadi keinginan dari pihak *user* atau pembeli, selanjutnya masing-masing pihak (penjual dan pembeli) bersepakat menentukan waktu penyerahan barang pesanan (rumah siap bangun).

Sebagaimana yang terdapat dalam fatwa Nomor 06/DSN-MUI/2000 tentang Jual Beli *Istisnā'* telah diatur terkait dengan waktu dan tempat penyerahan, yaitu dalam putusan kedua tentang ketentuan barang pada ayat (4) yang berbunyi: "Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan".¹³ Sebagaimana ketentuan tentang barang ayat (4) di atas apabila dikaitkan dengan realita yang terjadi di lapangan, ada beberapa *user* yang dalam pelaksanaan serah terima bangunan mengalami keterlambatan.

Dengan demikian, peneliti dapat menganalisis bahwa dengan adanya keterlambatan dalam hal serah terima bangunan kepada *user* maka dalam mengimplementasikan akad jual beli *istisnā'* PT. Podho Moro belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan fiqih muamalah terkait dengan syarat penyerahan objek jual beli. Dan apabila di analisis berdasarkan Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah sebagai berikut: pada Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu pada Pasal 16

¹³ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'*.

huruf (a), dan (b) pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa dilarang untuk:

1. Tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan;
2. Tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.¹⁴

Dalam Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen pada pasal 2, yang berbunyi: “Perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum”,¹⁵ maka melalui asas-asas yang telah disebutkan diharapkan memberikan koordinasi dalam kegiatan perdagangan yang sehat dan juga berimbang sesuai dengan hak dan kewajiban baik itu dari pihak konsumen maupun dari pihak produsen dalam melaksanakan aktifitas perdagangan barang dan jasa sesuai dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dimana tujuan dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen, itu sendiri untuk melindungi kepentingan konsumen dan disisi yang lain memberikan *warning* kepada pelaku usaha untuk meningkatkan kualitas usahanya. Prinsip tentang tanggung jawab yang merupakan hal yang sangat penting dalam hukum perlindungan konsumen.

Pertanggung jawaban yang diberikan oleh *developer* PT. Sabab Podho Moro dalam perkara ini adalah dengan menyelesaikan masalah

¹⁴ Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 16.

¹⁵ Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 2.

dengan cara mufakat atau musyawarah untuk mencapai kesepakatan. Sebagai bentuk pertanggungjawaban pihak *developer*, dalam hal ini *developer* melanjutkan progress pembangunan hingga 100% rumah jadi sesuai dengan keinginan *user* atau pembeli. Penyelesaian pertanggungjawaban secara pantas merupakan impian setiap orang guna terwujudnya menjadi lebih baik dan dapat menghilangkan perselisihan. Sehingga dengan adanya pelaksanaan musyawarah secara kekeluargaan antara pihak *developer* dengan *user* maka dalam praktik pembiayaan kepemilikan rumah syariah ini tidak ada kerugian antara kedua belah pihak walaupun pelaksanaan serah terima bangunan dilakukan secara terlambat namun pihak *developer* tetap akan melaksanakan serah terima bangunan dengan mengikuti progress pembangunan sampai rumah *finish* atau selesai 100% jadi.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang telah peneliti lakukan, adapun kesimpulan terhadap praktik pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro adalah sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil analisis data di lapangan, dapat ditarik kesimpulan bahwa objek jual beli dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan fiqh muamalah dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen pasal 7 huruf b, dan huruf g, dimana *user* masih mendapatkan letak posisi kavling yang berubah, namun hal ini tetap berada dalam ukuran luas tanah yang sesuai dengan perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak (*developer* dan *user*) sehingga dalam transaksi jual beli ini antara pembeli dan penjual tidak ada kerugian materi.
2. Berdasarkan hasil analisis data di lapangan dapat ditarik kesimpulan bahwa PT. Sabab Podho Moro dalam mengimplementasikan akad *istisnā'* khususnya terkait serah terima bangunan seringkali terjadi keterlambatan, dengan demikian PT. Sabab Podho Moro masih belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan syarat yang terdapat dalam jual beli *istisnā'*. Dan apabila dianalisis berdasarkan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen maka pembiayaan

kepemilikan rumah syariah telah melanggar pasal 16 huruf (a), dan (b), dimana PT. Sabab Podho Moro dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah syariah telah melakukan wanprestasi yaitu memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Namun dalam hal ini pihak *developer* tetap melaksanakan kewajiban sampai dengan pelaksanaan serah terima bangunan walaupun terjadi keterambatan, dan hal ini telah diselesaikan secara kekeluargaan antara pihak *developer* dengan *user*, sehingga tidak ada yang merasa dirugikan antara masing-masing pihak.

B. Saran

1. Diperlukan adanya Dewan Pengawas Syariah di PT. Sabab Podho Moro untuk dapat mengawasi kegiatan-kegiatan di lapangan terutama dalam bidang transaksi pembiayaan kepemilikan rumah syariah agar sesuai dengan ketentuan-ketentuan Jual Beli *Istisnā'* dalam fiqih muamalah dan juga sesuai dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
2. Diharapkan pihak PT. Sabab Podho Moro terus melakukan syiar dengan melakukan pemahaman kepada masyarakat. Sehingga dari syiar tersebut masyarakat akan mengetahui dan memahami prinsip-prinsip syariah yang diterapkan dalam pembelian perumahan syariah.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an:

Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Surakarta: Media Insani Publishing, 2007.

Al-Hadis:

Bin Dhihak, Muhammad bin Isa bin Sauroh bin Musa. *Kitab Sunan Tirmidzi*. Mesir: Syirkah Maktabah Wa Muthoba'ah Mustofa Al-Babi Al-Halbi, 1975.

Kitab Undang-Undang:

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'*.

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Referensi Buku:

A. Djazuli. *Kaidah-Kaidah Fikih*. Jakarta: Kencana, 2007.

Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2001.

Arcarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.

Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad; dkk. *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*. Yogyakarta: Maktabah Al Hanif, 2014.

Barkatullah, Abdul Halim, *Hak-Hak Konsumen*. Bandung: Nusa Media, 2010.

Bayir, Ahmad Azhar. *Asas-Asas Hukum Muamalat*. Yogyakarta: UII Press, 2000.

Burhanudin. *Pemikiran Hukum Perlindungan Konsumen & Sertifikasi Halal*. Malang: IN Mahki Press, 2011.

Damanuri, Aji. *Metodologi Penelitian Mu'amalah*. Ponorogo: STAIN Po Press, 2010.

Dewi, Lili Wuna. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Yogyakarta: Iraha Ilmu, 2015.

Ghony, M. Djunaidi; Almanshur, Fauzan. *Metode Penelitian Kualitatif*. Jogjakarta: Ar-Ruzz Media, 2012.

Hakim, Atang Abd. *Fikih Perbankan Syariah*. Bandung: PT. Refika Aditama, 2011.

- Herdiansyah, Haris. *Wawancara, Observasi, Dan Focus Groups*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013.
- Huda, Nurul; Heykal, Mohammad. *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoretis dan Praktis*. Jakarta: Prenada Media Group, 2010.
- Imam, Mustofa. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2016.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana, 2013.
- . *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015.
- Masadi, Ghufroon A. *Fiqh Muamalah Kontektual*. Jakarta: PT. Raja GrafindoPersada, 2002.
- Meleong, Lexy. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya, 1995.
- Nawawi, Ismail. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2017.
- Purwaningsih, Endang. *Hukum Bisnis*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2010.
- Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta: PT Grasindo, 2004.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2017.
- Suqiyah, Musafa'Ah. *Hukum Ekonomi Dan Bisnis Islam I*. Surabaya: IAIN SA Press, 2013.
- . *Hadith Hukum Ekonomi Islam*. Surabaya: UINSA Press, 2014.
- Sutedi, Andrian. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009.
- Sutopo, Ariesto Hadi; Arief, Adrianus. *Terampil Mengolah Data Kualitatif dengan NVIVO*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Syaiful, Jazil. *Fiqh Mu'amalah*. Sidoarjo: Cahaya Intan, 2014.
- Tim Laskar Pelangi. *Metodologi Fiqh Muamalah (Diskursus Metodologi Konsep Interaksi Sosial Ekonomi)*. Kediri: Lirboyo Press, 2013.
- Wardiono, Kelik. *Hukum Perlindungan Konsumen Aspek Substansi Hukum, Struktur Hukum dan Kultur Hukum dalam UU Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*. Yogyakarta: Penerbit Ombak, 2014.
- Warsono, Sony; Jufri. *Akuntansi Transaksi Akad Jual Beli di Lembaga Bukan Bank*. Yogyakarta: Asgard Chapter, 2011.

Refrensi Jurnal dan Artikel Ilmiah:

- A'yun, Qonita Qurrota. Implementasi Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/2000 Tentang Jual Beli *Istisnā'* Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Syariah Di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun, *Skripsi*. Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2020.

- Gunasti, Amri. Pengaruh Inovasi Produk Perumahan Terhadap Kepercayaan Konsumen Perumahan Kepada Developer (Studi Kasus Perumahan Di Kabupaten Jember, *Jurnal Media Teknik Sipil*, Vol.12 No. 02. 2014.
- Hayati, Suci. Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli Barnag Bekas Tinjauan Hukum Islam, *Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah*, Volume 07 Nomor 02. 2019.
- Hidayah, Muhammad Rizki. Analisis Implementasi Akad *Istisnā'* Pembiayaan Rumah (Studi Kasus *Developer Property* Syariah Bogor), *Jurnal Ekonomi Islam*. 2018.
- Muthiah, Aulia; Setiawan, Yogabakti Adipradana. Perlindungan Konsumen Jual Beli Properti Dalam Perspektif Fiqih Jual Beli, *Journal Of Islamic And Law Studies*, Volume 5 Nomor 1. 2021.
- Sapi'I; 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*. 2016.
- Saputra, Dedi. Analisis Hukum Islam Terhadap Akad Jual Beli Rumah Di Ahsana Property Syariah Mojosari Mojokerto (Ahsana Modern City), *Skripsi*. Surabaya: Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2020.
- Sitorus, Nurpanca; Syahrin, Alvi; Suhaidi; Mulyadi, Mahmud. Tindak Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana Pengembang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, *Jurnal Hukum USU*, Vol. 2 No. 3. 2014.

