

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN
DALAM JUAL BELI PERUMAHAN SYARIAH
TANPA MELALUI LEMBAGA KEUANGAN**

(Studi Kasus pada pembeli perumahan “Sakinah Land” Semarang)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat

Guna Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata 1 (S.1)

Dalam Ilmu Syariah dan Hukum



Disusun oleh:

Nama : Siti Nurkholisah
2002056119

**PRODI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG
2023**



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. Dr. Hamka, km 2 (Kampus 3 UIN Walisongo) Ngaliyan, Semarang, 50185,
telp (024) 7601291

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo
di Semarang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah skripsi saudara:

Nama : Siti Nurkholisah

NIM : 2002056119

Jurusan : Ilmu Hukum

Fakultas : Syariah dan Hukum

Program Studi : S1

Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM JUAL BELI PERUMAHAN SYARIAH TANPA MELALUI LEMBAGA KEUANGAN (Studi kasus pada pembeli perumahan "Sakinah Land" Semarang)

Dengan ini saya mohon sekiranya skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Demikian harap menjadikan maklum.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 1 Desember 2023

Pembimbing I


Afif Noor S., S.H., M.Hum
NIP. 197606152005011005

Pembimbing II


Aang Asari, M.H
NIP. 199303142019031016



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. Dr. Hamka, km 2 (Kampus 3 UIN Walisongo) Ngaliyan, Semarang, 50185,
telp (024) 7601291

PENGESAHAN

Nama : Siti Nurkholisah

NIM : 2002056119

Podi : Ilmu Hukum

Judul : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM JUAL BELI
PERUMAHAN SYARIAH TANPA MELALUI LEMBAGA KEUANGAN
(Studi kasus pada pembeli perumahan "Sakinah Land" Semarang)

Telah dimunaqasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syariah dan Hukum Universitas
Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude / baik
/ cukup, pada tanggal

19 Desember 2023

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata 1 tahun
akademik 2023/2024

Semarang, 19 Desember 2023

Mengetahui

Ketua/bidang

Ahmad Adib Fajriddin, M.S.I.
NIP : 198911022018011001

Sekretaris siding

Aang Asari, M.H.
NIP 199303142019031016

Penguji I

Dr. Ja'far Baehaqi, S.Ag., M.H.
NIP : 197308212000031002

Penguji II

Fenny Bintarwati
NIP : 198907262019032011

Pembimbing 1

Afif Noor, S.Ag., SH., M.Hum
NIP : 197606152005011005

Pembimbing 2

Aang Asari, M.H.
NIP : 199303142019031016



MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ
مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah (berjual-beli) tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar.”

(QS. Al-Baqarah: 282)

PERSEMBAHAN

Puji Syukur kehadiran ilahi robbi Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. yang telah memberikan karunia, ampunan dan pertolongan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Sholawat serta salam senantiasa tidak lupa penulis hadiahkan kepada junjungan baginda, suri tauladan yang dijuluki sebagai Rajanya para Nabi dan pahlawan revolusi islam kita yakni Nabi Muhammad SAW. Semoga kelak kita mendapat syafa'atnya di akhirat. Selanjutnya, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada para pihak yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, yaitu sebagai berikut:

1. Kedua orang tua hebat saya Umi dan abi tercinta, yang senantiasa saya jadikan sosok inspirasi bukan hanya sebagai orang tua melainkan juga sebagai guru yang tidak pernah Lelah untuk mengamalkan ilmunya semata-mata untuk menggugurkan kata “Kebodohan dalam pribadi saya”. Umi dan abi ku yang tercinta sebagaimana engkau yang selalu memberikan kasih dan sayang yang sangat tulus, tak lupa selalu memanjatkan dalam rintihan do'a mu kepada Rabb-Nya untuk ku selaku putri tercintamu.

Terimakasih umi, terimakasih abi tanpa mu aku bukan siapa siapa.

2. Adik tercinta, yang Senantiasa selalu ada di belakang saya untuk mensupport dan meyakinkan saya bahwa saya mampu menyelesaikan pendidikan di universitas tercinta UIN Walisongo Semarang. Dan rasa pahit yang selama ini saya alami dalam menimba ilmu di tempat mulia ini, ia senantiasa selalu mengingatkan saya untuk mampu bersabar dan mengingatkan bahwa manisnya hidup akan terasa setelah lelahnya perjuangan.
3. Kepada para ustadz dan ustadzah, para Guru, dan para Dosen yang tidak bisa saya sebutkan satu-persatu akan tetapi tidak mengurangi rasa *Ta'dzim* saya kepada beliau. yang telah Ikhlas mengamalkan ilmunya kepada saya, “Bersama gemuruhnya rasa ku titipkan kalian semua dalam perlindunganNya.
4. Seseorang yang menjadi *mood booster* saya. Telah berpartisipasi penuh dalam penyusunan skripsi ini, meyakinkan saya bahwa saya mampu menyelesaikan pendidikan ini. Terimakasih, mari terus berbenah dan serahkan sepenuhnya kepada takdir Allah hingga kata “Temu” mampu mempersatukan di waktu terbaik menurutnya.

DEKLARASI

Dengan penuh tanggung jawab dan kejujuran, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah di tulis maupun yang telah di terbitkan orang lain. Demikian skripsi ini tidak berisi satupun ide-ide orang lain, kecuali informasi yang ada dalam referensi yang dijadikan sebagai bahan rujukan oleh penulis.

Semarang, 19 Desember 2023

Deklarator



Siti Nurkholisah
NIM : 2002056119

TRANSLITERASI

1. konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Sa	ṣ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Za	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Sad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ta	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	En

هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrop
ي	Ya	Y	Ye

2. vocal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal dan vokal rangkap,

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat. Transliterasinya sebagai berikut:

كتب : dibaca kataba

فعل : dibaca fa‘ala

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasi lainnya berupa gabungan huruf, yaitu:

يذهب : dibaca yazhabu

سعل : dibaca su‘ila

كيف : dibaca kaifa

هول : dibaca haula

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, contoh:

قال : dibaca qāla

قيل : dibaca qīla

يقول : dibaca yaqūlu

4. Ta Marbuṭah

Transliterasinya menggunakan:

- a. Ta marbuṭah hidup atau mendapat harakat fathah, kasrah dan dhammah, transliterasinya adalah *t*.

Contoh:

روضة الأطفال : dibaca rauḍatul aṭfāl

- b. Ta marbuṭah mati, transliterasinya adalah *h*.

Contoh:

روضة الأطفال : dibaca rauḍatul aṭfāl

- c. Ta marbuṭah yang diikuti kata sandang al serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta marbuṭah itu di transliterasikan dengan *h*.

Contoh:

المدينة المنورة : dibaca al-Madīnah al-Munawwarah
atau al-Madīnatul Munawwara

5. Syaddah (tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid, dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh:

ربنا : dibaca rabbanā

نزل : dibaca nazzala

6. Kata sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf ال namun dalam transliterasi ini kata sandang dibedakan atas kata sandang yang diikuti huruf syamsiah dan kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah.

- a. Kata sandang diikuti oleh huruf syamsiah, yaitu kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

Contoh : الرجل dibaca ar-rajulu

- b. Kata sandang diikuti huruf qamariah, yaitu kata sandang yang ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuaipula dengan bunyinya.

Contoh :

القلم : dibaca al-qalamu

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah di transliterasikan dengan apostrof, namun itu hanya berlaku

bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata, ia tidak di lambangkan karena dalam tulisan arab berupa alif.

Contoh:

تأخذون : dibaca ta'khuḏūna

النوء : dibaca an-nau'

النوء : dibaca syai'un

ان : dibaca inna

8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il*, isim maupun *harf*, ditulis terpisah, hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazimnya dirangkaikan dengan kata lain. karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku di EYD, diantaranya: huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang

ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh: **وَمُحَمَّدًا الرَّسُولَ** : dibaca Wa mā Muhammadun illā rasūl

10. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu, peresmian pedoman transliterasi Arab Latin (Versi Internasional) ini perlu di sertai dengan pedoman tajwid

ABSTRAK

Penelitian ini mendeskripsikan tentang analisis konsep perlindungan konsumen terhadap kredit kepemilikan perumahan syariah tanpa bank, penulis kaji pada perumahan syariah Sakinah Land Semarang. tujuannya agar mengetahui bagaimana proses jual beli perumahan Sakinah Land dan bagaimana Upaya perlindungan yang di dapatkan oleh konsumen dalam jual beli perumahan tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif, jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (field research), penelitian ini memiliki dua sumber data yaitu sumber data primer dan sekunder yang dikumpulkan menggunakan metode wawancara dan dokumentasi. Setelah semua data terkumpul, data dianalisis menggunakan metode deskriptif analitis.

Berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan temuannya adalah bahwa dalam praktiknya memiliki beberapa aturan diantaranya: *pertama* tanpa perantara bank, *kedua* tanpa riba/bunga, *ketiga* tanpa denda, *keempat* tanpa sita, *kelima* tanpa BI *Checking*, *keenam* jangka waktu Panjang, *ketujuh* jumlah margin tetap (*fix rate*). Mengenai praktiknya yang tidak melibatkan pihak ketiga Hal ini akan rentan terjadinya sangketa atau perselisihan yang akan di alami oleh kedua pihak. Karena dasar hukum yang menjadi rujukan kuat penulis dalam penelitian ini ialah PERMEN PUPR tentang KPR No 21 tahun 2016 yang mengharuskan adanya pihak ketiga yaitu bank pelaksana.

Maka dari itu berdasarkan persoalan diatas penulis tertarik untuk mengkaji lebih detail tentang “perlindungan hukum bagi konsumen dalam jual beli perumahan syariah tanpa melalui Lembaga keuangan.

Kata Kunci: Perlindungan konsumen, KPR Syariah, Sakinah Land

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah Tuhan semesta alam, tidak ada daya upaya maupun kekuatan kecuali hanya dari-Nya. Sholawat serta salam selalu dihadiahkan kepada pahlawan revolusi islam kita yakni Baginda Rasul Muhammad SAW. Yang telah membawakan kita dari zaman jahiliyah menuju zaman Islamiyah.

Skripsi ini disusun dalam rangka untuk melengkapi salah satu syarat guna menyelesaikan program studi S1 Jurusan Ilmu Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini jauh dari kesempurnaan dan masih banyak terdapat kesalahan-kesalahan, untuk itu segala kritik maupun saran yang sifatnya membangun sangat penulis perlukan demi kesempurnaan penulisan skripsi ini.

Pelaksanaan dan penulisan skripsi ini dapat diselesaikan berkat bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Melalui kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Dr. Mohamad Arja Imron, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, beserta para Wakil Dekan Fakultas Syariah

dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

2. Hj Briliyan Ernawati, SH., M.Hum. selaku Ketua Jurusan dan Novita Dewi Masyithoh, SH., MH. Selaku Sekretaris Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
3. Afif Noor S.Ag.,S.H.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing I, dan Aang Asari, M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang telah bersedia meluangkan waktu untuk membimbing, mengarahkan dan memberi petunjuk dengan sabar sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Seluruh dosen Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan yang sangat berguna serta akhlak yang tidak ternilai harganya.
5. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo dan perpustakaan institut yang telah direpotkan selama pembuatan skripsi ini.
6. Dan Semua pihak yang belum tercantum dan tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan, saran serta bantuan baik secara moril maupun materiil sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi

ini. Semoga amal kebaikan semua pihak yang telah memberikan bantuan dan bimbingannya dalam penyusunan skripsi ini akan mendapat pahala dari Allah SWT.

Akhir kata semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan pembaca pada umumnya.

Semarang, 19 Desember 2023

Siti Nurkholisah

2002056119

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
DEKLARASI.....	vii
TRANSLITERASI	viii
ABSTRAK.....	xiv
KATA PENGANTAR.....	xv
DAFTAR ISI.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian	11
D. Telaah Pustaka	12
E. Metode Penelitian	15
F. Sistematika Penulisan	19
BAB II KONSEP PERLINDUNGAN HUKUM POSITIF TENTANG KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH	
A. Konsep umum Jual Beli.....	22

B. Konsep Perlindungan Hukum.....	23
C. Konsep Kredit Pemilikan Rumah	28

BAB III KONSEP GAMBARAN UMUM PROFIL PERUMAHAN SYARIAH SAKINAH LAND.....

A. Profil Perumahan Syariah Sakinah Land.....	33
B. Konsep Pemasaran Perumahan Syariah Sakinah Land	36
C. Transaksi dalam jual beli Perumahan Syariah Sakinah Land	49
D. Konsumen Perumahan Syariah Sakinah Land.....	60

ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM JUAL BELI PERUMAHAN SYARIAH TANPA MELALUI LEMBAGA KEUANGAN.....

A. Analisis Peraktik Jual Beli Perumahan Syariah yang tidak Melibatkan Lembaga Keuangan	68
B. Analisis upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Jual Beli Perumahan Syariah yang tidak Melibatkan Lembaga Keuangan	79

BAB V PENUTUP.....

A. Kesimpulan.....	99
B. Saran	100

DAFTAR PUSTAKA	101
DAFTAR LAMPIRAN	108
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	115

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perumahan mempunyai peranan yang sangat penting dan strategis dalam menentukan pembentukan watak dan kepribadian bangsa. sehingga perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat. Pentingnya perumahan dalam kehidupan manusia dapat dilihat dalam penjelasan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang menyatakan: Rumah selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah juga merupakan tempat awal pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga, dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.¹

Berdasarkan penjelasan Pasal 1 di atas dapat diketahui bahwa rumah bukan saja berfungsi sebagai tempat tinggal. tetapi juga sebagai tempat untuk membina penghidupan keluarga. oleh karena itu penyediaan dan pembangunan rumah yang memenuhi syarat untuk dihuni oleh sebuah

¹ Gugun Kismono, *Bisnis Islam*, Yogyakarta: BPF, 2011, h. 15

keluarga sangat diperlukan. Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan faktor penting dalam peningkatan harkat serta martabat manusia. Dalam rangka memenuhinya, perlu diperhatikan kebijaksanaan umum pembangunan dan pemukiman, kelembagaan, masalah pertahanan, pembiayaan dan unsur-unsur penunjang pembangunan perumahan dan pemukiman lainnya.²

Perumahan syariah adalah hunian yang dibangun sesuai dengan syariat. Properti jenis ini dibuat dengan mengedepankan pembiayaan atau sistem transaksi menggunakan syariat Islam. Artinya, cara transaksi, pembelian, pembiayaan, dan juga skema kepemilikannya dilakukan sesuai ajaran Islam. Hunian jenis ini bisa dimiliki dengan menggunakan pembiayaan khusus seperti Kredit Pemilikan Rumah Syariah. Pembiayaan rumah ini dilakukan sesuai syariat untuk menghindari riba. Sistem ini dijalankan tanpa bank, tanpa bunga, tanpa akad yang bermasalah, dan lainnya, mengikuti ajaran Islam.³

Perumahan ini merupakan solusi bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah tanpa riba. Pembeli bisa

² Komarudin, Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Pemukiman, Yayasan REI, PT. Raksindo, Jakarta, 1997, hal. 46.

³ Adi Yahya, Analisis Faktor-faktor (KPR) Syariah (Studi Pada KPR Syariah Bank BTN Syariah Cabang Malang). Jurnal Ilmiah, 2016

mendapatkan rumah tanpa tersandung kemungkinan pembiayaan yang tidak sesuai dengan ajaran Islam. Hal ini tentu akan membantu masyarakat, terlebih mengingat banyaknya penduduk Indonesia yang beragama Islam.⁴

Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk serta mayoritas penduduk Indonesia beragama Islam, maka pada saat ini berkembang bisnis properti dengan konsep syariah, yang bertujuan untuk memudahkan masyarakat umum khususnya Muslim dalam membeli rumah tanpa perantara lembaga perbankan. Properti syariah adalah sebuah sistem dalam bisnis properti yang menggunakan aturan syariah Islam sebagai aturan mainnya. Jadi, dalam pengadaan, penjualan, desain dan segala hal tentangnya disandarkan semuanya kepada hukum syariah. Dengan adanya perumahan yang berkonsep syariah ini diharapkan bisa memenuhi keinginan masyarakat umum, khususnya Muslim yang ingin membeli rumah sebagai tempat tinggal atau sebagai investasi.⁵

⁴ Manajemen resiko perumahan syariah tanpa kpr perbankan : studi pada nakhiil garden pewartengan UPN Veteran Jakarta, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, S1 Ekonomi Syariah [www.upnvj.ac.id–www.library.upnvj.ac.idwww.repository.upnvj.ac.id]

⁵ Bukhari Alma dan Donni Juni Priansa, Manajemen Bisnis Syariah: Menanamkan Nilai dan Praktis Syariah dalam Bisnis Kontemporer, Bandung: Alfabeta, h. 350

Saat ini banyak bermunculan perumahan-perumahan baru yang bisa dijadikan alternatif bagi kepala rumah tangga. untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal keluarganya, perumahan pada era sekarang ini ada dua (2) macam, yakni perumahan biasa (menggunakan KPR bank), dan perumahan yang paling baru yaitu perumahan dengan konsep syariah (tanpa menggunakan KPR bank). Masing-masing perumahan tersebut didesain untuk memenuhi kebutuhan Masyarakat.⁶ yang membutuhkan tempat tinggal dengan berbagai cara pembayaran. serta konsep yang ditawarkan oleh pihak *Developer*. *Developer* yang menggunakan sistem perumahannya 100% Syariah minimal sesuai dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Tanpa Bank, Adapun maksud tanpa bank disini adalah *Developer* tidak bekerja sama dalam hal pembiayaan dengan pihak lembaga Bank. karena masih terdapat akad yang belum sesuai kaidah islami (kebathilan).
2. Tanpa Sita, Adapun maksud tanpa sita disini adalah KPR dengan *developer* syariah ini, ada opsi yang lebih adil. yaitu salah satu opsi paling akhir adalah rumah tetap dihuni dan diarahkan untuk rumahnya

⁶ Faisal Badroen, dkk, Etika Bisnis dalam Islam, Jakarta : kencana, 2006, h.70

dijual oleh penghuni atau dibantu manajemen *developer*. Selanjutnya, uang yang didapatkan itu tentulah hak penghuni/pembeli. Kewajiban penghuni adalah melunasi sisa hutang nya saja.

3. Tanpa Denda, Adapun maksud tanpa denda disini ialah Denda adalah Riba. Jadi singkatnya *developer* syariah tidak ingin menerapkan denda, tetapi ada opsi lain yang lebih Positif dan Adil.
4. Tanpa BI *checking* yang ribet, Adapun maksudnya ialah BI *checking* sistem syariah tidaklah seperti bank, melainkan dari segi *Real Cash* atau uang yang lancar masuk kepada *developer*. *Developer* syariah tidak akan menerima pembeli yang baru awal-awal sudah menunggak atau macet. Sementara di Bank diberlakukan syarat-syarat yang ribet dan bahkan orang yang mampu pun karena terbentur Bankable itu, akhirnya tidak bisa membeli rumah.
5. Tanpa Akad *Bathil* atau Ganda atau Bermasalah Akadnya jual beli. Ketika pembeli menyetorkan dan berupa DP, itu berarti pembeli sudah memiliki hak terhadap rumah. Bukan sewa-beli yang diterapkan oleh Bank.
6. Tanpa Bunga maksud tanpa bunga disini ialah Biasanya cicilan rumah bersifat flat setiap bulannya,

tanpa ada penambahan ataupun pengurangan. penawaran harga cash dan kredit pun sudah disampaikan nominalnya sebelum akad, jadi pilihan harga tergantung pemesan yang menentukan.

Mengenai KPR syariah tersebut tentu melibatkan Dua orang dalam proses KPR syariah yang pada pokok pembahasannya ialah intraksi jual beli. jual beli berarti “mengambil dan memberikan sesuatu”. Dalam arti lain yaitu transaksi tukar menukar yang berkonsekuensi beralihnya hak kepemilikan, dan hal tersebut dapat terlaksana dengan akad baik akad ucapan maupun perbuatan. Sesuai dengan apa yang sudah kita ketahui, bahwa jual beli merupakan kegiatan ekonomi yang esensinya adalah saling tolong menolong antara satu individu dengan individu lainnya, maupun kelompok satu dengan kelompok lainnya. Jual beli sendiri merupakan suatu bentuk dari muamalah yang menjadi konsep dasar dalam kegiatan ekonomi, seperti bisnis.⁷

Sebenarnya membahas tentang jual beli ini adalah bagian dari muamalah yang akan selalu berkembang dan berubah sesuai dengan perkembangan zaman. Hal ini dikarenakan hal jual beli merupakan hal yang dinamis,

⁷ Firmansyah, M. A. (2018). Perilaku Konsumen (Sikap dan Pemasaran). Yogyakarta: Deepublish.

namun dengan syarat harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang sudah disyariatkan dalam oleh Syariat Islam.

Dalam praktek jual beli sendiri, tidak sedikit oknum-oknum perorangan maupun kelompok yang ingin mendapatkan keuntungan lebih banyak dari pada modal awalnya. Hal ini dikarenakan sifat tamak yang mudah sekali merasuki bahkan menjadi darah daging manusia. Mereka tidak memperdulikan lagi ketentuan-ketentuan yang membatasi perkara jual beli ini, asal mendapatkan untung yang banyak tanpa memerhatikan pihak lain.⁸

Kaitannya dengan jual beli tentu harus melibatkan Perlindungan hukum. karena dengan adanya perlindungan hukum dapat memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain. dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain. perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk mem2berikan rasa aman. baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.⁹

⁸ Yusuf Subali, *Fiqh Perbankan Syariah: Pengantar Fiqh Muamalat dan Aplikasinya dalam Ekonomi Modern*, hal.4

⁹ Setiono. *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Surakarta. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. 2004. hlm. 3

Perlindungan hukum merupakan perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum. berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut. Perlindungan hukum penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.¹⁰

Melihat dari persoalan yang terjadi di masyarakat penulis menyantumkan salah satu persoalan yang di alami oleh pembeli perumahan syariah tanpa bank. salah satu contohnya kasus beberapa orang di Bekasi tertipu oleh perumahan yang berlabel syariah diketahui kerugian yang dialami para nasabah sebesar 2 Milyar Rupiah. Mereka

¹⁰ Ismail, S & Azmi, F & Thurasamy, R. (2014). Selection Criteria For Islamic Home Financing in Malaysia. *Jurnal Internasional Bisnis dan Masyarakat*, 15(1), 97-110.

tertarik dengan perumahan tersebut karena mengaku menghindari riba. Pengembang juga menjanjikan keuntungan apabila berinvestasi di perumahan tersebut.¹¹ Maka dari itu, akan sulit jika terdapat hal-hal yang tidak diinginkan untuk di jadikan dasar hukum. supaya di ajukan ke pengadilan karena tidak ada bukti tertulis dari segi perjanjiannya maupun pelaksanaannya.

Praktik kredit kepemilikan rumah syariah pada *developer* pada dasarnya belum ada payung hukum yang mengaturnya. atau belum diatur secara khusus dalam peraturan-peraturan yang ada di Indonesia. Ini akan rentan terjadinya sengketa atau perselisihan yang akan dialami oleh kedua pihak, baik dari pihak konsumen maupun pihak *developer*. Sehingga hal ini menjadi dasar dan alasan penting untuk penulis teliti, dikarenakan dalam transaksi jual beli tersebut belum ada dasar hukum yang melindunginya, Adapun dasar hukum yang menjadi rujukan kuat penulis dalam penelitian ini ialah PERMEN PUPR tentang KPR No 21 Tahun 2016 dalam KPR. Adapun dalam PERMEN tersebut bahwasannya transaksi konsumen dan *developer* di haruskan adanya bank pelaksana. Sedangkan maksud dari bank pelaksana ialah bank yang menerima pesan atau

¹¹ Ika fauziah, Etika Bisnis dalam Islam (ed.pertama), Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2013, h.103

instruksi nasabahnya untuk melaksanakan transaksi yang di pesankan atau diinstruksikan oleh nasabah yang bersangkutan. Maka dari itu Berdasarkan persoalan di atas penulis tertarik untuk mengkaji lebih detail tentang “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan Syariah Tanpa Melalui Lembaga Keuangan”.¹²

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan, maka penulis telah merumuskan beberapa pokok masalah yang akan menjadi pembahasan dalam skripsi ini. Adapun pokok permasalahan tersebut adalah:

1. Bagaimana praktik jual beli perumahan syariah yang tidak melibatkan Lembaga keuangan syariah di perumahan “Sakinah Land”?
2. Bagaimana upaya Perlindungan hukum bagi konsumen dalam jual beli perumahan syariah yang tidak melibatkan Lembaga keuangan di perumahan “Sakinah Land”?

C. Tujuan penelitian

Penelitian ini hadir untuk menganalisis dalam transaksi jual beli perumahan syariah yang tidak melibatkan Lembaga keuangan. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

¹² Ahmad Ihfam, KPR Syariah. 102.

1. Menggambarkan secara komprehensif tentang bagaimana praktik Jual Beli Perumahan Syariah tanpa melalui Lembaga Keuangan
2. Menganalisis bagaimana Upaya perlindungan hukum bagi konsumen pembeli perumahan syariah tanpa melalui Lembaga keuangan

Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menambah khazanah ilmu pengetahuan dan informasi kepada umum khususnya mengenai perumahan syariah tanpa bank.
2. Sebagai pelengkap dan pembanding penelitian sebelumnya, dan sebagai bahan acuan bagi penelitian selanjutnya.
3. Bagi penulis, penelitian ini bermanfaat sebagai bahan pembelajaran serta menambah wawasan ilmiah penulis dalam disiplin ilmu yang penulis tekuni.
4. Sebagai masukan bagi developer dan seluruh pihak yang terlibat dalam jual beli properti perumahan syariah

D. Telaah Pustaka

Telaah Pustaka yang penulis paparkan dalam penelitian ini digunakan untuk mendapatkan gambaran tentang hubungan dan pembahasan serta penelitian yang

dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Adapun dalam hal ini penulis menemukan beberapa literatur yang berkaitan dengan “Perlindungan hukum bagi konsumen dalam jual beli perumahan syariah tanpa melalui Lembaga keuangan, studi kasus pada pembeli perumahan “Sakinah Land” antara lain sebagai berikut:

1. Jurnal yang ditulis oleh Egi Arvian Firmansyah & Deru R Indika, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Tanpa Bank (Studi Di Jawa Barat), Universitas Padjadjaran Bandung, 2017. Dalam jurnal ini menjelaskan bagaimana tanggapan konsumen dari produk KPR syariah tanpa bank. data penelitian ini diambil dengan menggunakan kuisioner yang di sebarakan kepada responden yang mana para respon tersebut adalah para pembeli produk syariah tanpa bank yang berada di jawa barat. Persamaan penelitian ini dengan penulis adalah sama-sama membahas tentang Produk Syariah Tanpa bank, tetapi penelitian ini hanya terbatas diwilayah jawa barat.¹³
2. Skripsi yang ditulis oleh Dhea Ayu Pratiwi, Determinan Konsumen Dalam Pembelian Rumah KPR Develover Syariah, Universitas Islam Indonesia

¹³ Egi Arvian Firmansyah & Deru R Indika, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Tanpa Bank (Studi Di Jawa Barat), Universitas Padjadjaran Bandung,2017.

Yogyakarta, 2018. Dalam skripsi membahas tentang faktor-faktor konsumen dalam pembelian rumah KPR *develover* syariah, faktor-faktor sebut terbagi dalam beberapa yaitu Pertama faktor kesesuaian dalam agama dengan indikator tanpa Riba/Bunga yang menjadi penentu dalam pembelian KPR *develover* syariah. Kedua faktor Operasional dengan indikator tanpa Denda dan sita yang apakah menjadi penentu pembeli KPR *develover* syariah. Ketiga apakah faktor kesesuaian agama dan operasional yang menjadi penentu dalam pembelian KPR syariah. Jenis penelitian deskriptif dengan berdasarkan pada fakta-fakta yang diperoleh peneliti di lapangan.¹⁴

3. Skripsi yang ditulis oleh Tri Puspito Nagri, Analisis Perlindungan Konsumen Pada Produk KPR Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Serangoleh, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2018. Dalam skripsi ini lebih membahas tentang perlindungan konsumen pada produk KPR Bank Tabungan Negara yang studi kasusnya di kantor cabang syariah serang. Dan juga dalam skripsi ini membahas tentang pembiayaan

¹⁴ Dhea Ayu Pratiwi, Determinan Konsumen Dalam Pembelian Rumah KPR *Develover* Syariah, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2018.

dalam KPR, jenis penelitian deskriptif dengan berdasarkan pada fakta-fakta yang diperoleh peneliti di lapangan. Jenis penelitian deskriptif ini digunakan bertujuan untuk menjelaskan hubungan faktor-faktor yang ditemukan dan mengetahui apakah berpengaruh terhadap pembelian rumah dengan KPR *developer* syariah oleh konsumen.¹⁵

4. Jurnal yang ditulis oleh Muhammad Rizki Hidayah, Kholil Nawawi, Suyud Arif tentang Analisis Implementasi Akad Istisna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus *Developer* Property Syariah Bogor). Dalam jurnal ini menjelaskan Akad *istisna'* biasanya dipraktikkan pada pembiayaan perbankan syariah dalam proyek konstruksi, maka hal ini sangat cocok dengan kebutuhan nasabah untuk membangun suatu konstruksi salah satunya membangun rumah.¹⁶

¹⁵ Tri Puspito Nagri, Analisis Perlindungan Konsumen Pada Produk KPR Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Serang, Universitas Islam Negeri syarif Hidayatullah jakarta, 2018.

¹⁶ Muhammad Rizki Hidayah, Kholil Nawawi, Suyud Arif, Analisis Implementasi Akad Istisna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus *Developer* Property Syariah Bogor), universitas ibn khaldun bogor.

No	Nama/ Tahun	Judul	Objek Formil (persamaan)	Objek Materil (perbedaan)
1	Egi Ervian Firmansyah & Deru R indika 2017	KPR Syariah tanpa bank studi di jawa barat	-Subjek yang diteliti: Perumahan Syariah -Metodi penelitian: Kualitatif	Teknik pengumpulan data yang di gunakan egi dan deru adalah menyebarkan questioner ke beberapa responden Sedangkan penulis fokus pada data primer dengan mewawancarai <i>developer</i> dan konsumen
2	Dhea ayu Pratiwi 2018	Determinan konsumen dalam pembelian rumah KPR <i>developer</i> syariah	-Subjek yang diteliti perumahan syariah	-Overview yang dilakukan dhea pada sisi <i>developer</i> Sedangkan penulis pada sisi konsumen -Teknik pengumpulan data yang dilakukan dhea adalah menyebarkan questioner Sedangkan penulis fokus mewawancarai pihak-pihak

				yang bersangkutan -Tempat penelitian yang digunakan dhea di kota medan, Sedangkan penulis di kota semarang, kec gunung pati
3	Tri Sucipto Nagri 2018	Analisis perlindungan konsumen pada produk KPR Bank Tabungan Negara di kantor cabang syariah kota serang	Subjek yang diteliti: Konsumen KPR -Metode Penelitian: Kualitatif	Teknik pengumpulan data yang di gunakan Tri Sucipto adalah questioner Sedangkan penulis fokus terhadap data primer dari hasil wawancara pihak yang berkaitan -tempat penelitian yang di gunakan tri di kota serang, Sedangkan penulis di kec gunungpati, kota semarang
4	Muhammad Rizki Hidayah dkk	Analisis implementasi akad istishna pembiayaan	Metode Penelitian: Kualitatif	Teknik pengumpulan data yang di gunakan Rizki dan yang lain

	2018	an rumah (studi kasus <i>developer</i> properti syariah di bogor)		adalah qesioner Sedangkan penulis fokus terhadap data primer dari hasil wawancara pihak yang berkaitan -tempat penelitian yang di gunakan rizki di kota bogor, Sedangkan penulis di kec gunungpati, kota semarang
--	------	---	--	---

E. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu metode cara kerja untuk dapat memahami obyek yang menjadi sasaran dan sekaligus menjadi ilmu pengetahuan yang bersangkutan. Metode adalah pedoman cara seorang ilmuwan mempelajari dan memahami lingkungan-lingkungan yang dipahami. Dalam memecahkan dan mengantisipasi masalah.¹⁷

1. Jenis Penelitian dan pendekatan penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif.

Penelitian kualitatif adalah tata cara penelitian yang

¹⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung : Alfabeta, 2011, h.4

menghasilkan data deskriptif. Yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan perilaku nyata. Dalam penelitian kualitatif, data dapat penulis peroleh dari lapangan, baik data lisan yang berupa wawancara maupun data tertulis (dokumen). Memaparkan data-data yang ditemukan di lapangan dan menganalisisnya untuk mendapatkan kesimpulan yang benar dan akurat. Karena penelitian ini bertujuan memperoleh gambaran secara mendalam tentang bagaimana “perlindungan hukum bagi pembeli perumahan syariah tanpa melalui Lembaga keuangan”.

Tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris, secara yuridis melihat peraturan yang mengatur tentang perlindungan konsumen, secara empiris dengan melihat apakah ketentuan tersebut diterapkan dalam perlindungan hukum terhadap konsumen Perumahan Syari'ah pada Perumaha Sakinah Land.

Penelitian ini digunakan dalam kondisi yang alamiah (natural setting). Dalam Penelitian ini terdapat Hukum normatif (Non doctrinal), yaitu dengan cara melihat fenomena yang terjadi langsung di Masyarakat. Dengan demikian, maka konteks sumber data yang peneliti gunakan berupa pernyataan deskriptif. Data yang diperoleh melalui pengamatan, wawancara, dan

menelaah dokumen-dokumen yang berhubungan dengan masalah yang penulis teliti.

2. Sumber Data

Sumber data disini ialah tempat atau orang dimana data tersebut dapat diperoleh. Sumber data adalah segala sesuatu yang dapat memberikan informasi data. Berdasarkan sumbernya, data dibedakan menjadi dua, yaitu primer dan sekunder.¹⁸ Adapun sumber data yang dipakai pada penelitian ini Terdapat 2 macam bahan Hukum yang dipergunakan oleh penulis yakni:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer; yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya, dan salah satunya bisa di peroleh dengan melalui wawancara.¹⁹ Untuk memperoleh data primer ini, penulis langsung mengadakan wawancara dengan bagian Marketing (pemanasan) produk KPR syariah Tanpa Bank yang berhubungan langsung dengan permasalahan yang diangkat. Dalam Bahan hukum primer, yaitu dalam penelitian ini penulis menggunakan PERMEN

¹⁸ Safidin Azwar, Metodologi Penelitian, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998, h. 80

¹⁹ Safidin Azwar, Metodologi Penelitian, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998, h. 9

PUPR Tentang KPR No 21 Tahun 2016 dalam KPR bahwa mengharuskan adanya pihak ketiga yaitu bank pelaksana.

b. Bahan Hukum Sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data misalkan dokumen.²⁰ Sumber data sekunder adalah sumber-sumber yang menjadi bahan penunjang dan melengkapi dalam satu analisis, selanjutnya data ini juga di sebut data tidak langsung.²¹ Sedangkan data yang termasuk data sekunder dalam penelitian ini adalah data yang berasal dari dokumen-dokumen yang berkenaan dengan jual beli perumahan syariah di Sakinah Land

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah paling strategis dalam proses penelitian karena tujuan utama penelitian adalah untuk mendapatkan data.²² Teknik penelitian yang diperlukan disini adalah teknik pengumpulan data mana yang paling tepat sehingga benar-benar didapat data yang memenuhi standar.

²⁰ Sugiyono, Metode. h.225

²¹ Safidin, Metodologi. h.92

²² Sugiyono. Metode.h 224

Teknik pengumpulan data dapat dilakukan dalam penelitian ini adalah wawancara, dokumentasi, dan penelusuran data online. Penelitian ini tidak menggunakan angket ataupun kuisisioner. Data yang digunakan dalam penelitian digunakan untuk menjawab rumusan masalah yang telah dikemukakan dalam fokus penelitian. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik triangulasi. Dalam pengumpulan data, teknik triangulasi diartikan sebagai teknik pengumpulan data dengan cara menggabungkan berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada. Ini artinya, peneliti menggunakan teknik yang berbeda-beda untuk mendapatkan data dari sumber yang sama. Dengan teknik ini, peneliti bisa sekaligus menguji kredibilitas data, yaitu mengecek kredibilitas data dengan berbagai teknik pengumpulan data dan berbagai sumber data. Dalam penelitian dengan teknik pengumpulan data menggunakan teknik triangulasi ini, peneliti menggunakan wawancara, dan dokumentasi untuk sumber data yang sama dan serempak.²³

Teknik Pengumpulan Data tentang Populasi terkait penelitian ini adalah konsumen Perumahan Sakinah Land, dan yang dijadikan sampel adalah 6

²³ Sugiyono. Metode.h.241

(enam) orang. Adapun tata cara penarikan sampel dilakukan dengan cara accidental sampling, yaitu dengan menggunakan kriteria sampel yang dapat ditemui yang berhubungan langsung, dan dianggap mengetahui secara jelas permasalahan yang diteliti. maka teknik pengumpulan data yang dilakukan peneliti dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara adalah suatu proses untuk memperoleh keterangan dari hasil penelitian dengan cara tanya jawab, antara penanya (yang mengajukan pertanyaan) dengan si penjawab (yang memberikan jawaban).²⁴ Wawancara adalah metode pengambilan data dengan cara menanyakan sesuatu kepada seseorang yang menjadi informan atau responden. Wawancara dapat dilakukan dengan menggunakan pedoman wawancara atau dengan tanya jawab secara langsung.²⁵ Adapun teknik wawancara yang digunakan oleh peneliti dalam hal ini adalah teknik wawancara tidak terstruktur, bersifat luwes, susunan pertanyaan dan susunan kata-kata dalam

²⁴ Mohamad Nazir, Metode Penelitian, Bogor: Graha Indonesia, 2005, h.194

²⁵ Afiffudin dkk, Metode..., h .131

setiap pertanyaan dapat di ubah-ubah pada saat wawancara, sesuai dengan kebutuhan dan kondisi pekerjaan atau responden yang telah dihadapi. Dalam pelaksanaannya, peneliti akan mewawancarai langsung pihak-pihak yang bersangkutan, yakni Marketing Sakinah Land dan perwakilan 5 konsumen Sakinah Land sebagai sampelnya. Kegiatan wawancara dilaksanakan untuk menyempurnakan hasil penelitian dan memperjelas data yang telah diperoleh sebelumnya.

b. Dokumentasi

yang dimaksud dengan metode dokumentasi adalah metode pencarian dan pengumpulan data mengenai hal-hal yang berupa catatan, buku-buku, majalah, dokumen, dan sebagainya²⁶ Hal ini dilakukan untuk memperoleh data yang berkaitan dengan pengelolaan bisnis properti perumahan syariah di Sakinah Land tersebut dan data-data tentang sejarah perusahaan itu sendiri serta data-data lain yang berhubungan dengan pokok penelitian.

²⁶ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, Jakarta: Rineka Cipta, 1998, h. 145

c. Penelusuran Data Online

Adalah tata cara melakukan penelusuran data melalui media online seperti internet atau media jaringan lainnya yang menyediakan fasilitas online. Sehingga memungkinkan peneliti dapat memanfaatkan data informasi berupa data informasi teori, secepat dan semudah mungkin, dan dapat dipertanggung jawabkan secara akademis.²⁷

Adapun Pihak yang dijadikan informan antara lain sebagai berikut:

1. Pihak *Developer* Perumahan Sakinah Land
2. 5 Pihak dari Konsumen Perumahan Sakinah Land

4. Analisis Data

Analisa data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisir data kedalam kategori, menjabarkan kedalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun kedalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan

²⁷ Burhan Bungin, Penelitian Kualitatif, Jakarta : Kencana Prenada Media, 2007, h. 158

membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri dan orang lain.²⁸ Proses analisa data merupakan suatu proses penelaahan data secara mendalam. Analisa data dapat dilakukan pada saat yang bersamaan dengan pelaksanaan pengumpulan data meskipun bersamaan dengan pelaksanaan pengumpulan data, pada umumnya setelah data terkumpul. Guna memperoleh gambaran yang jelas dalam memberikan, menyajikan, dan menyimpulkan data, maka dalam penelitian ini digunakan metode analisa deskriptif kualitatif, yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk mendeskripsikan suatu situasi tertentu yang bersifat faktual secara sistematis dan akurat terhadap pengelolaan bisnis properti perumahan syariah tersebut.²⁹

5. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan memiliki fungsi untuk memberikan kejelasan dan kemudahan terkait susunan skripsi peneliti. Adapun sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab I, merupakan pendahuluan yang membahas mengenai latar belakang penelitian yang isinya permasalahan yang ingin di teliti beserta alasan-alasannya. Lalu, ada rumusan masalah yang bertujuan untuk

²⁸ Sugiyono. Metode, h.244

²⁹ Sugiyono. Metode, h.246

memfokuskan penelitian. Kemudian, Tujuan penelitian memiliki fungsi agar mengetahui maksud dari fokus permasalahan. Terakhir adalah sistematika penulisan yang fungsinya untuk mempermudah mengetahui susunan dari skripsi ini.

Bab II membahas mengenai Konsep Perlindungan Hukum Positif tentang Kredit Pemilikan Rumah Syariah. yang mana konsep yang disajikan pada bab ini akan menjadi bahan untuk mengkaji permasalahan yang diteliti. sehingga dapat dijadikan hasil penelitian. Konsep yang digunakan pada penelitian ini mengenai hal yang berkaitan tentang Perlindungan Hukum khususnya bagi pembeli perumahan syariah tanpa melalui Lembaga keuangan.

Bab III, berisi tentang Objek gambaran umum perumahan Syariah Sakinah Land. Adapun Objek gambaran umum ini berfungsi sebagai alat memperoleh hingga mengolah data yang telah didapatkan. Objek Gambaran umum dalam penelitian ini diantaranya berisi jenis dan sifat penelitian, lokasi penelitian, subjek dan objek penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data, analisis data.

Bab IV, pada bab ini isinya adalah laporan hasil penelitian yang diperoleh dari sumber data, tentang Analisis Perlindungan Hukum bagi Konsumen dalam jual beli

Perumahan Syariah Tanpa Melalui Lembaga Keuangan, lalu kemudian diolah dengan menggunakan konsep dan metode penelitian yang telah ditentukan sebelumnya.

Bab V, pada bab terakhir ini adalah bagian penutup yang isinya berupa simpulan umum dari pembahasan dan saran.

BAB II

KONSEP PERLINDUNGAN HUKUM POSITIF TENTANG KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH

A. Konsep Umum Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Menurut ketentuan dari Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah: “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.³⁰

Sedangkan menurut Pasal 1320 KUH Perdata untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat, yaitu:³¹

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal

Untuk terjadinya perjanjian jual-beli ini cukup jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang

³⁰ Ghufroon Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 199

³¹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah* (terj), Alih Bahasa Kamaluddin A. Marzuki, Jilid. XII, (Bandung: Al-Ma'arif), hlm. 47.

barang dan harga. Penjual mempunyai dua kewajiban pokok, yaitu pertama menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan aman. dan kedua bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.³²

Jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini bersifat obligatoir. yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli. yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya. sekaligus memberikan kepadanya hak untuk mendapat pembayaran harga yang telah disetujui. dan disisi lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sesuai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.³³

B. Konsep Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Terdapat beberapa pendapat para ahli mengenai perlindungan hukum diantaranya: Menurut Satjipto

³²Moh Rifa'i, Kifayat al-Akhyar, (Semarang: CV Toha Putra, thn), hlm.

³³Ahmad Wardi Muslich, Fiqh... , hlm. 178-179.

Raharjo, perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut.³⁴

Dalam teori ini menjelaskan bahwa perlindungan hukum kepada rakyat merupakan hal yang harus dipenuhi oleh pemerintah kepada seluruh rakyatnya sebagai penegakan hukum. Ketika pemerintah telah menerima hak-hak yang diberikan rakyat kepada mereka, maka pemerintah memiliki kewajiban untuk melindungi dan menyelesaikan segala masalah yang terjadi di negaranya, seperti halnya Indonesia yang merupakan negara hukum maka perlindungan hukum harus sesuai dengan peraturan-peraturan yang sudah ada.³⁵

2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu: Perlindungan Hukum Preventif Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta

³⁴ Satjipto Raharjo, *Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*, (Jakarta, Kompas, 2003), h. 121.

³⁵ Philipus M Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, (Yogyakarta, Gajah Mada Press, 2011), h. 10.

memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban. Serta yang kedua perlindungan Hukum Represif Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.³⁶

Dari sekian banyak jenis dan macam perlindungan hukum, terdapat beberapa diantaranya yang cukup populer dan telah akrab di telinga kita, seperti perlindungan hukum terhadap konsumen. Perlindungan hukum terhadap konsumen ini telah diatur dalam Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen yang pengaturannya mencakup segala hal yang menjadi hak dan kewajiban antara produsen dan konsumen.³⁷

3. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen

a. Pengertian Perlindungan Konsumen

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUPK disebutkan bahwa: Perlindungan konsumen adalah segala upaya

³⁶ Muchsin, "Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia", (Surakarta; magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003), h. 20.

³⁷ Radhy Alfian Santara, "Perlindungan Hukum Asuransi Bagi Penumpang Bus Antar Kota Dalam Provinsi (Akdp) Yang Tidak Laik Jalan Berdasarkan Hukum Positif Di Indonesia (Studi Pada Bus Akdp Trayek Bandung-Bogor)", (Bandung, Universitas Pasundan Fakultas Hukum, 2017), h. 42.

yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen berupa perlindungan terhadap hak-hak konsumen, yang diperkuat melalui undang-undang khusus, memberi harapan agar pelaku usaha tidak bertindak sewenang-wenang yang selalu merugikan hak-hak konsumen.³⁸

Perlindungan terhadap konsumen dipandang secara materil maupun formil semakin sangat penting, mengingat semakin majunya ilmu pengetahuan dan teknologi yang merupakan motor penggerak bagi produktifitas dan efisiensi produsen atas barang dan/atau jasa yang dihasilkannya dalam rangka mencapai sasaran usaha. Dalam rangka mencapai tujuannya maka secara sadar maupun tidak sadar konsumenlah yang rawan terkena dampaknya.³⁹

Hukum Perlindungan Konsumen selalu berhubungan dan berinteraksi dengan berbagai bidang dan cabang hukum lainnya, karena pada tiap bidang

³⁸ Happy Susanto, *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*, (Jakarta: Visimedia, 2008), h. 4

³⁹ Rahman Bagus Ramadhan, "Perlindungan Hukum Terhadap Pengguna Jasa Provider Seluler Sebagai Konsumen atas Promo Yang Dikeluarkan Oleh Pelaku Usahamelalui Media Iklan Di Pt Indonesian Satelite", (Purwokerto, Universitas Jendral Soedirman Fakultas Hukum, 2015), h. 14-15

dan cabang hukum itu senantiasa terdapat pihak yang berpredikat “Konsumen”. Oleh karena itu, ruang lingkup hukum perlindungan konsumen sulit dibatasi hanya dengan menampungnya dalam satu jenis undang-undang, seperti undang-undang perlindungan konsumen (UUPK).⁴⁰

b. Tujuan Perlindungan Konsumen

Sejalan dengan asas-asas di atas, perlindungan konsumen memiliki sejumlah tujuan, dimana tujuan perlindungan konsumen dijelaskan dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen antara lain:⁴¹

1. Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri.
2. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang atau jasa.
3. Meningkatkan pemberdayaan, dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-hak milik sebagai konsumen.

⁴⁰ Az Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, (Jakarta: Diadit Media, 2006), h. 4

⁴¹ Andika wijaya dan Wida Peace Ananta, *Hukum Bisnis Properti Di Indonesia*, (Jakarta: Grasindo, 2017), h. 3.

4. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi, serta akses untuk mendapatkan informasi.
5. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap jujur dan bertanggung jawab dalam usaha.
6. Meningkatkan kualitas barang atau jasa yang menjamin kelangsungan produksi barang dan atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen.

C. Konsep Kredit Pemilikan Rumah

Pengertian Kredit Pemilikan Rumah Syariah merupakan skema KPR menggunakan transaksi yang sesuai dengan syariah islam. KPR Syariah pada dasarnya mengikuti prinsip-prinsip bagi hasil dan bagi rugi dan penerimaan serta pembayaran bunga atas pinjaman tidak dapat dikatakan sesuai syariah, dengan demikian, KPR Syariah yang umum dilakukan adalah menggunakan perantara perbankan syariah yang menggunakan paling tidak dua kontrak yaitu kontrak jual beli (*murabahah*) dan kontrak sewa beli (*ijarah*). Dalam perkembangan sistem KPR Syariah terdapat dua metode pembiayaan, diantaranya KPR

Syariah melalui perbankan atau Lembaga keuangan dan KPR Syariah Tanpa Bank.⁴²

1. Pengertian KPR Syariah Melalui Perbankan

Perbankan KPR Syariah adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit. Pada perbankan syariah terdapat beberapa akad yang diterapkan dalam pembiayaan KPR yaitu:

a. KPR iB Jual Beli (Skema *Murabahah*).

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Karena dalam definisinya disebut adanya keuntungan yang disepakati, karakteristik *murabahah* adalah si penjual harus memberi tahu pembeli harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.⁴³

b. KPR iB sewa (Skema *Ijarah*).

Ijarah adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa. Atau *ijarah* adalah transaksi

⁴² Egi Arvian Firmansyah, Kredit Kepemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank:(Studi DI Jawa Barat),Jurnal Manajemen Teori Terapan Tahun 10, No 3, Desember 2017

⁴³ Adiwarman A. Karim, Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan, (Jakarta: Raja Grafindo Persada,2016), h.113

sewa menyewa atas suatu barang dan/atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.⁴⁴

- c. KPR iB Sewa Beli (skema *Ijarah Muntahia Bittamlik*-IMBT)

Ijarah Muttahia Bittamlik (IMBT) adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini di akhiri dengan ahli kepemilikan objek sewa.⁴⁵

- d. KPR iB Kepemilikan Bertahap (*musyarakah mutanaqisah*).

Musyarakah *Mutanaqisah* merupakan salah satu bentuk musyarakah yang berkembang belakangan ini. *Musyarakah Mutanaqisah* adalah suatu penyertaan modal secara terbatas dari mitra usaha kepada perusahaan lain untuk jangka waktu tertentu, yang dalam dunia modern biasa disebut Modal Ventura. Tanpa unsur-unsur yang dilarang dalam Syariah, seperti riba, *maysir*, dan *gharar*.⁴⁶

⁴⁴ Mardani, Fiqih Ekonomi Syariah (Fiqih Muamalah), edisi pertama, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2012), h.245

⁴⁵ Ascarya, Akad dan Produk Bank Syariah, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), h.103

⁴⁶ Ascarya, Akad dan Produk Bank Syariah, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), h.60

KPR pada perbankan para nasabah harus memenuhi syarat dan ketentuan wajib bagi calon debitur diantaranya: *pertama* karyawan tetap dengan pengalaman kerja minimal 2 tahun, *kedua* wiraswasta dengan pengalaman usaha minimal 3 tahun, *ketiga* profesional dengan pengalaman praktek minimal 2 tahun, *keempat* usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan maksimal usia pensiun untuk karyawan atau 65 tahun untuk wiraswasta dan profesional, *kelima* tidak termasuk dalam daftar pembiayaan bermasalah. (untuk mengetahui riwayat debitur melalui BI *Checking*) yang dikeluarkan oleh bank Indonesia, *keenam* memenuhi persyaratan sebagai pemegang polis asuransi jiwa.⁴⁷

2. Pengertian KPR Syariah Tanpa Bank

KPR adalah singkatan dari Kredit Pemilikan Rumah, Kredit adalah istilah untuk pembelian terhutang secara terangsang, sehingga KPR tanpa bank ini sejatinya adalah membeli rumah secara terhutang kepada *developer* dan dicicil kepada *developer* untuk melunasinya. Jadi dapat ditarik kesimpulan bahwa KPR

⁴⁷ <https://www.rumah.com/panduan-properti/panduan-beli-rumah-dengan-kpr-syariah-8767> diunduh pada senin 20 Januari 2020, pukul 22:18 WIB

syariah tanpa Bank adalah pembiayaan kepemilikan rumah yang berada pada sebuah perusahaan yang melakukan kegiatan pengadaan dan pengolahan tanah dan bangunan dengan menggunakan prinsip syariah tanpa melibatkan perantara bank didalamnya.⁴⁸

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000 yang dimaksud dengan akad *Istisna* adalah jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dan penjual (pembuat, *sani*).⁴⁹

⁴⁸ Dea Ayu Pratiwi, Determinan Konsumen dalam Pembelian Rumah KPR Developer Syariah, (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2018), h.11-12

⁴⁹Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000, tentang Jual Beli Istisna

BAB III

KONSEP GAMBARAN UMUM PROFIL PERUMAHAN SYARIAH “SAKINAH LAND”

A. Profil *Developer* Perumahan Syariah Sakinah Land

Developer Perumahan Syariah Sakinah Land merupakan *developer* yang membangun perumahan yang ada di kota Semarang. Berlokasi di Jalan Ampel Gading Timur III, Ngijo, Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang. Letak lokasi Sakinah Land sangat strategis, yakni di lingkungan yang sudah berkembang dengan pesat. dan di tengah perumahan yang sudah ramai dan padat penduduk. dengan letak strategis yakni: 5 menit menuju Pom Bensin, 20 menit menuju Tol, 20 menit menuju Pusat Kota, 5 menit menuju Pasar Tradisional.⁵⁰

Perumahan Syariah Sakinah Land memiliki kantor pusat di Banyumanik. Dimana perumahan Sakinah Land terdiri dari Dua lokasi. *Pertama*: Sakinah Land yang berlokasi di Jalan Ampel Gading Timur III, Ngijo, Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang. *Kedua*: Sakinah Mansion yang berlokasi di jalan. Pol. Anton Sujarwo No. 207 Banyumanik, Kota Semarang. Adapun Fasilitas yang

⁵⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Andi, Manajer *Developer* perumahan Syariah Sakinah Land, pada tanggal 10 Oktober 2023

tersedia dalam Perumahan Syariah Sakinah Land antara lain meliputi Masjid, Playground, Arena panahan, Kolam renang (Ihwan dan Ahwat terpisah), One Gate System, CCTV, Jaringan Internet.⁵¹

Komitmen *developer* Sakinah Land ini adalah menciptakan arus property perumahan syariah di Indonesia tanpa keterlibatan Bank, tanpa perhitungan Riba, dan terjaga dari akad yang bermasalah.⁵²

Dengan visi mewujudkan perumahan dengan lingkungan modern yang islami sehingga membuat penghuni tentram dan terciptanya kemaslahatan. Diharapkan Kedepannya, konsep ini akan terus berkembang menjadi besar. dengan memberikan produk serta fasilitas yang nyaman. karena peluang berkembang untuk bisnis properti syariah ini sangat besar. dan peluang permintaan hunian berkonsep syariah ini juga seiring dengan berkembangnya zaman. Masyarakat khususnya Muslim, pasti membutuhkan hunian dengan konsep syariah dengan kualitas yang baik,

⁵¹ Hasil wawancara dengan Bapak Andi, Manajer *Developer* perumahan Syariah Sakinah Land, pada tanggal 10 Oktober 2023.

⁵² Hasil wawancara dengan Bapak Andi, Manajer *Developer* perumahan Syariah Sakinah Land, pada tanggal 10 Oktober 2023

harga terjangkau, fasilitas yang baik dan lingkungan yang nyaman pula.⁵³

Perumahan syariah Sakinah Land pertama bergerak atau pertama di dirikan di Tahun 2016 dan berkembang dengan pesan hingga saat ini. Perumahan Syariah Sakinah Land dalam jumlah bangunan yang sudah dapat di serahkan terhadap konsumen dan siap di huni sebanyak 20 rumah, dan Kurang lebih 40 rumah yang sudah di bangun.⁵⁴

Perumahan syariah Sakinah Land merupakan salah satu inovasi produk syariah baru yang bisa diterapkan oleh umat Islam. untuk beralih kepada gaya hidup yang lebih islami dengan perbedaan konsep dan fasilitas yang ditawarkan. Serupa dengan KPR yang ditawarkan pada perbankan syariah, KPR *developer* syariah juga memiliki Dewan Pengawas Syariah (DPS). Namun, pada KPR *developer* syariah, Dewan Pengawas Syariah (DPS) bukanlah berasal dari Dewan Syariah Nasional (DSN) sebagaimana yang ada pada bank syariah. dan lembaga keuangan syariah non-bank. Akan tetapi dibawah kontrol *Developer* Property Syariah Indonesia (DPSI) yang berpusat

⁵³ Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000, tentang Jual Beli Istisna

⁵⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Andi, Manajer *Developer* perumahan Syariah Sakinah Land, pada tanggal 10 Oktober 2023

di Makassar. *Developer Property Syariah Indonesia (DPSI)* merupakan asosiasi *Developer Property Syariah* di seluruh Indonesia. Didirikan pada tahun 2014, setelah sebelumnya sejak tahun 2010 sudah dibahas konsepnya. Mengusung konsep baru dalam dunia properti yakni dalam hal permodalan *Developer* dan pembiayaan Konsumen Tanpa Bank, Tanpa Riba, Tanpa Akad Bermasalah.⁵⁵

Konsep ini pertama kali di praktikan oleh Founder DPSI pada tahun 2012 dan diangkat ke tingkat nasional pada tahun 2014. untuk mengajak *Developer Properti* untuk menjalankan konsep baru ini. Saat ini tercatat lebih dari 100 *Developer* yang bergabung di *Developer Properti Syariah Indonesia*. untuk menghadirkan solusi praktis kepemilikan properti secara syariah. Adapun visi DPSI adalah “Membangun Perusahaan Properti Penyangga Peradaban Islam”.⁵⁶

B. Konsep Pemasaran Perumahan Syariah Sakinah Land

Developer Property Syariah merupakan komunitas yang mewadahi *developer-developer* yang mengembangkan property syariah tanpa bank atau pihak ketiga. DPS sendiri

⁵⁵ <https://www.lamudi.co.id/sakinah-land-gunungpati-semarang.html>,

⁵⁶ <https://www.lamudi.co.id/sakinah-land-gunungpati-semarang.html>,

sudah mengembangkan bisnis ini sejak tahun 2012, dan hingga saat ini proyek akan semakin berkembang seperti perumahan, ruko, apartemen, dan hotel. Sekitar 250 *developer* di Indonesia sudah memakai bisnis syariah dengan skema ini.⁵⁷

Untuk bisa menjalankan bisnis dengan skema ini, *developer* harus ada kemampuan mengelolah keuangan untuk mengelolah bisnis syariah. *Developer* Sakinah Land dalam prakteknya menggunakan berbagai macam konsep pemasaran kepada konsumen mengenai properti syariah.⁵⁸

Dimana konsep pemasaran Perumahan syariah Sakinah Land tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Tanpa Perantara Bank

Bank adalah suatu badan yang bergerak di bidang jasa. Sudah sewajarnya apabila setiap bank menginginkan adanya imbalan (kentungan) atas jasa yang mereka sediakan. Dengan adanya imbalan tersebut, sebuah bank akan mampu mengembangkan dirinya dan menjamin eksistensinya ditengah-tengah para nasabahnya. Dengan adanya hal tersebut,

⁵⁷<https://jateng.tribunnews.com/2018/01/20/developer-properti-syariah-perkenalkan-skema-bisnis-properti-syariah-tanpa-bank>,

⁵⁸ Hasil wawancara dengan Marketing *Developer* perumahan Syariah Sakinah Land, pada tanggal 21 Oktober 2023.

menimbulkan kesan bahwa bank sudah menjadi salah satu wadah yang menjalankan praktek riba⁵⁹.

Hubungan antara bank dan nasabah dalam menyimpan dana merupakan hubungan kontraktual antara debitur dan kreditur yang dilandasi oleh prinsip kehati-hatian. yang bertujuan agar bank yang menggunakan uang nasabah tersebut akan mampu membayar kembali dana masyarakat yang di simpan kepadanya apabila di tagih oleh penyimpannya.⁶⁰

Begitu pula halnya dengan hubungan antara bank dan nasabah, debitur yaitu mempunyai sifat sebagai hubungan kepercayaan. Hal ini dikatakan demikian karena bank hanya bersedia memberikan kredit kepada debitur atas kepercayaan bahwa nasabah debitur mampu dan mau membayar kembali kreditnya tersebut. Bank dalam melaksanakan kegiatannya, salah satunya yaitu pemberian kredit juga menerapkan prinsip kehati-hatian seperti yang tercantum dalam Pasal 6 Peraturan Bank Indonesia

⁵⁹Hasil wawancara dengan Bapak Andi, Manajer *Developer* perumahan Syariah Sakinah Land, pada tanggal 10 Oktober 2023.

⁶⁰ <https://jateng.tribunnews.com/2018/01/20/developer-properti-syariah-perkenalkan-skema-bisnis-properti-syariah-tanpa-bank>,

no. 18/21/PBI/2016 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia no. 9/14/PIB/2007.⁶¹

Sejauh ini, baik bank konvensional maupun bank syariah, masih dianggap sama oleh masyarakat. Hal tersebut dikarenakan adanya tujuan untuk memperoleh keuntungan dalam operasionalnya. Ada beberapa kelebihan yang ditawarkan oleh KPR perbankan, diantaranya yaitu cicilannya rendah dan tenor yang diberikan juga bisa sampai 20 tahun, perbankan berani ambil resiko tersebut karena rumah yang dicicil nasabah juga sebagai jaminan. Jadi jika nasabah ditengah-tengah waktu cicilan tidak mampu membayar maka bank berhak menjual atau melelang rumah tersebut dengan harga rendah sesuai jumlah sisa hutang nasabah.⁶²

Dari banyaknya kasus yang serupa Sehingga Masyarakat beranggapan, bahwa sesuatu yang berurusan dengan bank itu merupakan suatu hal yang pasti ada meruginya. Selain itu, adanya perantara bank didalam kegiatan transaksi juga dianggap sesuatu yang rumit, prosesnya yang lama, dan lain

⁶¹Rasyid Aziz, Berkah Berlimpah Dengan Bisnis Properti Syariah, Al-Azhar Fresh zone Publing, Bogir, 2015, hal. ix

⁶²<https://jateng.tribunnews.com/2018/01/20/developer-properti-syariah-perkenalkan-skema-bisnis-properti-syariah-tanpa-bank>,

sebagainya. Hal inilah yang menjadi alasan, mengapa *developer* properti yang menjual rumah jenis KPR syariah non-bank tidak menerapkan adanya perantara bank baik konvensional maupun syariah didalam kegiatan jual-beli rumah kepada konsumen-konsumennya.⁶³

2. Tanpa Riba / bunga

Dalam menjalankan bisnis perumahan syariah Sakinah Land menghindari transaksi yang mengandung unsur riba. Secara teknikal, riba berarti penambahan jumlah hutang dalam waktu yang ditentukan. karena masa pinjaman dipanjangkan waktunya atau orang yang meminjam tidak mampu membayar pada waktu yang telah ditentukan. Karena *developer* mengerti bahwa Islam melarang setiap muslim yang mencoba untuk meningkatkan modal mereka, melalui pinjaman atas riba (bunga) baik itu pada *rate* yang rendah atau tinggi.⁶⁴

Sebagai pebisnis muslim, *developer* perumahan syariah dituntut untuk selalu menghindari

⁶³Hasil wawancara dengan Bapak Andi, Manajer *Developer* perumahan Syariah Sakinah Land, pada tanggal 10 Oktober 2023

⁶⁴ Hasil wawancara dengan Marketing, perumahan Syariah Sakinah Land, pada tanggal 10 Oktober 2023

aktivitas-aktivitas yang dilarang oleh Allah SWT. Salah satunya yaitu menghindari transaksi riba. Tidak menerapkan adanya riba atau bunga merupakan salah satu kelebihan yang diberikan oleh *developer* property yang menjual rumah jenis KPR syariah non-bank termasuk pada perumahan syariah Sakinah Land.⁶⁵

Seperti yang kita ketahui, riba itu adalah hal yang sangat sensitif. Baik sedikit maupun banyak, suatu hal jika berlebih sedikit saja tetap saja riba. Dalam hal ini, pihak *developer* Properti Perumahan Syariah Sakinah Land menggunakan sistem bagi hasil (*mudharabah*) dalam memperoleh keuntungan. Semua pihak tidak merasa dirugikan dengan adanya sistem bagi hasil tersebut, karena antara kedua belah pihak didasarkan pada asas kerelaan (Saling ridho).⁶⁶

3. Tanpa Denda

Sanksi denda adalah sanksi administrasi yang dikenakan terhadap pelanggaran yang berkaitan dengan kewajiban pelaporan. dari wawancara penulis

⁶⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Andi, Manajer *Developer* perumahan Syariah Sakinah Land, pada tanggal 10 Oktober 2023

⁶⁶ Komarudin, Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Pemukiman, Jakarta, 1997, hal. 46.

menyimpulkan bahwa Dalam Islam, denda dikenal dengan istilah *gharamah*. *Gharamah* ialah penalti atau denda yang dikenakan karena kelewatan waktu dalam melunasi hutang. Selain itu, denda dalam Islam juga sama dengan Jinayah, yaitu yang memuat aturan-aturan mengenai perbuatan-perbuatan yang diancam dengan hukuman. baik dalam *jarimah hudud* maupun dalam *jarimah ta'zir*.⁶⁷

Jarimah adalah perbuatan tindak pidana. *Jarimah hudud* adalah perbuatan pidana yang telah ditentukan bentuk dan batas hukumannya. dalam Al-Qur'an dan As-Sunnah (*hudud* adalah bentuk jamak dari *hadd* yang artinya batas). Sedangkan *jarimah ta'zir* adalah perbuatan tindak pidana yang bentuk dan ancaman hukumnya ditentukan oleh penguasa sebagai pelajaran bagi pelakunya. (*ta'zir* memiliki arti ajaran atau pelajaran). Tidak menerapkan adanya denda merupakan salah satu kelebihan yang diberikan oleh *developer* property yang menjual rumah jenis KPR syariah non-bank termasuk pada perumahan syariah Sakinah Land.⁶⁸

⁶⁷ Afdawaida, "Terbentuknya Akad dalam Hukum Perjanjian Islam", Jurnal Al-Mawarid Edisi XVIII Tahun 2008, hal. 183.

⁶⁸ Afdawaida, "Terbentuknya Akad dalam Hukum Perjanjian Islam", Jurnal Al-Mawarid Edisi XVIII Tahun 2008, hal. 184.

Seperti yang kita ketahui, dalam beberapa lembaga keuangan syariah tidak dikenal adanya sistem pemungutan denda. Karena terdapat pro dan kontra tentang besarnya pemungutan denda yang berujung pada adanya riba atau tambahan.

4. Tanpa sita

Penyitaan bertujuan untuk menjaga keutuhan dan keberadaan harta debitor selama proses penyelesaian sengketa dan apabila debitor terbukti bersalah, harta tersebut dapat diserahkan kepada kreditor. Harta yang disita dapat langsung diserahkan kepada kreditor.⁶⁹

Developer perumahan syariah mengerti bahwa dalam Islam, Seperti yang disebutkan oleh Imam Ibnu Hajar Al-Haitami bahwa “Tidak boleh jual beli dengan syarat menjaminkan barang yang dibeli”. Maka dari itu, banyak yang menilai penyitaan merupakan tindakan yang dapat merugikan pihak lain atau tindakan kedzaliman. Hal inilah yang menjadi alasan mengapa *developer* property perumahan

⁶⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Andi, Manajer *Developer* perumahan Syariah Sakinah Land, pada tanggal 10 Oktober 2023

syariah yang menjual rumah jenis KPR syariah non-bank tidak menerapkan adanya sita/penyitaan.⁷⁰

5. tanpa BI *Checking*

BI *checking* diatur dalam Pasal 2 Peraturan Bank Indonesia No. 9/14/PBI/2007 yang bertujuan untuk memperlancar proses penyediaan dana, penerapan manajemen resiko, dan identifikasi kualitas debitur untuk pemenuhan ketentuan-ketentuan yang berlaku serta meningkatkan disiplin pasar. Proses pengecekan ini dilakukan oleh lembaga keuangan baik bank maupun non-bank, kepada suatu sistem yang disebut Sistem Informasi Debitur (SID) yang dikelola Bank Indonesia. Sistem ini mempunyai data dari para debitur setiap bank yang merupakan anggota SID. Apabila debitur mempunyai pinjaman yang menunggak atau kurang lancar maka data tersebut akan terlihat di BI *checking*. BI *checking* akan menampilkan riwayat pinjaman nasabah pada bank lain.⁷¹

Sistem Informasi Debitur (SID) Bank ini kemudian diberikan kepada setiap lembaga keuangan

⁷⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Andi, Manajer *Developer* perumahan Syariah Sakinah Land, pada tanggal 10 Oktober 2023

⁷¹ Ahmad Dahlan, Bank Syariah: Teoritik, Praktik dan Kritik, cet.1 Teras Press, Yogyakarta, 2012, hal. 108-110.

baik bank maupun non bank yang menjalankan proses pemberian kredit kepada masyarakat.⁷²

Untuk dapat melakukan pengecekan sistem informasi debitur dibutuhkan sebuah surat pengantar dari *relationship officer* yang berisi nama debitur yang akan di cek serta fasilitas yang akan diberikan kepadanya. Sistem Informasi Debitur (SID) dilakukan sebagai upaya untuk mencegah terjadinya kredit macet dan dapat berfungsi dengan efektif bila dijalankan sesuai dengan prosedur, tetapi dalam prakteknya banyak terjadi pada bank yang telah memberikan pembiayaan atau kredit ketika melaksanakan pelaporan perihal pelunasan debitur melakukan kesalahan atau kelalaian maupun tidak sama sekali melaporkan mengenai pelunasan tersebut, sehingga terjadi perbedaan laporan riwayat kredit nasabah pada bank yang memberikan kredit dengan sistem informasi debitur yang ada pada Bank Indonesia, yang mengakibatkan nasabah masuk

⁷² Ahmad Dahlan, *Bank Syariah: Teoritik, Praktik dan Kritik*, cet.1 Teras Press, Yogyakarta, 2012, hal. 108-111.

dalam kategori kredit macet sehingga didaftar hitamkan atau *blacklist*.⁷³

Daftar nama nasabah yang termasuk dalam daftar hitam atau *blacklist* secara otomatis tidak akan diproses atau ditindak lanjuti pengajuan kreditnya karena bank menganggap bahwa nasabah tersebut tidak layak untuk menerima fasilitas kredit atau pembiayaan dari bank karena riwayat kredit debitur tersebut dalam Sistem Informasi Debitur (SID) bermasalah. Proses BI *checking* memang sangat penting karena bertujuan untuk meminimalisir risiko macet pembayaran oleh nasabah. Namun, BI *checking* juga dianggap sebagai proses yang rumit, membutuhkan banyak waktu dan menutup peluang bagi nasabah-nasabah yang memiliki pengalaman kredit buruk di masa lalu.⁷⁴

Tidak menutup kemungkinan Hal inilah yang menjadi alasan mengapa *developer* properti yang menjual rumah jenis KPR syariah non-bank tidak menerapkan adanya proses BI *checking* kepada

⁷³ Ahmad Dahlan, Bank Syariah: Teoritik, Praktik dan Kritik, cet.1 Teras Press, Yogyakarta, 2012, hal. 108-115

⁷⁴ Hasil wawancara dengan Marketing *Developer* perumahan Syariah Sakinah Land, pada tanggal 10 Oktober 2023

konsumen-konsumennya. Namun memiliki strategi khusus dalam mencegah terjadinya kredit macet.⁷⁵

6. Jangka waktu yang Panjang

Jika kita bandingkan, KPR yang terdapat pada perbankan di Indonesia menawarkan layanan jangka waktu pembiayaan yang beragam, yaitu 10 tahun, 15 tahun hingga maksimal 20 tahun. Dan pada developer lain juga menawarkan layanan jangka waktu pembiayaan 5 tahun hingga 10 tahun. *Developer* perumahan syariah Sakinah Land menetapkan jangka waktu dengan minimal 5 tahun, hal ini merupakan hasil analisis *developer* bahwa rata-rata transaksi kredit macet terjadi pada menuju cicilan tahun ketiga dan sekaligus memberikan pengetahuan dalam keuangan bahwa hutang sebaiknya segera diselesaikan dalam waktu yang singkat.

Kaitannya dalam mencicil hutang dengan bekerja itu merupakan perbuatan membayar kepastian dengan ketidak pastian, maksudnya hutang adalah sesuatu yang pasti dan wajib dibayar, sedangkan bekerja adalah hal yang tidak pasti. Tidak dapat dipastikan besok kita mampu bekerja atau masih

⁷⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Andi, Manajer *Developer* perumahan Syariah Sakinah Land, pada tanggal 10 Oktober 2023

memiliki pekerjaan tersebut. Dan dalam syariah sangat tidak menganjurkan sesuatu yang tidak jelas atau tidak pasti tersebut. Itulah sebabnya *developer* perumahan syariah Sakinah Land menetapkan jangka waktu pembayaran berbeda dengan KPR perbankan atau KPR lainnya.⁷⁶

7. Jumlah Margin Tetap (*Fix Rate*)

KPR syariah memiliki skema yang memberikan kepastian dalam hal nominal cicilan dengan jumlah yang tetap di setiap bulannya. KPR syariah tidak bersifat fluktuatif mengikuti tingkat suku bunga, harga jual rumah sudah ditetapkan sejak awal dilakukan akad atau perjanjian sehingga nasabah tidak merasa khawatir akan kenaikan atau penurunan nominal cicilan sewaktu-waktu. Karena nilai rupiah di Indonesia ini cepat sekali nilainya turun, maka pembayaran *developer* perumahan syariah Sakinah Land mengkonversikan harga rumah kedalam nilai emas. Sehingga harga rumah yang dibayarkan pembeli akan tetap dan margin yang diterima *developer* nilainya tetap dari tahun ke tahun.⁷⁷

⁷⁶ Ibid., hal. 47

⁷⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Andi, Manajer *Developer* perumahan Syariah Sakinah Land, pada tanggal 10 Oktober 2023

Tidak mudah memang menjalankan konsep syariah dizaman sekarang, karena tidak dipungkiri masih banyak orang islam yang kurang paham akan konsep tersebut. Maka dalam mengembangkan bisnis properti perumahan Sakinah Land ini kita sisipkan strategi dakwah untuk mengenalkan kepada masyarakat khususnya calon pembeli tentang konsep syariah.⁷⁸

C. Transaksi dalam jual beli Perumahan Syariah Sakinah Land

a) Transaksi dalam jual beli Perumahan Syariah Sakinah Land

Skema KPR syariah tanpa bank dianggap lebih sederhana dan lebih fleksibel karena tidak melibatkan intermediari perbankan atau lembaga keuangan lainnya. Berikut ini mekanisme KPR syariah tanpa bank yang berlangsung di Indonesia.⁷⁹

Dalam tahapan-tahapan Transaksi yang harus dilewatkan dalam sebuah proses transaksi, mulai dari pratransaksi maupun proses transaksi. Tahapan pertama yang dilakukan pihak *developer* adalah melakukan

⁷⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Andi, Manajer *Developer* perumahan Syariah Sakinah Land, pada tanggal 10 Oktober 2023

⁷⁹ Dokumentasi perumahan Syariah Sakinah Land, pada tanggal 10 Oktober 2023.

menyebarkan pamflet, browsur ataupun spanduk mengenai produk atau hunian yang ditawarkan kepada masyarakat umum. Setelah ada calon konsumen tertarik tentang hunian atau produk yang ditawarkan maka para calon konsumen dianjurkan untuk segera melakukan survey tempat atau lokasi yang dicantukan di pamflet.⁸⁰

Calon pembeli setelah merasa yakin ingin membeli rumah dari *developer* maka akan berlangsungnya akad pembelian yang dilakukan oleh konsumen pembeli perumahan Sakinah land dengan pihak *developer*. Lalu transaksi akad jual beli yang digunakan dalam pembelian rumah menggunakan akad *istishna*". Dan proses pembayaran sesuai ketentuan dan kesepakatan.⁸¹

Setelah calon konsumen datang ke lokasi tempat hunian yang akan di bangun, maka para calon calon konsumen diberikan edukasi ataupun informasi. Pihak pengembang akan terlebih dahulu memberikan edukasi mengenai apa itu properti syariah, akad apa yang digunakan, tentang bahaya riba, serta tak lupa *developer* memberikan informasi tentang spesifikasi bangun serta

⁸⁰ Dokumentasi perumahan Syariah Sakinah Land, pada tanggal 10 Oktober 2023.

⁸¹ Egi Arvian Firmansyah dan Deru Indika "Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Di Jawa Barat", Jurnal Manajemen teori dan Terapan, No. 3 Tahun 2010, hal. 229.

bahan-bahan apa yang digunakan oleh pihak *developer*. Apabila calon konsumen merasa tertarik dengan yang ditawarkan oleh pihak *developer*, maka pihak *developer* akan mengarahkan para calon konsumen melakukan *booking fee* (uang muka). *Booking fee* sifatnya bukan merupakan akad melainkan hanya bentuk keseriusan para calon konsumen untuk membeli hunian tersebut. Uang muka yang disyaratkan oleh pihak *developer* bervariasi mulai dari 25%, 22,5% sampai 10% sesuai yang ditawarkan pihak *developer*.⁸²

Untuk kemampuan bayar atau *financial* konsumen tidak ada kriteria atau spesifikasi khusus dari pihak pengembang, siapa pun bisa mengajukan kredit kepemilikan rumah tanpa ada batasan khusus masyarakat umum semua bisa mengajukan KPR tersebut. Selanjutnya apabila tahap wawancara serta verifikasi selesai calon konsumen akan diberikan draft akad perjanjian jual beli, dalam pemberian draft akad ini konsumen dianjurkan untuk mempelajari draft tersebut sebelum tanda tangan. Dalam draft tersebut tercantum pasal-pasal mengenai hak kewajiban para pihak serta hal-hal yang lainnya. jika tidak ada kesepakatan maka

⁸²<https://www.lamudi.co.id/property/sakinah-land-gunungpati-semarang.html>.

perjanjian tidak dilanjutkan ke tanda tangan akad perjanjian, Dan Apabila para pihak telah setuju dengan semua tahap yang dilalui maka tahapan berikutnya adalah tanda tangan akad perjanjian jual beli. Setelah tanda tangan akad dilakukan maka para pihak harus menjalankan hak dan kewajiban masing-masing sesuai dengan yang diperjanjikan dalam kontrak perjanjian.⁸³

Aturan baku mengenai praktik KPR Syariah tanpa bank masih belum ada. Para pelaku transaksi ini berpijak pada hukum Islam bahwa transaksi muamalah itu dapat dilakukan asal suka sama suka dan tidak melanggar aturan yang telah ditetapkan syariah. Atas dasar ini, praktik KPR syariah cukup banyak dilakukan di beberapa kota di Indonesia meskipun tidak ada aturan baku yang mengaturnya.⁸⁴

Selain itu, kepercayaan dan komitmen antar pelaku menjadi kunci utama demi berjalannya transaksi ini. Artinya, *developer* tidak ingkar janji dan menyerahkan rumah beserta surat-suratnya ketika cicilan telah dilunasi pembeli. Begitu pun dengan pembeli bertekad menjaga

⁸³<https://www.lamudi.co.id/property/sakinah-land-gunungpati-semarang.html>.

⁸⁴ Egi Arvian Firmansyah dan Deru Indika “Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Di Jawa Barat”, Jurnal Manajemen teori dan Terapan, No. 3 Tahun 2010, hal. 230.

rumah dan berupaya untuk melunasi utangnya hingga akhir periode.⁸⁵

b) Jenis Akad Perjanjian Pada jual beli Perumahan Syariah Sakinah Land

Akad memiliki posisi dan peranan yang sangat strategis dalam berbagai persoalan muamalah. Bahkan akad dapat menjadi salah satu penentu sah atau tidaknya suatu transaksi. Akad yang telah terjadi mempunyai pengaruh (akibat hukum) yang sangat luas. Dengan sahnya akad sebuah kepemilikan bisa berpindah dari kepemilikan seseorang kepada pihak yang lain. Dengan akad pula dapat merubah suatu kewenangan, tanggung jawab dan kegunaan sesuatu. Atas dasar inilah kajian tentang akad menjadi sangat penting untuk diuraikan sebelum berbicara tentang berbagai persoalan mu'amalah dalam Islam.⁸⁶

Pada *developer* Perumahan Syariah Sakinah Land, jenis akad yang digunakan oleh pihak pengembang adalah akad *istishna*. Dalam akad *istishna* ini sendiri pun mempunyai makna yaitu kata *istishna* berasal dari kata *shana'a* yang sama dengan kata *ja'ala* atau *khalaqa* yang

⁸⁵ Egi Arvian Firmansyah dan Deru Indika “Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Di Jawa Barat”, Jurnal Manajemen teori dan Terapan, No. 3 Tahun 2010, hal. 232.

⁸⁶ Wawancara dengan Manager Marketing Sakinah Land, di gunungpati, pada Selasa, 24 November 2023, Pukul 14:00 WIB.

secara harfiah berarti membuat atau menciptakan. Akad jual beli *istishna* pada prinsipnya sama dengan akad jual beli salam, yaitu merupakan pengecualian dari syarat jual beli yang berlaku umum, wujudnya objek akad pada saat akad jual beli dilakukan.⁸⁷

Pada Perumahan Syariah Sakinah Land, dalam penerapan sistem akad *istishna* dimana *developer* menawarkan gambaran browsur mengenai spesifikasi bangunan serta apa saja yang ada di dalamnya. Dengan kata lain sistem ini menggunakan sistem pesan bangun (*indent*). Yang mana konsumen harus terlebih dahulu memesan kepada pihak *developer*.⁸⁸

Sebagai akad jual beli, akad *istishna* harus memenuhi rukun dan syarat-syaratnya sehigga sah. Rukunnya ada tiga, pertama: *al-aqidan* (dua pihak yang berakad), yaitu *al-mustashni* (yang memesan barang itu sebagai pembeli) dan *ash-shani* (pembuat sebagai penjual). Kedua: *ijab dan qabul*. Ketiga: *al-ma'qud alayh* (objek akad), yaitu barang yang dipesan untuk dibuat (*al-mustashna fih*) sebagai barang yang dijual). *Istishna* merupakan jual beli yang objek akad itu adalah barang

⁸⁷ Wawancara dengan Manager Marketing Sakinah Land, di gunungpati, pada Selasa, 24 November 2023, Pukul 14:00 WIB.

⁸⁸ Wawancara dengan pak andi selaku Manager Sakinah Land, di gunungpati, pada Selasa, 24 November 2023, Pukul 14:00 WIB.

yang dijual yang disebut *al-mustashna' fih* atau *al-mashnu* dan barang itu harus memenuhi syarat.⁸⁹

- a) Harus dijelaskan spesifikasinya secara jelas yang bisa menghilangkan perselisihan. Jual beli itu terjadi dengan kesetaraan antara harga dan barang. Dalam *istishna* barang yang dijual itu berada dalam tanggungan diserahkan kemudian setelah jangka waktu tertentu. Semua spesifikasi atau sifat barang yang bisa menyebabkan perbedaan nilai atau harga harus disebutkan.
- b) Barang itu (*al-mashnu*) harus merupakan barang *shina'ah*, yaitu yang melalui proses pembuatan, perakitan, pembentukan, atau pembangunan. Jadi, barang yang dijual dalam *istishna* adalah barang jadi hasil proses pembuatan, perakitan, pembentukan atau pembangunan dari satu atau lebih bahan baku.
- c) Bahan untuk membuat barang berasal dari penjual (*ash-shani*). Objek akad adalah barang yang dibuat dengan semua penyusunnya dan itu adalah barang yang dijual. Seandainya bahan yang digunakan dari orang yang meminta

⁸⁹<https://jateng.tribunnews.com/2018/01/20/developer-properti-syariah-perkenalkan-skema-bisnis-properti-syariah-tanpa-bank>

dibuatkan barang, akad tersebut menjadi akad *ijarah* sebab objek akadnya adalah hanya berupa kerja saja.

Dari data berupa draf kontrak antara *developer* dengan pembeli rumah, harga rumah dengan rincian pembayarannya, gambar rumah beserta spesifikasinya, serta wawancara dengan Bapak Andi Selaku Manager Perumahan Syariah Sakinah Land, maka perjanjian antara *developer* dengan pembeli rumah merupakan akad *istishna*.⁹⁰ dengan analisis sebagai berikut:

Terpenuhinya ketentuan rukun akad:

- a. Pelaku akad yaitu, pembeli rumah sebagai *mustashni* sedangkan *developer* sebagai *shani* atau pihak yang memproduksi rumah.
- b. Objek akad adalah rumah yang diperjual belikan dengan spesifikasi dan harga yang disepakati.
- c. *Shighat*, yaitu perjanjian tertulis antara pembeli dengan *developer*

Terpenuhi ketentuan syarat akad:

- a. Jual beli *istishna* mengikat setelah kedua belah pihak menandatangani perjanjian.

⁹⁰ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani (PPHIMM), Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.

- b. Rumah merupakan barang yang bisa dipesan dengan spesifikasi yang disepakati serta jangka waktu pengerjaannya.
- c. Waktu dan tempat pembayaran telah disepakati dan dituangkan dalam akad perjanjian.
- d. *Developer* dan pembeli rumah tidak dibolehkan menawar kembali isi akad yang sudah disepakati.
- e. Pada saat diserahkan, pembeli (*mustashni*) memiliki hak *khiyar*. Ketika melihat rumah yang dibeli dan didapatkan ketidaksesuaian dengan spesifikasi yang disepakati.⁹¹ maka pembeli memiliki pilihan:
 - 1) Menerima barang tersebut
 - 2) Menolak untuk menerima rumah tersebut dan meminta *developer* untuk memperbaiki sesuai spesifikasi yang disepakati, dan diberikan tambahan waktu.
 - 3) Menolak rumah tersebut dan meminta kembali uang yang sudah

⁹¹ Fiqh Ekonomi Syariah, Fiqh Muamalah, Jakarta: Kencana Prenadamedia Grup, 2013.

dibayarkan, artinya akad istishna tersebut batal.

c) Proses Pembiayaan pada *Developer* Perumahan Syariah Sakinah Land

Proses pembiayaan pada *Developer* Properti Syariah (DPS) adalah proses untuk membeli rumah secara kredit, mulai dari membayar *booking fee* (tanda jadi) sampai dengan serah terima rumah. Berdasarkan data yang diperoleh dari *developer*, tahapan proses pembiayaan tersebut adalah: pemilihan rumah dan membayar *booking fee*; pengumpulan informasi dan data pembeli; verifikasi terhadap informasi dan data pembeli; persetujuan pembiayaan; penandatanganan akad; dan serah terima rumah.⁹² Secara rinci tahapan tersebut akan diuraikan sebagai berikut:

1) . Memilih Rumah dan Membayar *Booking Fee*

“Pertama-tama calon pembeli harus membuat janji dengan tim marketing untuk survey lokasi. Selanjutnya calon pembeli memilih rumah pada blok yang ditawarkan dan menentukan skema pembiayaan. Sebagai wujud keseriusan untuk membeli rumah,

⁹². Wawancara dengan Manager Marketing Sakinah Land, di gunungpati, pada Selasa, 24 November 2023, Pukul 14:00 WIB.

calon pembeli diharuskan membayar *booking fee* (uang tanda jadi)''.

Booking fee merupakan wujud keseriusan calon pembeli, sebagai tanda kesepakatan awal dengan pihak *developer*. Tidak ada standar baku dalam penetapan besaran *booking fee*, biasanya tergantung pada kebijakan masing-masing *Developer*.

2) Pengumpulan Informasi dan Data Pembeli

Setelah memilih rumah dan membayar *booking fee*, calon pembeli rumah di diminta mengisi formulir pemesanan unit dan menyerahkan data diri. Data diri yang disyaratkan berupa: fotokopi KTP suami/istri/wali pemesan, Kartu Keluarga (KK), identitas saksi akad, slip gaji bila pemesan adalah pegawai.

3) Persetujuan Pembiayaan.

Berdasarkan verifikasi terhadap data dan informasi yang disampaikan calon pembeli, DPS memutuskan apakah calon pembeli yang bersangkutan disetujui atau ditolak untuk membeli rumah secara kredit. Faktor utama yang menentukan disetujui atau ditolaknya pembelian rumah secara kredit adalah berdasarkan pada penghasilan calon pembeli.

4) Penandatanganan Akad

Jual beli antara *Developer* Properti Syariah (DPS) dengan pembeli rumah menggunakan akad jual beli *istishna*. Setelah penandatanganan Akad baru dilakukan pembangunan rumah. Angsuran pertama dimulai satu bulan setelah penandatanganan akad.

5) Serah Terima Rumah

Sebelum serah terima, pembeli dipersilahkan untuk memeriksa hasil pembangunan rumah. Jika hasilnya memuaskan, maka proses serah terima diteruskan.

Berdasarkan analisis ketentuan rukun dan syarat di atas, maka ketentuan rukun dan syarat akad *istishna* pada perjanjian antara *developer* dengan pembeli rumah telah dipenuhi.⁹³

D. Konsumen Perumahan Syariah Sakinah land

1. Respon Konsumen tentang Jual beli Perumahan Syariah Sakinah Land

Berikut hasil wawancara penulis terhadap pihak konsumen pembeli Perumahan Syariah Sakinah Land antara lain sebagai berikut :

- a) Nama Konsumen Sintia Dinasty, Pekerjaan karyawan Swasta, pertama kali mendiami Perumahan Sakinah

⁹³ Asror, Miftahul, dan Yuli Farida, Tata Disain Rumah Islami, Yogyakarta: Diva Press, 2009.

Land pada akhir Maret 2023 yang mana proses pemesanannya sangat mudah cukup dengan memesan langsung di bangun oleh pihak pengembang, kurang lebih memerlukan waktu 1 tahun untuk bisa menempati rumah tersebut. surat-surat yang dibutuhkan dalam syarat pembelian rumah tersebut adalah: Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), dan buku Nikah. Membicarakan tentang hak dan kewajiban pengembang terhadap Konsumen Perumahan Syariah Sakinah Land, pengembang sudah menunaikan kewajibannya apabila terjadi kerusakan tentang fasilitas rumah selama 3 bulan di awal Ketika sudah menempati rumah tersebut. Adapun proses pembayarannya ialah konsumen membayar 80%, kemudian 10% tanda serah terima, dan 10% pembayaran di akhir/pelunasan. Namun dikarenakan Sertifikat Rumah belum ada maka 10% pembayaran akhir belum dibayarkan kepada pihak pengembang. Alasan beliau memesan Perumahan Syariah Sakinah Land dikarenakan dekat dengan tempat beliau bekerja. Dan untuk Sertifikat Hak milik akan diberikan kepada

Konsumen dari Pengembang selama 2 tahun setelah lunas.⁹⁴

- b) Nama Konsumen: Danu Purwoko, Pekerjaan PNS, Sudah Mendiami Perumahan Sakinah Land kurang lebih 3 bulan, proses pembayarannya dengan cara kredit ke pengembang selama 10 tahun. Adapun syarat yang dibutuhkan ialah Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Kemudian dalam menjalankan kewajiban angsuran bulanan sebesar Rp. 3.437.500. aturan aturan yang bersifat keislaman belum diterapkan dikarenakan penghuni Perumahan Sakinah Land masih sedikit. Alasan bapak Danu memesan Perumahan Sakinah Land ialah karena tidak ribet, dan tidak melibatkan bank dan di dasari dengan konsep keislaman. Dan alasan lain karena lokasinya strategis dan dekat dengan sekolah anak. Adapun persuratan seperti sertifikat hak milik dijanjikan oleh *developer* selama 3 tahun setelah akad.⁹⁵
- c) Nama Konsumen Yuyun Eka Wardani, Pekerjaan Guru SMA, Sudah Mendiami Perumahan Sakinah Land kurang lebih sudah 4 bulan lamanya. Adapun

⁹⁴ Wawancara dengan Ibu Sintia Dinasti, konsumen perumahan syariah Sakinah land, pada sabtu, 21 Oktober 2023, Pukul 16:00 WIB.

⁹⁵ Wawancara dengan Bapak Danu Purwoko, konsumen perumahan syariah Sakinah land, pada sabtu, 21 Oktober 2023, Pukul 14:00 WIB.

alasan beliau membeli Perumahan Syariah Sakinah Land karena akadnya mudah, dan tidak melalui prantara bank dan proses pembeliannya mudah dan cepat. Surat-surat yang dibutuhkan dalam syarat pembelian rumah tersebut adalah: Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Dan uang tanda jadi sebesar Rp.2.000.000. Proses pembayaran yang dilakukan Ibu Yuyun kepada Pengembang ialah Tunai berjangka.⁹⁶

- d) Nama Konsumen: Dito Febrianto Putra, Pekerjaan Sebagai Mahasiswa Semester 3 dan sudah mendiami rumah dari akhir bulan Juli Tahun 2023. Adapun persyaratan yang dibutuhkan dalam akad jual beli perumahan tersebut ialah: Kartu Tanda Penduduk (KTP). Alasan membeli Perumahan di Sakinah Land karena tidak jauh jarak rumah dengan tempat kuliahnya. Selain itu ia tertarik dengan fasilitas yang disediakan di perumahan Sakinah Land salah satunya ialah: Memanah dan berenang. Perihal sertifikat hak milik akan di berikan kepada konsumen dari

⁹⁶ Wawancara dengan Ibu yuyun eka wardani, konsumen perumahan syariah Sakinah land, pada sabtu, 21 Oktober 2023, Pukul 15:00 WIB.

pengembang Ketika 2 tahun setelah konsumen melunasi Perumahan tersebut.⁹⁷

- e) Nama konsumen: Habib, Pekerjaan sebagai Mahasiswa S1 semester 7, ia membeli perumahan tersebut karena beralasan ingin berinvestasi untuk jangka Panjang, persyaratan yang dibutuhkan tidak sulit cukup Kartu Keluarga (KK) dan Kartu Tanda Penduduk (KTP). Awalnya ia meragukan untuk membeli Perumahan di Sakinah Land Karena proses jual belinya tidak melalui Lembaga keuangan atau bisa disebut dengan bank pelaksana, maka akan sangat mudah untuk terjadinya wanprestasi, namun dikarenakan melihat beberapa konsumen lain yang membeli perumahan tersebut maka ia tertarik untuk membelinya. Adapun untuk menghilangkan rasa takutnya, pihak pengembang telah membuat surat perjanjian kesepakatan yang di tanda tangani oleh kedua belah pihak baik pihak pengembang maupun pihak konsumen. Dan ia dijanjikan oleh pengembang akan diberikan Sertifikat hak milik selama 3 tahun setelah pelunasan pembayaran perumahan tersebut.⁹⁸

⁹⁷ Wawancara dengan mas Dito febrianto putra, konsumen perumahan syariah Sakinah land, pada sabtu, 21 Oktober 2023, Pukul 16:00 WIB

⁹⁸ Wawancara dengan Mas Habib, konsumen perumahan syariah Sakinah land, pada sabtu, 21 Oktober 2023, Pukul 17:00 WIB.

2, Resiko Pembiayaan Perumahan Syariah

Risiko utama yang harus dikelola pada bisnis perumahan syariah relatif sama dengan risiko pada pembiayaan di Bank Syariah, yaitu risiko gagal bayar. Risiko gagal bayar adalah risiko di mana debitur dalam hal ini adalah pembeli rumah tidak mampu memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian yang disepakati.⁹⁹ Berdasarkan wawancara dengan bapak andi pada tanggal 24 Oktober 2023 dan data skunder yang diterima dari *developer*, metode-metode yang dilakukan untuk mencegah terjadinya risiko gagal bayar adalah:

1. Verifikasi Terhadap Informasi dan Data Calon Pembeli
 - a. Kemampuan calon pembeli dinilai atas dasar informasi dan data yang disampaikan. Dari informasi dan data yang disampaikan tersebut tergambar jumlah pendapatan calon pembeli, berapa biaya yang harus dikeluarkan, dan ada tidaknya harta yang bisa digunakan sebagai agunan (jaminan) pengganti. Bila berdasarkan informasi dan data yang disampaikan, calon pembeli dianggap tidak akan mampu membayar

⁹⁹ Alma, Buchari, dan Donni Juni Priansa, Manajemen Bisnis Syariah, Bandung: Alfabeta, 2014.

angsuran sampai lunas, maka calon pembeli kredit tersebut ditolak. Bila sebaliknya, maka akan dilakukan verifikasi terhadap informasi dan data tersebut.

- b. Melakukan verifikasi terhadap informasi dan data yang disampaikan calon pembeli.¹⁰⁰ Verifikasi yang dilakukan adalah: Wawancara untuk memastikan kebenaran data yang disampaikan, disamping itu juga untuk melakukan penekanan pada komitmen sesuai dengan konsep ajaran agama islam dalam hal hutang piutang.

2. Pemantauan Angsuran Setiap Bulan.

Untuk mencegah kemacetan dalam pembayaran angsuran, maka dilakukan pemantauan terhadap pembayaran angsuran setiap bulan. Bila terlambat pembayaran pada bulan berjalan, DPS akan mengingatkan pembeli terhadap kewajibannya membayar utang beserta tanggal jatuh temponya.

Pembayaran yang macet sampai dua bulan, disarankan agar konsumen membayar di bulan berikutnya dengan menyesuaikan harga tambahan perbulannya.

¹⁰⁰ Hasil wawancara dengan bapak andi selaku Manager Perumahan Syariah Sakinah Land, pada 24 Oktober 2023 di Gunungpati,. Pada Selasa Pukul 15:00. WIB.

Dari uraian di atas, dapat dinilai bahwa pengelolaan risiko pembiayaan pada *Developer* Properti Syariah Sakinah Land sangat lemah. Pengumpulan dan verifikasi informasi dan data calon pembeli kurang memadai.¹⁰¹ Kelengkapan informasi dan data penghasilan berupa NPWP dan SPT tidak disyaratkan, sehingga bagaimana kewajiban perpajakan calon pembeli rumah tidak diketahui. Verifikasi tempat tinggal dan tempat usaha serta *trade checking* tidak dilakukan, sehingga kondisi usaha dan penghasilan calon pembeli rumah tidak dapat dipastikan. Tidak ada bank *checking* menyebabkan kewajiban calon pembeli kepada bank atau lembaga keuangan lainnya tidak diketahui. Pengalihan resiko kepada asuransi syariah tidak dilakukan, sehingga tidak ada antisipasi jika terjadi risiko seperti kebakaran pada rumah yang dibiayai atau risiko apabila pembelinya meninggal dunia.

¹⁰¹ Aziz, Rosyid, Berkah Berlimpah dengan Bisnis Property Syariah, Bogor: Al Azhar Freshzone Publishing, 2015

BAB IV

**ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI
KONSUMEN DALAM JUAL BELI PERUMAHAN
SYARIAH TANPA MELALUI LEMBAGA
KEUANGAN**

**A. Analisis praktik jual beli Perumahan Syariah Sakinah
Land Yang tidak Melibatkan Lembaga Keuangan**

Prosedur merupakan tahapan-tahapan yang harus dilewatkan dalam sebuah proses transaksi, mulai dari pratransaksi maupun proses transaksi. Tahapan pertama yang dilakukan pihak *developer* adalah melakukan menyebarkan pamflet, browsur ataupun spanduk mengenai produk atau hunian yang ditawarkan kepada masyarakat umum. Setelah ada calon konsumen tertarik tentang hunian atau produk yang ditawarkan maka para calon konsumen dianjurkan untuk segera melakukan survey tempat atau lokasi yang dicantukan di pamphlet.¹⁰²

Setelah calon konsumen datang ke lokasi tempat hunian yang akan di bangun, maka para calon calon konsumen diberikan edukasi ataupun informasi. Pihak pengembang akan terlebih dahulu memberikan edukasi

¹⁰²Wawancara dengan bapak andi Manager Sakinah Land, di gunung pati, pada Selasa, 24 Okberber 2023, Pukul 16:00 WIB.

mengenai apa itu properti syariah, akad apa yang digunakan, tentang bahaya riba, serta tak lupa *developer* memberikan informasi tentang spesifikasi bangun serta bahan-bahan apa yang digunakan oleh pihak *developer*.

Apabila calon konsumen merasa tertarik dengan yang ditawarkan oleh pihak *developer*, maka pihak *developer* akan mengarahkan para calon konsumen melakukan *booking fee* (uang muka). *Booking fee* sifatnya bukan merupakan akad melainkan hanya bentuk keseriusan para calon konsumen untuk membeli hunian tersebut. Uang muka yang disyaratkan oleh pihak *developer* bervariasi mulai dari 25%, 22,5% sampai 10% sesuai yang ditawarkan pihak *developer*.¹⁰³

Perlu diingat apabila dalam tahap berikutnya calon konsumen tidak ada kesepakatan untuk melanjutkan proses transaksi jual beli maka calon konsumen berhak mengambil *Booking fee* (uang muka) dari pihak *developer*, dan apabila calon konsumen melanjutkan proses jual beli maka uang muka yang telah disetorkan kepihak pengembang menjadi mengurangi harga transaksi jual-beli tersebut.

Tahap berikutnya adalah proses transaksi, pada tahapan ini calon konsumen harus melengkapi persyaratan-

¹⁰³ Wawancara dengan bapak andi Manager Sakinah Land, di gunung pati, pada Selasa, 24 Oktober 2023, Pukul 16:00 WIB.

persyaratan yang ditentukan oleh pihak pengembang. Persyaratan-persyaratan tersebut diantaranya adalah: Kartu tanda penduduk (KTP), kartu keluarga (KK), buku nikah bagi yang sudah berkeluarga serta syarat-syarat yang lainnya.

Setelah berkas-berkas tersebut terpenuhi, konsumen mengirimkannya kepada pihak pengembang bisa melalui via email, via Telepon atau langsung datang ke kantor *develover*.¹⁰⁴ Apabila persyaratan-persyaratan telah diterima pihak pengembang konsumen akan diundang ke kantor *develover* untuk melakukan verifikasi berkas dan wawancara.

Bentuk wawancara yang dilakukan bertujuan untuk mengetahui sifat karakter dari calon konsumen serta untuk mengetahui kemampuan *financial* atau kemampuan bayar calon konsumen. Itikad baik atau kelakuan baik konsumen dalam tahap ini akan sangat berarti bagi pihak pengembang karena hal ini menjamin akan adanya itikad baik dari konsumen apabila dalam kemudian hari terjadi suatu masalah atau sengketa dikemudian hari.

Untuk kemampuan bayar atau *financial* konsumen tidak ada kriteria atau spesifikasi khusus dari pihak

¹⁰⁴ Wawancara dengan bapak andi Manager Sakinah Land, di gunung pati, pada Selasa, 24 Oktober 2023, Pukul 16:00 WIB.

pengembang, siapa pun bisa mengajukan kredit kepemilikan rumah tanpa ada batasan khusus masyarakat umum semua bisa mengajukan KPR tersebut.

Selanjutnya apabila tahap wawancara serta verifikasi selesai calon konsumen akan diberikan draft akad perjanjian jual beli, dalam pemberian draft akad ini konsumen dianjurkan untuk mempelajari draft tersebut sebelum tanda tangan. Dalam draft tersebut tercantum pasal-pasal mengenai hak kewajiban para pihak serta hal-hal yang lainnya. jika tidak ada kesepakatan maka perjanjian tidak dilanjutkan ke tanda tangan akad perjanjian, Dan Apabila para pihak telah setuju dengan semua tahap yang dilalui maka tahapan berikutnya adalah tanda tangan akad perjanjian jual beli. Setelah tanda tangan akad dilakukan maka para pihak harus menjalankan hak dan kewajiban masing-masing sesuai dengan yang diperjanjikan dalam kontrak perjanjian.¹⁰⁵

Menurut hasil wawancara pada proses pemberian kredit kepemilikan rumah Sakinah Land pihak *developer* tidak menerapkan BI *Checking*, yang mana BI *Checking* itu merupakan prosedur pemberian kredit kepemilikan rumah

¹⁰⁵ Wawancara dengan bapak andi Manager Sakinah Land, di gunung pati, pada Selasa, 24 Oktober 2023, Pukul 16:00 WIB.

pada perbankan. Proses BI *Checking* digunakan agar mempermudah pihak perbankan untuk mengetahui informasi debitur individual historis yang mencatat lancar atau macetnya pembayaran kredit (kolektibilitas).

1. Jenis Akad Perjanjian Pada Perumahan Syariah Sakinah Land

Akad memiliki posisi dan peranan yang sangat strategis dalam berbagai persoalan mu'amalah. Bahkan akad dapat menjadi salah satu penentu sah atau tidaknya suatu transaksi. Akad yang telah terjadi mempunyai pengaruh (akibat hukum) yang sangat luas. Dengan sahnya akad sebuah kepemilikan bisa berpindah dari kepemilikan seseorang kepada pihak yang lain. Dengan akad pula dapat merubah suatu kewenangan, tanggung jawab dan kegunaan sesuatu. Atas dasar inilah kajian tentang akad menjadi sangat penting untuk diuraikan sebelum berbicara tentang berbagai persoalan mu'amalah dalam Islam.¹⁰⁶

Pada *developer* Sakinah Land, jenis akad yang digunakan oleh pihak pengembang adalah akad *istishna*. Dalam akad *istishna* ini sendiri pun mempunyai makna yaitu kata *istishna* berasal dari kata *shana'a* yang sama

¹⁰⁶ Sri Redjeki Hartono, "Hukum Ekonomi Indonesia", (Malang: Bayu Medika, cetakan kedua, Desember, 2017), h. 192-193.

dengan kata *ja'ala* atau *khalafa* yang secara harfiah berarti membuat atau menciptakan. Akad jual beli *istishna* pada prinsipnya sama dengan akad jual beli *salam*, yaitu merupakan pengecualian dari syarat jual beli yang berlaku umum, wujudnya objek akad pada saat akad jual beli dilakukan.

Pada Sakinah Land sistem akad *istishna* dimana *developer* menawarkan gambaran brosur mengenai spesifikasi bangunan serta apa saja yang ada di dalamnya. Dengan kata lain sistem ini menggunakan sistem pesan bangun (*indent*).

Sebagai akad jual beli, akad *istishna* harus memenuhi rukun dan syarat-syaratnya sehingga sah. Rukunnya ada tiga, pertama: *al-aqidan* (dua pihak yang berakad), yaitu *al-mustashni* (yang memesan barang itu sebagai pembeli) dan *ash-shani* (pembuat sebagai penjual). Kedua: *ijab dan qabul*. Ketiga: *al-ma'qud alayh* (objek akad), yaitu barang yang dipesan untuk dibuat (*al-mustashna fih* sebagai barang yang dijual). *Istishna* merupakan jual beli yang objek akad itu adalah barang yang dijual yang disebut *al-mustashna' fih* atau *al-mashnu* dan barang itu harus memenuhi syarat.¹⁰⁷

¹⁰⁷ ¹⁰⁷<https://jateng.tribunnews.com/2018/01/20/developer-properti-syariah-perkenalkan-skema-bisnis-properti-syariah-tanpa-bank>

- a. Harus dijelaskan spesifikasinya secara jelas yang bisa menghilangkan perselisihan. Jual beli itu terjadi dengan kesetaraan antara harga dan barang. Dalam *istishna* barang yang dijual itu berada dalam tanggungan diserahkan kemudian setelah jangka waktu tertentu. Semua spesifikasi atau sifat barang yang bisa menyebabkan perbedaan nilai atau harga harus disebutkan.
- b. Barang itu (*al-mashnu*) harus merupakan barang *shina'ah*, yaitu yang melalui proses pembuatan, perakitan, pembentukan, atau pembangunan. Jadi, barang yang dijual dalam *istishna* adalah barang jadi hasil proses pembuatan, perakitan, pembentukan atau pembangunan dari satu atau lebih bahan baku.
- c. Bahan untuk membuat barang berasal dari penjual (*ash-shani*). Objek akad adalah barang yang dibuat dengan semua penyusunnya dan itu adalah barang yang dijual. Seandainya bahan yang digunakan dari orang yang meminta dibuatkan barang, akad tersebut menjadi akad *ijarah* sebab objek akadnya adalah hanya berupa kerja saja.

Menurut penulis terdapat perbedaan dimana penerapan akad *istishna* antara *Developer* Perumahan

Syariah Sakinah Land dengan Fatwa DSN yaitu, apabila dalam Fatwa DSN menjelaskan jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan arbitrase syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.¹⁰⁸ Akan tetapi pada Perumahan Syariah Sakinah Land itu sendiri tidak menjelaskan sedemikian dalam klausul penyelesaian perselisihan kontrak perjanjiannya.

2. Skema KPR *Developer* Sakinah Land

Properti syariah memang sedang menunjukkan pamornya pada saat ini ditengan meningkatnya kesadaran masyarakat akan konsep syariat islam. Properti properti syariah muncul untuk dapat dijadikan pilihan bagi konsumen, khususnya.

bagi yang ingin membeli rumah hunian pribadi, atau hanya sekadar berinvestasi. Properti syariah tidak hanya dimaknai sebagai properti yang dapat dibiayai melalui perbankan atau tidak. namun lebih dari itu, properti syariah atau yang lazim dikenal sebagai KPR syariah memiliki fokus yang terletak pada skema kepemilikan rumah dengan menggunakan akad-akad

¹⁰⁸ Fatwa DSN Nomor 06/DSN-MUI/VI/2000 Tentang Jual Beli Itishna

yang di sesuaikan dengan syariat islam salah satunya akad istishna. Skema KPR pada *Developer* Sakinah Land Yang diterapkan adalah sebagai berikut:¹⁰⁹

Dalam transaksi Murni Akad Jual-Beli, skema properti syariah atau perumahan syariah dapat dijelaskan melalui proses transaksi pembelian rumah yang langsung kepada pengembang atau *developer*. Jadi, satu hal yang menjadi poin penting disini adalah pihak Sakinah Land tidak ada campur tangan pihak ketiga (perbankan). Dengan kata lain, transaksi yang terjadi antara konsumen sebagai pembeli dan *developer* sebagai penjual adalah murni transaksi bisnis jual beli.

Dalam transaksi jual beli pada properti syariah konsumen tidak akan dibebankan biaya administrasi oleh pihak *developer*. Skema KPR syariah tanpa bank dianggap lebih sederhana dan lebih fleksibel karena tidak melibatkan intermediari perbankan atau lembaga keuangan lainnya.

Kemudian harga jual tetap dan tidak berubah-ubah sejak awal akad, saat berakad (melakukan perjanjian) diawal maka akan disepakati satu harga yang dipilih oleh pihak *developer* Sakinah Land dan juga konsumen.

¹⁰⁹ Wawancara dengan bapak andi Manager Sakinah Land, di gunung pati, pada Selasa, 24 Oktober 2023, Pukul 16:00 WIB.

Beberapa hal yang ada dalam akad mencakup uang tunai, maupun cicilan. Selain itu juga dicantumkan mengenai jangka waktu jangka waktu cicilan yang bervariasi, bisa selama lima tahun maupun sepuluh tahun. Jadi, seluruh syarat-syarat maupun hal-hal yang harus disampaikan dalam perjanjian haruslah jelas sedari awal, dan bukan ditengah atau justru akhir proses.¹¹⁰

Apabila dalam prakteknya terjadi konsumen mengajukan pelunasan lebih awal dari jadwal yang diperjanjikan diawal, maka pihak *developer* Sakinah Land tidak mengadakan pinalti kepada pihak konsumen. *developer* Sakinah Land. menganjurkan kepada konsumen untuk menegosiasikan mengenai potongan harga yang akan diberikan kepada konsumen. dalam pemberian potongan harga tergantung kepada kebijakan *developer*.

Adapun, cicilan rumah bersifat tetap, kelebihan dari properti syariah yang menjadi ciri khasnya adalah terletak pada jumlah cicilan jumlah yang nilainya tetap dan tidak berubah sekalipun suku bunga yang ditetapkan BI (Bank Indonesia) berubah dan kondisi berfluktuatif.

¹¹⁰ Wawancara dengan bapak andi Manager Sakinah Land, di gunung pati, pada Selasa, 24 Oktober 2023, Pukul 16:00 WIB.

Pihak pengembang Sakinah Land tidak akan memberikan denda atau justru penyitaan sebagai konsekuensinya pada saat konsumen tidak mampu membayar cicilan dikarenakan satu hal maupun hal lainnya. Pihak *developer* Sakinah Land akan memberikan seluruh kemudahan ini dengan syarat, pada saat berada dikondisi tersebut, pihak konsumen wajib memberi informasi kepada pihak pengembang secara jujur dan apa adanya mengenai masalah yang dihadapi agar pihak *developer* Sakinah Land dapat memberikan kebijakan terbaik bagi kedua belah pihak, tanpa merugikan kedua belah pihak.

Skema cicilan bersifat tetap dimana pemabayaran tidak tergantung kepada suku bunga yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia (BI), dalam skema ini pihak *developer* tidak menerapkan sistem bunga karena sistem bunga merupakan riba yang diharamkan dalam syariat islam.

Pada pembangunan perumahan bersifat indent, ketika konsumen hendak membeli sebuah hunian di perumahan syariah Sakinah Land, maka rumah akan bersifat indent (memesan terlebih dahuku).¹¹¹ Jadi rumah

¹¹¹ Urip Santoso, "Hukum Perumahan", (Jakarta: Perneradamedia Group, 2014), h. 238-239

tidak langsung jadi, namun cara ini tentunya akan memiliki keuntungan tersendiri yakni adanya fasilitas bagi konsumen dalam melakukan *customize* desain rumah yang akan dipesan. Konsumen bisa mendesain rumah tersebut kepada pengembang sesuai kesepakatan yang kedua belah pihak. Hal ini karena dalam menjalankan proyek pembangunan, *developer* tidak meminta bantuan pihak ketiga untuk menyediakan modal.

B. Analisis Perlindungan Hukum bagi Konsumen dalam jual beli Perumahan Sayariah Sakinah Land yang tidak melibatkan Lembaga Keuangan

Perlindungan hukum merupakan hal yang sangat penting bagi suatu negara, perlindungan itu mencakup dari berbagai macam aspek kehidupan mulai dari aspek ekonomi, sosial dan budaya. Prinsip perlindungan hukum ini adalah dengan adanya pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada pancasila.¹¹²

Perlindungan konsumen adalah istilah yang dipakai untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang merugikan konsumen itu

¹¹² Muchsin, "Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia", (Surakarta; magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003), h. 20.

sendiri. Undang-Undang Perlindungan Konumen Pasal 1 ayat (1) menyatakan bahwa, perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.¹¹³

Perlindungan konsumen mempunyai cakupan yang luas, meliputi perlindungan konsumen terhadap barang dan jasa, yang berawal dari tahap kegiatan untuk mendapatkan barang dan jasa hingga sampai akibat-akibat dari pemakaian barang dan/atau jasa tersebut.

Penemuan di lapangan bahwa bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh *developer* Sakinah Land dalam kredit kepemilikan rumah yaitu dengan tidak menerapkan denda, sita, penalti dan bunga. Lalu adapun alasan dari pihak Sakinah Land dengan tidak diterapkannya denda, sita, penalti serta bunga adalah supaya pihak konsumen terlindungi dari hal yang dapat merugikan konsumen itu sendiri.¹¹⁴

Soetjipto rahardjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasi suatu

¹¹³ Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

¹¹⁴ Wawancara dengan bapak andi Manager Sakinah Land, di gunung pati, pada Selasa, 24 Oktober 2023, Pukul 16:00 WIB.

kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingan tersebut.¹¹⁵

Dari penjelasan di atas dapat penulis tarik kesimpulan bahwa adanya perlindungan hukum akan menjamin kepastian hukum kepada masyarakat serta akan memberi pengayoman kepada masyarakat yang diberikan oleh negara. Dalam suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya
2. Jaminan kepastian hukum, berkaitan dengan hak-hak warga negara
3. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggar.¹¹⁶

Pada dasarnya di Indonesia bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen kredit kepemilikan rumah belum diatur secara khusus dalam bentuk peraturan perundang-undangan, melainkan hanya peraturan-peraturan yang diterbitkan oleh perbankan ataupun lembaga keuangan. Perlindungan konsumen dalam kredit kepemilikan rumah

¹¹⁵ Satjipto Raharjo, *Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*, (Jakarta, Kompas, 2003), h. 121

¹¹⁶ 6Satjipto Raharjo, “Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat yang Sedang Berubah”, (Jurnal Masalah Hukum, 1999)

(KPR) sangat penting bagi konsumen untuk menghindari kerugian yang akan dialami oleh pihak konsumen. Menurut data dari yayasan lembaga konsumen indonesia (YLKI) pada tahun 2018 pengaduan tentang perumahan atau properti masih menepati peringkat kedua sebesar 21% pengaduan setelah sektor jasa keuangan sebesar 50% pengaduan.¹¹⁷

Perlindungan terhadap konsumen telah diatur dalam beberapa peraturan diantaranya dalam undang-undang perlindungan konsumen Nomor 8 tahun 1999, perundang-undangan perbankan syariah Nomor 21 tahun 2008 serta peraturan-peraturan lain yang menyangkut perlindungan terhadap konsumen KPR.

Dalam kontrak perjanjian Sakinah Land dari segi penyelesaian sengketa dijelaskan apabila terjadi perselisihan selama pelaksanaan akad jual beli *istishna* ini hingga selesai seluruh kewajiban kedua pihak baik pembeli dan penjual. maka kedua pihak telah menyetujui untuk menyelesaikan perselisihan itu secara kekeluargaan melalui musyawarah dan mufakat dengan tetap mengacu kepada ketentuan hukum syara'. Jika dalam hal ini tidak tercapai mufakat dan penyelesaian, kedua pihak menyetujui untuk menunjuk

¹¹⁷ <https://nasional.kontan.co.id/news/ylki-mencatat-ada-564-aduan-di-2018-separuhnya-terkait-jasa-keuangan>,

pihak ketiga yang disepakati bersama untuk menjadi hakim.¹¹⁸

Menurut penulis dalam penyelesaian sengketa menurut hukum islam tidak jadi masalah menunjuk orang ketiga, akan tetapi di Indonesia tidak selalu menerapkan hukum islam melainkan lebih merujuk kepada hukum positif yang berlaku. Dan dalam kontrak perjanjian Sakinah Land tidak dijelaskan secara rinci mengenai ketentuan hukum syara yang berlaku.

Penyelesaian sengketa dalam mempertahankan hak-haknya diatur pada Pasal 45 UUPK, yang menyebutkan bahwa penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui pengadilan atau luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat ditempuh melalui BPSK yang tugas dan wewenangnya antara lain meliputi pelaksanaan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen dengan cara melalui mediasi, arbitrase atau konsiliasi, yang selain sebagai media penyelesaian sengketa juga dapat menjatuhkan sanksi administratif bagi pelaku usaha yang melanggar larangan-larangan tertentu yang dikenakan bagi pelaku usaha.

¹¹⁸ Pasal 9 Penyelesaian Perselisihan, Kontrak Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna) Sakinah Land

Bila merujuk pada hukum syara yaitu teori fiqh sunnah mengenai penyelesaian sengketa yang seharusnya lebih dijelaskan oleh pihak Sakinah Land dalam kontrak perjanjian yang dibuatnya. Adapun dalam ajaran islam, ada tiga sistem dalam menyelesaikan sengketa atau perselisihan yaitu:¹¹⁹

1. Secara Damai (*al-sulh*) Islam mengajarkan agar para pihak yang terjadi sengketa melakukan perdamaian. Perdamaian dilakukan dengan cara musyawarah oleh pihak-pihak yang bersengketa.
2. Secara Arbitrase (*al-tahkim*) Dalam cara arbitrase (*tahkim*), para pihak yang bersengketa menunjuk perwakilan mereka masing-masing (*hakam*), untuk menyelesaikan sengketa mereka.
3. Melalui Lembaga Peradilan (*al-qada*) Apabila para pihak bersengketa, tidak berhasil melakukan (*al-sulh*) atau (*al-tahkim*), atau para pihak tidak mau melakukan kedua cara tersebut, maka salah satu pihak bisa mengajukan masalahnya ke pengadilan agama.

Jika terjadi penyimpangan dalam sebuah transaksi ataupun perjanjian, maka ini adalah sebuah sengketa.

¹¹⁹ Didiek Noeryono Basar, "Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Akad Dan Penyelesaian Sengketa Pada Lembaga Perbankan Syariah Di Indonesia", (Jurnal Islamica, vol. 10, No. 1, januari 2013), h. 97-101.

terjadinya sengketa ini pada umumnya karena adanya penipuan atau ingkar janji oleh pihak-pihak atau salah satu pihak tidak melakukan apa yang dijanjikan atau disepakati untuk dilakukan atau pihak-pihak atau salah satu pihak telah melaksanakan apa yang telah disepakati.¹²⁰

Mengenai penunjukan pihak ketiga untuk dijadikan hakim dalam penyelesaian sengketa di Sakinah Land tidak dijelaskan maksud dari hakim tersebut. Sedangkan, bentuk-bentuk alternatif penyelesaian sengketa adalah negoisasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase. Apabila menurut pada Pasal 1 angka 10 dan alenia ke sembilan dari penjelasan umum Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa yaitu bahwa masyarakat dimungkinkan memakai alternatif lain dalam melakukan penyelesaian sengketa.¹²¹

Adapun dalam Pasal 6 ayat 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa pada dasarnya para pihak dapat berhak untuk menyelesaikan sendiri sengketa yang timbul diantara mereka.¹²² Kesepakatan mengenai penyelesaian tersebut

¹²⁰ Nadrattuzaman Hosen & AM Hasan Ali, Sistem Jaminan Halal pada Bank Syariah, Artikel, (Republika, 08-09-2009), 5

¹²¹ Pasal 1 angka 10 dan alenia ke sembilan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan penyelesaian sengketa

¹²² Pasal 6 ayat 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa

selanjutnya harus dituangkan dalam bentuk tertulis yang disetujui oleh para pihak.

Adapun yang menjadi tanggungjawab dari *developer* Sakinah Land itu sendiri dalam menyelenggarakan kredit kepemilikan rumah yaitu apabila terjadi suatu keterlambatan pembangunan yang tidak sesuai spesifikasi pihak konsumen maka pihak *developer* meminta kelonggaran waktu kepada konsumen, akan tetapi jika pihak konsumen tidak menerima keterlambatan tersebut maka pihak *developer* wajib mengembalikan uang konsumen yang telah diterima.

Dan apabila pembangunan perumahan telah selesai maka pihak *developer* juga bertanggungjawab dalam masa pemeliharaan. Dimana, masa pemeliharaan itu sendiri adalah 100 hari setelah serah terima bangunan. Yang termasuk objek pemeliharaan adalah kerusakan-kerusakan yang muncul kualitas bangunan yang kurang baik bukan karena unsur kesengajaan pemilik rumah dan juga bukan *force majeure* seperti kebakaran atau bencana alam. Sama halnya jika terjadi ketidak mampuan pihak konsumen dalam melanjutkan cicilannya maka pihak *developer* wajib membantu pihak konsumen dalam menjual rumahnya.¹²³

¹²³ Wawancara dengan bapak andi Manager Sakinah Land, di gunung pati, pada Selasa, 24 Oktober 2023, Pukul 16:00 WIB.

Dari hasil wawancara menunjukkan bahwa yang dilakukan oleh Sakinah Land adalah lemahnya perlindungan hukum yang diterima konsumen yang rentan sangat mudah terjadinya sebuah wanprestasi, dimana *developer* tidak melibatkan pihak ketiga seperti bank pelaksana dari pihak *developernya*. Dan notaris dari pihak konsumen. Hal ini sangat rentan pihak konsumen mengalami kerugian atas aturan *developer* tersebut, kiranya konsumen dapat meminta pertanggung jawaban *developer* berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Langkah awal yang harus ditempuh oleh konsumen adalah melihat telah sejauh mana proses jual-beli yang dilakukan dengan *developer*.

Umumnya pada saat hendak melakukan jual beli rumah, antara *developer* dengan konsumen mengikatkan dirinya dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pengaturan mengenai pedoman PPJB diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

PPJB merupakan suatu Perjanjian yang mana melekat aturan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”), yang mengatur bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pacta Sunt Servanda). Sehingga,

kedua belah pihak tentunya berkewajiban untuk memenuhi kesepakatan yang diatur di dalam PPJB tersebut.

Apabila proses jual beli yang dilakukan sudah sampai pada proses pencicilan atau pelunasan yang mengharuskan adanya serah terima unit, akan tetapi pihak *developer* tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan, maka konsumen dapat melakukan upaya hukum mulai dari somasi sampai pada pengajuan gugatan di Pengadilan Umum ataupun melakukan pengaduan kepada Badan Penyelesaian Konsumen (BPSK) atau Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN).

Adapun dasar hukum bagi konsumen untuk meminta pertanggung jawaban *Developer* diatur dalam Pasal 134 jo Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perumahan). Yaitu denda maksimal Rp. 5.000.000.000,00,- (lima miliar rupiah). Selain sanksi denda, *developer* tersebut juga dapat dijatuhi sanksi administratif sebagaimana terdapat dalam Pasal 150 UU Perumahan. Sanksinya mulai dari peringatan tertulis, pencabutan izin usaha, hingga penutupan lokasi.¹²⁴

Ancaman pidana lain bagi *developer* yang membangun perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria,

¹²⁴ Pasal 134 jo Pasal 151, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

spesifikasi dan persyaratan yang diperjanjikan juga diatur dalam Pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal ini pada intinya melarang pelaku usaha untuk memperdagangkan barang yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang tersebut. Larangan tersebut diatur lebih jelas dalam Pasal 9 ayat (1) UU Perlindungan Konsumen, yang berbunyi:¹²⁵

“Pelaku usaha dilarang menawarkan, memproduksi, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah:Barang tersebut telah memenuhi dan/atau memiliki potongan harga, harga khusus, standar mutu tertentu, gaya atau mode tertentu, karakteristik tertentu, sejarah atau guna tertentu, barang tersebut dalam keadaan baik dan/atau baru, barang dan/atau jasa tersebut telah mendapatkan dan/atau memiliki sponsor, persetujuan, perlengkapan tertentu, keuntungan tertentu, ciri-ciri kerja atau aksesori tertentu, barang dan/atau jasa tersebut dibuat oleh perusahaan yang mempunyai sponsor, persetujuan

¹²⁵ Pasal 9 ayat 1 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

atau afiliasi, barang dan/atau jasa tersebut tersedia, barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi, barang tersebut merupakan kelengkapan dari barang tertentu, barang tersebut berasal dari daerah tertentu, Secara langsung atau tidak langsung merendahkan barang dan/atau jasa lain serta menggunakan kata-kata yang berlebihan, seperti aman, tidak berbahaya, tidak mengandung risiko atau efek sampingan tampak keterangan yang lengkap dan menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.”

Dalam hal *developer* membangun tidak sesuai dengan ketentuan spesifikasi bangunan yang terdapat dalam brosur dan yang telah dijanjikan sebelumnya, atau pelaku usaha yang melanggar ketentuan tersebut di atas, terancam sanksi pidana paling lama 5 tahun atau denda maksimal Rp.2.000.000.000,00. (dua miliar rupiah). Ancaman sanksi ini termuat dalam Pasal 62 UU Nomor 8 Tahun 1999 Perlindungan Konsumen.

Sehingga terhadap tanggungjawab *developer* atas pembangunan yang tidak menepati janji, konsumen dapat melakukan upaya diantaranya melayangkan somasi dan menyelesaikan masalah secara musyawarah untuk mufakat, atau pun upaya hukum berupa Pengaduan ke

BPSK, BPKN dan mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri.

Pada Sakinah Land, yang menjadi hak dan kewajiban para pihak dalam akad KPR yaitu, hak-hak *developer*, mendapatkan cicilan secara lancar dari calon konsumen, kewajiban *developer* sesuai dengan yang ada pada akad harus dipenuhi. Dan kewajiban konsumen menjalankan apa saja yang tercantum di dalam akad, dan konsumen mendapatkan hak-haknya sesuai perjanjian pada akad.¹²⁶

Menurut hasil wawancara dan kontrak perjanjian Sakinah Land menunjukkan bahwa perlindungan hukum yang digunakan oleh Sakinah Land itu masih terlihat lemah, dikarenakan tidak adanya kekuatan hukum tetap atau pasal yang khusus dalam pengaturannya dan dapat dilihat dari penyelesaian sengketa, tanggung jawab dan hak dan kewajibannya tidak dijelaskan secara rinci di dalam kontrak perjanjian pendahuluan jual beli. yang seharusnya dalam sebuah kontrak perjanjian adanya batasan-batasan mengenai hak kewajiban dari para pihak.

Potensi kerugian konsumen banyak diakibatkan karena penjualan suatu produk, kerugian yang di alami

¹²⁶ Wawancara dengan bapak andi Manager Sakinah Land, di gunung pati, pada Selasa, 24 Oktober 2023, Pukul 16:00 WIB.

bisa berbentuk kerugian yang sifatnya materil ataupun imateril. Kerugian yang di timbulkan pelaku usaha menyebabkan konsumen merasa tidak nyaman bahkan merasa tidak aman bagi konsumen.¹²⁷

Faktor utama yang merugikan konsumen disebabkan oleh rendahnya pendidikan konsumen. Maka perlu dilakukan upaya pemberdayaan konsumen melalui pembinaan dan pendidikan konsumen. Pada dasarnya prinsip ekonomi pelaku usaha adalah mendapat keuntungan yang semaksimal mungkin dengan modal seminim mungkin. Prinsip ini sangat merugikan kepentingan konsumen, baik secara langsung ataupun tidak langsung.¹²⁸

Suatu perjanjian yang dibuat secara sah antara para pihak tentunya harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, agar perjanjian tersebut dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuan dari para pihak dalam membuat kontrak dan kontrak tersebut mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak sesuai dengan pasal 1338 KUHPdata. Perjanjian kredit pada umumnya

¹²⁷ Liya Sukma Muliya, Promosi Pelaku Usaha Yang Merugikan Konsumen, Fakultas Universitas Islam Bandung, h.11

¹²⁸ Muchsin, "Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia", (Surakarta; magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003), h. 20.

menggunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*). Dalam perjanjian baku tersebut akan memuat hal-hal apa saja yang akan menjadi hak serta kewajiban para pihak di dalam perjanjian tersebut.

Menurut Ch Gatot Wardoyo perjanjian kredit mempunyai fungsi-fungsi sebagai berikut:¹²⁹

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya (misalnya perjanjian pengikatan jaminan)
2. Perjanjian kredit sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk monitoring kredit.

Ketentuan pencantuman klausula baku dijelaskan dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yaitu, pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditunjukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausul baku pada setiap dokumen dan/atau

¹²⁹ Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, (Jakarta: Kencana Pranada Media Graoup, 2005), hal. 72

perjanjian apabila: menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha; menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen; menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen.

Selanjutnya menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung. untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran; mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen; memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa. atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa; menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha. dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya; serta menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai,

atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.¹³⁰

Seperti yang dipaparkan dalam pasal 4 Undang-Undang No 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen hak-hak konsumen terdiri dari:¹³¹

1. Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan atau jasa.
2. Hak untuk memilih barang dan atau jasa serta mendapatkan barang atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang di janjikan.
3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan atau jasa.
4. Hak untuk di dengar pendapat dan keluhannya atas barang dan atau jasa yang di gunakan.
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
6. Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen.

¹³⁰ Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

¹³¹ Seperti yang dipaparkan dalam pasal 4 Undang-Undang No 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen hak-hak konsumen

7. Hak untuk di perlakukan atau di layani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan atau penggantian apabila barang atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian dan atau tidak sebagaimana mestinya.
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Kewajiban konsumen dijelaskan dalam pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yakni: *pertama*, Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan atau jasa demi keamanan dan keselamatan, *Kedua* Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan atau jasa, ketiga Membayar sesuai dengan nilai tukar yang di sepakati, dan yang keempat Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.¹³²

Selain itu, dalam menjalankan suatu usaha, pelaku usaha mendapatkan Hak-haknya sebagai pelaku usaha,

¹³² Pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

dalam hal ini diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yaitu:¹³³

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

Kewajiban pelaku usaha diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen yakni:¹³⁴

Pertama, Pelaku usaha beritikad baik dalam melakukan kegiatan usaha, *kedua* Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan

¹³³ Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

¹³⁴ Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

barang atau jasa serta memeberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan, *ketiga* Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.

keempat Menjamin mutu barang dan atau jasa yang di produksi dan atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan atau jasa yang berlaku, *kelima* Memberikan kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan atau mencoba barang dan atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan atau garansi atas barang yang di buat dan atau yang diperdagangkan, dan yang *keenam* Memberikan kompensasi ganti rugi dan atau penggantian apabila barang dan atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Implementasi penerapan konsep kredit kepemilikan rumah di Sakinah land Belum ada kepastian hukum dalam penerapannya. hal ini dapat dilihat dari lemahnya perlindungan kedua belah pihak baik konsumen maupun *developer* jika terdapat wanprestasi dalam penyelesaian perselisihan atau sengketa Sakinah land harusnya mengikuti peraturan-peraturan yang ada. terutama terhadap konsumen sebagaimana seperti dengan peraturan penyelesaian di lembaga peradilan agama sesuai dengan pasal 49 Undang-Undang No 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama, sebagai upaya menjamin kepastian hukum dan kekuatan hukum bagi konsumen sesuai dengan pasal 1 ayat 1 Undang-undang No 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
2. Berdasarkan hasil analisis yang dapat disimpulkan Menurut hasil wawancara dan kontrak perjanjian Sakinah Land menunjukkan bahwa perlindungan hukum yang digunakan oleh Sakinah land itu masih

terlihat lemah, dikarenakan tidak adanya kekuatan hukum tetap atau pasal yang khusus dalam pengaturannya dan dapat dilihat dari penyelesaian sengketa, tanggung jawab dan hak dan kewajibannya tidak dijelaskan secara rinci di dalam kontrak perjanjian maupun dalam wawancara. Yang seharusnya dalam sebuah kontrak perjanjian adanya Batasan-batasan mengenai hak kewajiban dari para pihak.

B. Saran-saran

Berdasarkan permasalahan yang peneliti bahas dalam skripsi ini maka peneliti hendak menyampaikan saran sebagai bepraktikrikut:

1. Bagi pemerintah, rentannya permasalahan perumahan yang dihadapi konsumen dalam Kredit Kepemilikan Rumah kepada *Developer*, sedangkan ketentuan hukum perundang-undangan belum diatur secara rinci dan tegas tentang perlindungan konsumen kredit kepemilikan rumah dari *developer*, sehingga diperlukan regulasi tersendiri. Tidak hanya itu pemerintah juga harus mengawasi pelaku usaha dibidang properti untuk mengantisipasi perilaku penyimpangan yang dilakukan oleh pelaku usaha yang belum dapat dijangkau oleh hukum.

2. Bagi *developer*, Konsep kredit kepemilikan rumah Sakinah Land pada dasarnya cukup baik untuk diterapkan hal ini dapat dilihat dari dengan tidak dikenai denda, sita maupun bunga. Hanya saja dalam melakukan usaha properti hendaknya pelaku usaha mengikuti peraturan yang ada yang dikeluarkan oleh pemerintah serta lebih transparansi kepada konsumen dalam setiap proses transaksi hal ini supaya tidak ada yang merasakan dirugikan baik pihak konsumen maupun pelaku usaha (*developer*).
3. Bagi konsumen, sebelum melakukan perjanjian pendahuluan jual beli KPR hendaknya konsumen mengetahui terlebih dahulu tentang pengembang (*developer*) properti, mengetahui track record (rekam jejak), memahami klausul-klausul dalam perjanjian jual-beli, mengetahui hak dan kewajibannya, teliti dan cermat dalam malakukan seluruh tahapan, serta yang paling penting konsumen harus mengetahui perizinan-perizinan yang berkaitan dengan atauran hukum yang berlaku supaya terhindar dari berbagai macam permasalahan serta resiko-resiko yang merugikan bagi pihak konsumen.
4. Bagi peneliti lain yang ingin meneliti tentang pembelian rumah KPR *developer* syariah diharapkan

agar melakukan penelitian dengan aspek lainnya sehingga menambah hasil penelitian terkait Perumahan Syariah. Serta meneliti tidak hanya terhadap satu objek *developer* saja, agar lebih beragam dalam menadapatkan hasil data dari berbagai sumber *developer* untuk penelitiannya.

C. Penutup

Demikian penyusunan skripsi ini. Peneliti menyadari bahwa skripsi yang berada di tangan pembaca ini masih jauh dari kesempurnaan. Sehingga perlu adanya perbaikan dan pembenahan. Oleh karena itu, peneliti dengan kerendahan hati mengharap saran konstruktif demi melengkapi berbagai kekurangan yang ada. Terakhir kalinya, peneliti memohon kepada Allah SWT. agar karya sederhana ini dapat bermanfaat, khususnya bagi pribadi peneliti umumnya untuk semua pemerhati ekonomi Islam. *Wa Allahu A'lam*

DAFTAR PUSTAKA

- Adiwarman A. Karim, Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), h.113
- Adi Yahya, Analisis Faktor-faktor (KPR) Syariah (Studi Pada KPR Syariah Bank BTN Syariah Cabang Malang). Jurnal Ilmiah, 2016.
- Afdawaida, “Terbentuknya Akad dalam Hukum Perjanjian Islam”, Jurnal Al-Mawarid Edisi XVIII Tahun 2008, hal. 183.
- Afdawaida, “Terbentuknya Akad dalam Hukum Perjanjian Islam”, Jurnal Al-Mawarid Edisi XVIII Tahun 2008, hal. 184.
- Ahmad Dahlan, Bank Syariah: Teoritik, Praktik dan Kritik, cet.1 Teras Press, Yogyakarta, 2012, hal. 108-110.
- Ahmad Dahlan, Bank Syariah: Teoritik, Praktik dan Kritik, cet.1 Teras Press, Yogyakarta, 2012, hal. 108-111.
- Ahmad Dahlan, Bank Syariah: Teoritik, Praktik dan Kritik, cet.1 Teras Press, Yogyakarta, 2012, hal. 108-115
- Ahmad Ihfam, KPR Syariah. 102.
- Ahmad Wardi Muslich, Fiqh, hlm. 178-179.
- Alma, Buchari, dan Donni Juni Priansa, Manajemen Bisnis Syariah, Bandung: Alfabeta, 2014.

- Andika wijaya dan Wida Peace Ananta, Hukum Bisnis Properti Di Indonesia, (Jakarta: Grasindo, 2017), h. 3.
- Ascarya, Akad dan Produk Bank Syariah, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), h.103
- Ascarya, Akad dan Produk Bank Syariah, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), h.6
- Asror, Miftahul, dan Yuli Farida, Tata Disain Rumah Islami, Yogyakarta: Diva Press, 2009.
- Az Nasution, Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar, (Jakarta: Diadit Media, 2006), h. 4
- Aziz, Rosyid, Berkah Berlimpah dengan Bisnis Property Syariah, Bogor: Al Azhar Freshzone Publishing, 2015
- Bukhari Alma dan Donni Juni Priansa, Manajemen Bisnis Syariah: Menanamkan Nilai dan Praktis Syariah dalam Bisnis Kontemporer, Bandung: Alfabeta, h. 350
- Burhan Bungin, Penelitian Kualitatif, Jakarta: Kencana Prenada Media, 2007, h. 158
- Dhea Ayu Pratiwi, Determinan Konsumen Dalam Pembelian Rumah KPR *Developer* Syariah, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2018.
- Dea Ayu Pratiwi, Determinan Konsumen dalam Pembelian Rumah KPR *Developer* Syariah, (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2018), h.11-12

Didiek Noeryono Basar, “Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Akad Dan Penyelesaian Sengketa Pada Lembaga Perbankan Syariah Di Indonesia”, (Jurnal Islamica, vol. 10, No. 1, januari 2013), h. 97-101.

Dokumentasi perumahan SyariahSakinah Land, pada tanggal 10 Oktober 2023.

Egi Arvian Firmansyah dan Deru Indika “Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Di Jawa Barat”, Jurnal Manajemen teori dan Terapan, No. 3 Tahun 2010, hal. 229.

Egi Arvian Firmansyah dan Deru Indika “Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Di Jawa Barat”, Jurnal Manajemen teori dan Terapan, No. 3 Tahun 2010, hal. 232.

Egi Arvian Firmansyah & Deru R Indika, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Tanpa Bank (Studi Di Jawa Barat), Universitas Padjadjaran Bandung,2017.

Egi Arvian Firmansyah, Kredit Kepemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank:(Studi DI Jawa Barat), Jurnal Manajemen Teori Terapan Tahun 10, No 3, Desember 2017

Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000, tentang Jual Beli Istisna

Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 06/DSN-MUI/IV/2000, tentang Jual Beli Istisna

Fatwa DSN Nomor 06/DSN-MUI/VI/2000 Tentang Jual Beli
Itishna

Firmansyah, M. A. (2018). Perilaku Konsumen (Sikap dan
Pemasaran). Yogyakarta: Deepublish.

Fiqh Ekonomi Syariah, Fiqh Muamalah, Jakarta: Kencana
Prenadamedia Grup, 2013.

Ghufron Mas'adi, Fiqh Muamalah Kontekstual (Jakarta: Raja
Grafindo Persada, 2002), hlm. 199

Gugup Kismono, Bisnis Pengantar, Yogyakarta: BPFE, 2011,
h. 15

Happy Susanto, Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan, (Jakarta:
Visimedia, 2008), h. 4

Hasil wawancara dengan Bapak Andi, Manajer *Developer*
perumahan Syariah Sakinah Land, pada tanggal 10
Oktober 2023.

Hasil wawancara dengan bapak andi selaku Manager
Perumahan Syariah Sakinah Land, pada 24 Oktober 2023
di Gunungpati. Pada Selasa Pukul 15:00. WIB.

Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, (Jakarta:
Kencana Pranada Media Graoup, 2005), h., 72

<https://jateng.tribunnews.com/2018/01/20/developer-properti-syariah-perkenalkan-skema-bisnis-properti-syariah-tanpa-bank>,

<https://www.lamudi.co.id/sakinah-land-gunungpati-semarang.html>,

<https://www.rumah.com/panduan-properti/panduan-beli-rumah-dengan-kpr-syariah-8767> diunduh pada senin 20 Januari 2020, pukul 22:18 WIB

Hasil wawancara dengan Bapak Andi, Manajer *Developer* perumahan Syariah Sakinah Land, pada tanggal 10 Oktober 2023

Hasil wawancara dengan Bapak Andi, Manajer *Developer* perumahan Syariah Sakinah Land, pada tanggal 10 Oktober 2023.

<https://nasional.kontan.co.id/news/yiki-mencatat-ada-564-aduan-di-2018-separuhnya-terkait-jasa-keuangan>,

Hasil wawancara dengan Marketing *Developer* perumahan Syariah Sakinah Land, pada tanggal 21 Oktober 2023.

<https://www.lamudi.co.id/property/sakinah-land-gunungpati-semarang.html>,

Ibid., hal. 183.

Ibid., hal. 184.

Komarudin, Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Pemukiman, Yayasan REI, PT. Raksindo, Jakarta, 1997, hal. 46.

Komarudin, Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Pemukiman, Jakarta, 1997, hal. 46.

- Liya Sukma Muliya, Promosi Pelaku Usaha Yang Merugikan Konsumen, Fakultas Universitas Islam Bandung, h.11
- Mardani, Fiqih Ekonomi Syariah (Fiqih Muamalah), edisi pertama, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2012), h.245
- Manejmen resiko perumahan syariah tanpa kpr perbankan: studi pada nakhiil garden pewartengan UPN Veteran Jakarta, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, S1 Ekonomi Syariah
- Moh Rifa'i, Kifayat al-Akhyar, (Semarang: CV Toha Putra, thn), hlm.
- Muhammad Rizki Hidayah, Kholil Nawawi, Suyud Arif, Analisis Implementasi Akad Istisna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor), universitas ibn khaldun bogor.
- Muchsin, "Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia", (Surakarta; magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003), h. 20.
- Muchsin, "Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia", (Surakarta; magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003), h. 21.
- Nadrattuzaman Hosen & AM Hasan Ali, Sistem Jaminan Halal pada Bank Syariah, Artikel, (Republika, 08-09-2009), hal 5

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

Pasal 134 jo Pasal 151, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011
tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Pasal 9 ayat 1 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang
Perlindungan Konsumen

Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang
Perlindungan Konsumen.

Pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang
Perlindungan Konsumen.

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

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

Pasal 9 Penyelesaian Perselisihan, Kontrak Perjanjian
Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna) Sakinah Land

Pasal 1 angka 10 dan alenia ke sembilan Undang-Undang
Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan
penyelesaian sengketa

Pasal 6 ayat 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang
Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa

“Puluhan Orang Dilaporkan Jadi Korban Perumahan Syariah
Bodong Di Bekasi, Depok, Dan Bogor,” accessed July 9,
2022, [https:// megapolitan.kompas.com/read/2022](https://megapolitan.kompas.com/read/2022)

- Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani (PPHIMM), *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Radhy Alfian Santara, “Perlindungan Hukum Asuransi Bagi Penumpang Bus Antar Kota Dalam Provinsi (Akdp) Yang Tidak Laik Jalan Berdasarkan Hukum Positif Di Indonesia (Studi Pada Bus Akdp Trayek Bandung-Bogor)”, (Bandung, Universitas Pasundan Fakultas Hukum, 2017), h. 42.
- Rahman Bagus Ramadhan, “Perlindungan Hukum Terhadap Pengguna Jasa Provider Seluler Sebagai Konsumenatas Promo Yang Dikeluarkan Oleh Pelaku Usahamelalui Media Iklan Di Pt Indonesian Satelite”, (Purwokerto, Universitas Jendral Soedirman Fakultas Hukum, 2015), h. 14-15
- Rasyid Aziz, *Berkah Berlimpah Dengan Bisnis Properti Syariah*, Al-Azhar Fresh zone Publising, Bogir, 2015, hal. Ix
- Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah* (terj), Alih Bahasa Kamaluddin A. Marzuki, Jilid. XII, (Bandung: Al-Ma’arif), hlm. 47.
- Satjipto Raharjo, *Sisi Lain Dari Hukum di Indonesia*, (Jakarta, Kompas, 2003), h. 121.
- Satjipto Raharjo, *Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*, (Jakarta, Kompas, 2003), h. 121

Satjipto Raharjo, “Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat yang Sedang Berubah”, (Jurnal Masalah Hukum, 1999)

Seperti yang dipaparkan dalam pasal 4 Undang-Undang No 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen hak-hak konsumen

Setiono. Rule of Law (Supremasi Hukum). Surakarta. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. 2004. hlm. 3

Ismail, S & Azmi, F & Thursamy, R. (2014). Selection Criteria For Islamic Home Financing in Malaysia. Jurnal Internasional Bisnis dan Masyarakat, 15(1), 97-110.

Sri Redjeki Hartono, “Hukum Ekonomi Indonesia”, (Malang: Bayu Medika, cetakan kedua, Desember, 2017), h. 192-193.

Sri Redjeki Hartono, Hukum Ekonomi Indonesia, (Malang: Bayu Medika, cetakan kedua, Desember, 2017)

Tri Puspito Nagri, Analisis Perlindungan Konsumen Pada Produk KPR Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Serang, Universitas Islam Negeri syarif Hidayatullah jakarta, 2018.

Urip Santoso, Hukum Perumahan, (Jakarta: Pernadamedia Group, 2014), h. 238-239

Wawancara dengan Mas Habib, konsumen perumahan syariah Sakinah land, pada sabtu, 21 Oktober 2023, Pukul 17:00 WIB.

Wawancara dengan bapak andi Manager Sakinah Land, di gunung pati, pada Selasa, 24 Oktober 2023, Pukul 16:00 WIB.

Wawancara dengan Bapak Danu Purwoko, konsumen perumahan syariah Sakinah land, pada sabtu, 21 Oktober 2023, Pukul 14:00 WIB.

Wawancara dengan Ibu yuyun eka wardani, konsumen perumahan syariah Sakinah land, pada sabtu, 21 Oktober 2023, Pukul 15:00 WIB.

Wawancara dengan mas Dito febrianto putra, konsumen perumahan syariah Sakinah land, pada sabtu, 21 Oktober 2023, Pukul 16:00 WIB.

Yusuf Subali, Fiqh Perbankan Syariah: Pengantar Fiqh Muamalat dan Aplikasinya dalam Ekonomi Modern, hal.4

Zulham, Hukum Perlindungan Konsumen, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), h.17-

LAMPIRAN-LAMPIRAN

PEDOMAN WAWANCARA

Developer

1. Mengapa memilih berbisnis disektor properti perumahan syariah?
2. Apa tujuan membangun Bisnis properti Perumahan Syariah Sakinah Land?
3. Bagaimana konsep syariah yang diterapkan membangun Bisnis properti Perumahan Syariah Sakinah Land?
4. Bagaimana strategi yang diterapkan membangun Bisnis properti Perumahan Syariah Sakinah Land?
5. Bagaimana kendala yang dihadapi dalam strategi yang diterapkan membangun Bisnis properti Perumahan Syariah Sakinah Land?
6. Apa yang menjadi pembeda produk Sakinah Land dengan perumahan lainnya?
7. Bagaimana taktik yang dilakukan dalam strategi berbasis syariah yang diterapkan membangun Bisnis properti Perumahan Syariah Sakinah Land?
8. Bagaimana usaha yang dilakukan dalam meningkatkan nilai produk yang di jual dalam strategi strategi berbasis syariah yang diterapkan membangun Bisnis properti Perumahan Syariah Sakinah Land?

9. Bagaimana usaha yang dilakukan dalam menciptakan keseimbangan value kepada customer dalam strategi berbasis syariah yang diterapkan membangun Bisnis properti Perumahan Syariah Sakinah Land?
10. Bagaimana usaha yang dilakukan dalam menghadapi persaingan dalam strategi berbasis syariah yang diterapkan membangun Bisnis properti Perumahan Syariah Sakinah Land?
11. Bagaimana sistem promosi yang dikembangkan dalam strategi berbasis syariah yang diterapkan membangun Bisnis properti Perumahan Syariah Sakinah Land?
12. Apa target yang diharapkan dalam strategi berbasis syariah yang diterapkan membangun Bisnis properti Perumahan Syariah Sakinah Land?
13. Bagaimana bentuk servis yang ditawarkan untuk menjaga kepuasan pelanggan dalam strategi berbasis syariah yang diterapkan membangun Bisnis properti Perumahan Syariah Sakinah Land?
14. Prinsip-prinsip apa saja yang digunakan dalam strategi berbasis syariah yang diterapkan dalam membangun Bisnis properti Perumahan Syariah Sakinah Land?

Marketing

1. Bagaimana sistem kerja dari strategi berbasis syariah yang diterapkan dalam membangun Bisnis properti Perumahan Syariah Sakinah Land?
2. Bagaimana strategi pemasaran berbasis syari'ah yang diterapkan dalam membangun Bisnis properti Perumahan Syariah Sakinah Land?
3. Bagaimana kendala yang dihadapi dalam memasarkan produk Sakinah Land berbasis strategi berbasis syariah yang diterapkan dalam membangun Bisnis properti Perumahan Syariah Sakinah Land?

Pembeli

1. Bagaimana pendapat anda tentang Perumahan Syariah Sakinah Land?
2. Mengapa anda membeli produk rumah Perumahan Syariah Sakinah Land?
3. Apakah anda merasa puas dengan pelayanan yang dilakukan Sakinah Land?
4. Bagaimana kendala yang anda hadapi dalam prosedur pelayanan yang dilakukan Sakinah Land?



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185
Telepon (024)7601291, Faksimili (024)7624691, Website : <http://fsh.walisongo.ac.id>.

Nomor : B-8145/Un.10.1/K/PP.00.09/12/2023
Lampiran : 1 (satu) Bendel Proposal
Hal : Permohonan Izin Riset

Kepada Yth. :
kepada pimpinan pembuat surat izin riset skripsi
di tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Diberitahukan dengan hormat, bahwa dalam rangka pelaksanaan Tri Dharma Perguruan Tinggi, mahasiswa kami :

N a m a : Siti Nurkholisah
N I M : 2002056119
Tempat, Tanggal Lahir : tangerang 30 mei 2002
Jurusan : Ilmu Hukum (IH)
Semester : VII (Tujuh)

sangat membutuhkan data guna penulisan skripsi yang berjudul :

"PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM JUAL BELI PERUMAHAN SYARIAH TANPA MELALUI LEMBAGA KEUANGAN (Studi kasus pembeli perumahan "sakinah land" semarang) "

Dosen Pembimbing I : Afif Noor S.Ag.,S.H.,M.Hum
Dosen Pembimbing II : Aang asari, M.H

Untuk itu kami mohon agar mahasiswa tersebut diberi izin untuk melaksanakan penelitian, wawancara, dan atau mendapatkan salinan dokumen di wilayah/lembaga/instansi yang Bapak/Ibu pimpin selama 3 (tiga) bulan sejak diizinkan.

Sebagai bahan pertimbangan bersama ini kami lampirkan :

1. Proposal Skripsi
2. Fotocopy Identitas Diri (Kartu Mahasiswa)

Demikian atas kerjasama Bapak/ Ibu, kami sampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Semarang, 5 Desember 2023

Dekan,
Kebag. Tata Usaha,

Abdul Hakim

Tembusan :
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo (sebagai laporan)

CONTACT PERSON:
(085776576172) SITI Nurkholisah

Gambar 1: Foto Bersama salah satu Pihak *developer*



Gambar 2 : Foto Bersama salah satu pihak konsumen



Gambar 3 : Perumahan Sakinah Land



Gambar 4 : Skema bangunan Sakinah Land



Gambar 5 : pembuatan perumahan sakinah land



Gambar 6 : hasil akhir bangunan Sakinah land



DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama : Siti Nurkholisah
NIM : 2002056119
Jenis Kelamin : Perempuan
Tempat, Tgl Lahir : Tangerang, 30 Mei 2002
Alamat : Tangerang, Banten
Agama : Islam

Jenjang pendidikan:

1. SD Mcg II Tahun Lulus 2013
2. MTs Al-Falahiyah Al-Asyitary Tahun Lulus 2016
3. MAN 4 Tangerang Tahun Lulus 2020

Demikian daftar riwayat hidup ini dibuat dengan sebenarnya dan semoga dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 19 Desember 2023

Penulis,

Siti Nurkholisah
NIM : 2002056119