

**“ANALISIS HUKUM EKONOMI SYARI’AH
DAN UNDANG - UNDANG PERLINDUNGAN
KONSUMEN TERHADAP PEMBIAYAAN
PEMILIKAN RUMAH INDEN DI PERUMAHAN
SAKINAH MANSION”**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Dan Memenuhi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Program Strata 1 (S1)
Dalam Ilmu Syari’ah dan Hukum



Disusun Oleh :
Firman Fakhrurrozi
2002036102

**PRODI HUKUM EKONOMI SYARI’AH
FAKULTAS SYARI’AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG
2024**



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

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

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari'ah 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 : Firman Fakhrurozi

NIM : 2002036102

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah dan Hukum

Program Studi : S1

Judul Skripsi : Analisis Hukum Ekonomi Syari'ah Terhadap Praktik Pembiayaan Pemilikan Rumah
Indent Di Perumahan Sakinah Mansion Semarang

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

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 14 Juni 2024

Pembimbing I

Dr. H. Tolkah M.A.,
NIP. 196905071996031005

Pembimbing II

Bagas Heradhyaksa LL.M.,
NIP. 199307062019031017



WALISONGO Telepon (024)7601291, Faksimili (024)7624691, Website: <http://fsh.walisongo.ac.id>.

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO

FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185

Telepon (024)7601291, Faksimili (024)7624691, Website: <http://fsh.walisongo.ac.id>.

PENGESAHAN

Nama : Firman Fakhrurrozi

NIM : 2002036102

Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah

Judul Skripsi : "Analisis Hukum Ekonomi Syari'ah dan Undang – Undang Perlindungan

Konsumen Terhadap Pembentukan Pemilikan Rumah Inden Di Perumahan Sakinah

Mansion"

Telah dimunaqasyahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude/ baik/ cukup pada tanggal 27 Juni 2024. Dan dapat diterima sebagai syarat memperoleh gelar sarjana starta satu (S.1) tahun akademik 2023/2024.

Semarang, 11 Juli 2024

Ketua Sidang

Alfian Qodri Azizi, S.H.I., M.H.

NIP. 198811052019031006

Serkertaris Sidang

H. Bagas Heradhyaksa LL.M.

NIP. 199307062019031017

Penguji I

Hj. Briliyan Ernawati, S.H., M.HUM.

NIP. 19631219199032001

Penguji II

Eka Ristianawati, M.H.I.

NIP. 1991020620190312016

Pembimbing I

Dr. H. Tolkah M.A.

NIP. 196905071996031005

Pembimbing II

H. Bagas Heradhyaksa LL.M.

NIP. 199307062019031017

MOTTO

الرِّبُوا ۖ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَمَ

“Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.” (QS. Al Baqarah: 275).

PERSEMBAHAN

Puji syukur atas kehadirat Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang, yang telah memberikan rahmat, berkah serta karunia-Nya. Sholawat serta salam semoga tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta segenap keluarga dan para sahabat-sahabatnya. Semoga kelak kita mendapatkan syafaatnya di akhirat. Sebagai wujud terima kasih penulis, skripsi ini saya persembahkan :

1. Kedua orang tua saya bapak dan ibu, yang senantiasa memberi dukungan serta do'a restu, terimakasih atas pengorbanan, keringat dan kesabaran yang mengantarkanku hingga titik ini.
2. Kepada saudara saya, terimakasih telah memberi dukungan serta semangat kepada penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini, dan terimakasih karena telah menjadi pendengar terbaik penulis.
3. Terimakasih kepada teman - teman yang selalu menemani dan membantu penulis dikala penulis mengalami kesulitan, dan
4. Seluruh pihak yang tidak dapat disebut satu persatu yang telah membantu memberikan masukan pemikiran guna kelancaran penulisan skripsi ini.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, saya menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “Analisis Hukum Ekonomi Syari’ah Terhadap Praktik Pembiayaan Pemilikan Rumah Indent di Perumahan Sakinah Mansion Semarang” tidak berisi materi yang pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pemikiran-pemikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan sebagai bahan rujukan.

Surabaya, 19 Juni 2024

Deklarator

FIRMAN FAKHRURROZI
2002036102

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	Ş	Es (dengan titik diatasnya)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	h	Ha (dengan titik dibawahnya)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Ž	Zet (dengan titik diatasnya)
ر	Ra	R	Er
ز	Za	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye

ص	Sad	§	Es (dengan titik dibawahnya)
ض	Dad	ɖ	De (dengan titik dibawahnya)
ط	Ta	ʈ	Te (dengan titik dibawahnya)
ظ	Za	ڙ	Zet (dengan titik dibawahnya)
ع	‘ain	‘	Koma terbalik (diatas)
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
ه	Ha	H	H
ء	Hamzah	‘	Apostrop

ي	Ya	Y	Ye
---	----	---	----

2. Vocal

Vokal bahasa Arab terdiri dari vokal tunggal dan berpasangan, sama seperti vokal bahasa Indonesia.

a. Vokal Tunggal

Vokal Arab tunggal yang lambangnya oleh harakat, atau tanda. Berikut transliterasinya:

كتب : dibaca kataba

فعل : dibaca fa'ala

b. Vokal Rangkap

Dalam berbagai transliterasi, vokal ganda dalam bahasa Arab yang ditandai dengan gabungan huruf dan harakat (tanda baca vokal), dapat ditranskripsikan menjadi gabungan huruf, seperti:

يذهب : dibaca yazhabu

سعل : dibaca su ila

كيف : dibaca kaifa

هول : dibaca haula

3. Maddah

Huruf Arab dan harakat digunakan untuk menunjukkan maddah, atau vokal panjang dalam transliterasi, simbol-simbol ini ditranskripsikan sebagai huruf.

Contoh :

- قال : dibaca qala
قيل : dibaca qila
يقول : dibaca yaqul

4. Ta Marbuṭah

Transliterasinya menggunakan:

- a. Transliterasi “Ta Marbutah hidup atau mendapat harakat fathah, kasrah, dan dhammah” adalah:

Contoh:

روضۃ الاطفال : dibaca raudatul atfal

- b. Ta marbutah mati dalam transliterasi adalah "h".

Contoh:

روضۃ الاطفال : dibaca raudatul atfal

- c. Ta marbutah yang diikuti oleh kata sandang “al” dan bacaan kedua kata itu dipisah, maka ta marbutah tersebut dalam transliterasi diubah menjadi “h”.

Contoh:

المدینۃ المنورۃ : dibaca al-Madinah al-Munawwarah
atau al-Madīnatul Munawwara

5. Syaddah (tasydid)

Sistem penulisan bahasa Arab menggunakan tanda untuk melambangkan syaddah atau tasydid. Dalam transkripsi ini, tanda syaddah dilambangkan dengan huruf yang juga merupakan huruf syaddah.

Contoh:

ربنا : dibaca rabbanā

نزل : dibaca nazzala

6. Kata sandang

Dalam sistem penulisan Arab, kata sandang dilambangkan dengan huruf “الـ”. Dalam transliterasi, artikel dibedakan berdasarkan huruf yang mengikutinya, apakah huruf tersebut huruf syamsiah atau huruf qamariah.

- a. Transliterasi kata yang diawali huruf Syamsiah disesuaikan bunyinya, yaitu huruf /I/ digantikan oleh huruf yang langsung mengikuti kata sandang.

Contoh : الرجل dibaca ar-rajulu

- b. Tulisan yang diikuti huruf qamariah secara transliterasi mengikuti kaidah yang telah ditentukan dan juga sesuai dengan bunyi huruf tersebut.

Contoh:

القلم : dibaca al-qalamu

7. Hamzah

Dalam transliterasi, hamzah diungkapkan dengan tanda kutip seperti yang telah disebutkan sebelumnya, namun hal ini hanya berkaitan dengan hamzah, yang muncul di awal atau akhir sebuah kata. Karena awal

kata hamzah ditulis alif dalam tulisan Arab, maka tidak terwakili.

Contoh:

تَخْذُونَ : dibaca ta'khużūna

النَّوْءُ : dibaca an-nau

النَّوْعُ : dibaca syai'un

انْ : dibaca inna

8. Penulisan Kata

Pada hakikatnya setiap kata dalam bahasa Arab ditulis tersendiri, baik berupa kata kerja (fi'il), kata benda (isim), maupun kata depan (harf). Meskipun demikian, kata-kata dengan huruf Arab tertentu ditulis sebagai kata terpisah dan biasanya digunakan dalam kombinasi. Hal ini terjadi karena adanya surat yang hilang, atau harakat. Ketika sebuah kata ditransliterasi, tulisannya dipasangkan dengan kata-kata berikutnya yang mempunyai ejaan dan fonem yang sama.

9. Huruf Kapital

Meskipun sistem penulisan arab tidak mengenal huruf kapital, namun dalam transliterasi penggunaan huruf kapital sesuai dengan kaidah dalam EYD (Ejaan yang Disempurnakan) Bahasa Indonesia. Huruf kapital digunakan untuk pembuka kalimat dan huruf pertama nama pribadi. Dalam transliterasi, huruf awal nama diri tetap menggunakan huruf kapital, bukan huruf awal

kata sandang, meskipun nama diri berada sebelum kata sandang.

Contoh: **وَمَا مَحَدَ إِلَّا رَسُولٌ** : dibaca Wa mā Muhammadun illā rasūl

10. Tajwid

Panduan transliterasi ini merupakan komponen yang sangat diperlukan dalam ilmu hafalan bagi siapa saja yang mencari kelancaran dalam membaca. Dengan demikian, kaidah tajwid seharusnya berjalan beriringan dengan keluarnya pedoman transliterasi Arab Latin (Versi Internasional).

ABSTRAK

Kredit Pemilikan Rumah adalah inisiatif yang diperkenalkan oleh lembaga keuangan Indonesia. KPR lebih identik dengan kredit yang dilakukan oleh Bank. Akan tetapi, saat ini produk KPR juga dikembangkan oleh developer Syari'ah tanpa keterlibatan Bank yang biasa disebut Pembiayaan Pemilikan Rumah Syari'ah, namun dalam praktiknya masih banyak developer syari'ah yang menghiraukan aturan yang berlaku meliputi perjanjian hingga upaya perlindungan bagi konsumen.

Berdasarkan hal tersebut penulis bertujuan untuk menganalisis akad, proses, dan upaya perlindungan konsumen pada Perumahan Sakinah Mansion.

Pada metode penelitian penulis menggunakan metode penelitian Yuridis Empiris, Secara yuridis melihat peraturan mengenai akad jual beli dan aturan mengenai perlindungan konsumen, secara empiris penelitian dilakukan pada Perumahan Sakinah Mansion dengan melihat praktik jual beli dan upaya perlindungan konsumen yang dilakukan.

Penelitian menunjukkan bahwa developer Perumahan Sakinah Mansion menggunakan akad Istishna', dengan menerapkan konsep 7T (tanpa), riba, bank, denda, sita, BI *Checking*, akad bathil, maupun asuransi. Adapun dalam penerapan akad Istishna' belum sepenuhnya memperhatikan Fatwa DSN MUI mengenai Istishna' dan salam, begitupun dengan upaya perlindungan konsumen yang masih lemah, hal ini dapat dilihat dari penyelesaian sengketa yang belum mengikuti aturan yang berlaku, dimana batasan - batasan meliputi hak dan tanggung jawab para pihak tidak diuraikan secara jelas dalam PPJB.

Kata Kunci : KPR Inden Syari'ah, Perlindungan konsumen

ABSTRACT

Home Ownership Credit is an initiative introduced by Indonesian financial institutions. KPR is more identical to credit provided by banks. However, currently KPR products are also being developed by Sharia developers without the involvement of banks, which is usually called Sharia Home Ownership Financing, but in practice there are still many Sharia developers who ignore the applicable regulations, including agreements and protection efforts for consumers.

Based on this, the author aims to analyze contracts, processes and consumer protection efforts at Sakinah Mansion Housing.

In the research method, the author uses an Empirical Juridical research method. Juridically looking at the regulations regarding buying and selling contracts and rules regarding consumer protection, empirically the research was carried out at Sakinah Mansion Housing by looking at buying and selling practices and consumer protection efforts carried out.

Research shows that the developer of Sakinah Mansion Housing uses an Istishna' contract, by applying the concept of 7T (without), usury, banking, fines, confiscation, BI Checking, false contracts and insurance. Meanwhile, regarding the implementation of the Istishna' contract, the MUI DSN Fatwa regarding Istishna'dan salam has not been fully considered, as well as consumer protection efforts which are still weak, this can be seen from the settlement which has not followed the applicable provisions. rules, where the limitations include rights and responsibilities. the parties are not clearly explained in the PPJB.

Keywords : KPR Inden Syari'ah, Consumer Protection

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, Puji syukur atas kehadirat Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang, yang telah memberikan rahmat, berkah serta karunia-Nya sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini. Sholawat serta salam semoga tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta segenap keluarga dan para sahabat-sahabatnya. Semoga kelak kita mendapatkan syafaatnya di akhirat.

Skripsi berikut ini ditulis dengan maksud untuk memenuhi prasyarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) dari Fakultas Syari'ah dan Hukum, Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah dengan judul : “Analisis Hukum Ekonomi Syari'ah dan Undang - Undang Perlindungan Konsumen Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Inden Di Perumahan Sakinah Mansion”. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan berbagai pihak, skripsi ini tidak terselesaikan. Oleh karena itu, penulis ingin menggunakan kesempatan ini untuk mengucapkan terima kasih kepada semua pihak, khususnya penulis sampaikan kepada :

1. Prof. Dr. H. Abdul Ghofur, M.Ag. Selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, beserta para Wakil Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
2. Dr. Amir Tajrid, M.Ag. selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah

3. Dr. H. Tolkah M.A. Selaku Dosen Pembimbing I sekaligus Wali Dosen penulis dan H. Bagas Heradhyaksa LL.M. Selaku Dosen Pembimbing II, yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan nasihat, dan memberikan arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Semoga Allah senantiasa meridhoi dan mengucap syukur atas segala kebaikan yang telah ditunjukkan kepada penulis.
4. Seluruh dosen Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang yang mengajar Program Studi Hukum Ekonomi Syariah yang telah memberikan ilmuserta pengetahuannya.
5. Seluruh Staf dan Karyawan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan
6. Kepada semua pihak yang memberikan dukungan, serta bantuan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu penulis ucapan terimakasih.

Semoga Allah SWT membalas dan memberkati perbuatan baik semua pihak yang telah membantu dan membimbing penyusunan skripsi ini. Karena penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari ideal, maka saran dan kritik sangat diharapkan demi kesempurnaan skripsi ini.

Akhir kata, saya berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca serta dapat mengambil manfaat dari apa yang disampaikan dalam skripsi ini.

Semarang, 14 Juni 2024
Penulis,



Firman Fakhrurrozi
2002036102

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN DEKLARASI	vi
HALAMAN TRANSLITERASI	vii
ABSTRAK	xiv
KATA PENGANTAR.....	xvi
DAFTAR ISI	xix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Tinjauan Pustaka	7
F. Metode Penelitian.....	13
G. Metode Pengumpulan Data	14
H. Sistematika Pembahasan	16
BAB II LANDASAN TEORI	19
A. Pengertian Pembiayaan	19
B. Unsur – Unsur Pembiayaan	21

C. Jual Beli Inden	22
D. Konsep Akad Dalam Jual Beli Rumah	23
E. Fatwa DSN-MUI	26
a. Fatwa DSN-MUI Tentang Salam	26
b. Fatwa DSN-MUI Tentang Istishna'	28
F. Maqasid Syari'ah	30
G. Konsep Perlindungan Hukum	31
H. Resiko Pembiayaan Pemilikan Rumah Inden	37
 BAB III GAMBARAN UMUM PERUMAHAN SAKINAH MANSION	39
A. Profil Sakinah Mansion	39
B. Produk Perumahan Sakinah Mansion.....	41
C. Implementasi Akad Pada Perumahan Sakinah Mansion	45
D. Konsep Perumahan Sakinah Mansion	47
E. Syarat dan Tahap Pemesanan Rumah	53
 BAB IV ANALISIS PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH INDEN SYARI'AH	59
A. Bagaimana Praktik Pembiayaan Pemilikan Rumah Inden Pada Perumahan Sakinah Mansion	59
B. Analisis Hukum Ekonomi Syari'ah Dan Undan Undang Perlindungan Konsumen Terhadap Jual Beli Rumah Inden Pada	

Perumahan Sakinah Mansion	63
BAB V PENUTUP	78
A. Kesimpulan	78
B. Saran	79
DAFTAR PUSTAKA	81
DAFTAR LAMPIRAN	88
DAFTAR TABEL	
Tabel 1.1 Spesifikasi Teknis Rumah 36/60	42
Table 1.2 Spesifikasi Rumah 36/60.....	43
Table 1.3 Spesifikasi Teknis Rumah 60/120	44
Table 1.4 Spesifikasi Rumah 60/120.....	44
Table 2.1 Penerapan DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000	
Tentang Istishna' Pada Perumahan Sakinah Mansion	65
Table 3.1 Tahapn Praktik Pembiayaan	83
DAFTAR GAMBAR	
Gambar 1.1 Denah Type 36/60	43
Gambar 1.2 Denah Type 60/120	45
Gambar 2.1 Skema Alur Jual Beli	61
Gambar 2.2 Tahaan Jual Beli Melibatkan Notaris	62

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah adalah bangunan yang dimaksudkan untuk menjadi tempat tinggal yang nyaman bagi keluarga, tempat yang mencerminkan martabat penghuni, dan investasi berharga bagi pemiliknya.¹ Setiap orang ingin memiliki rumah, bukan hanya untuk memenuhi kebutuhan dasar mereka tetapi juga untuk berkumpul dan berinteraksi satu sama lain.

Di Indonesia, permasalahan perumahan merupakan permasalahan utama bagi daerah perkotaan. Karena tingginya biaya membangun rumah dan sulitnya menemukan lahan yang sesuai di wilayah metropolitan, mendorong pemerintah dan developer untuk menawarkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai alternatif. Upaya ini dimaksudkan untuk mendorong pembangunan perkotaan yang baik dan mempermudah masyarakat untuk memiliki rumah. Setiap warga negara mempunyai hak untuk mempunyai tempat yang layak untuk ditinggali, dan memiliki rumah juga

¹ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman

merupakan salah satu hal yang menunjang kesejahteraan suatu bangsa.²

KPR adalah salah satu inisiatif yang diperkenalkan oleh lembaga keuangan Indonesia yang bertujuan untuk memfasilitasi kepemilikan rumah dengan menyediakan sistem kredit yang memungkinkan konsumen dengan cepat memperoleh rumah yang sesuai dengan kebutuhannya.³ Pada praktiknya, KPR terbagi menjadi dua kategori dalam sistem perbankan Indonesia yaitu dengan bank Syari'ah dan bank konvensional. Selain menggunakan bank, terdapat pula lembaga keuangan non bank yang Syari'ah.

Selain diterbitkan oleh bank atau lembaga keuangan Syari'ah (LKS), Produk KPR juga dikembangkan dan diadopsi oleh developer Syari'ah tanpa keterlibatan bank. KPR Syari'ah tanpa bank pada hakikatnya adalah pinjaman yang pembelinya langsung mencicil kepada developer secara langsung tanpa keterlibatan bank. Praktik KPR di bank tidak sama dengan praktik KPR Syari'ah yang dilakukan tanpa bank. Nasabah mungkin menganggap KPR Syari'ah tanpa bank lebih nyaman karena mereka tidak harus berurusan dengan prosedur administrasi yang

² Ratna Ningrum, "Penerapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Di Indonesia", Fakultas Syariah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta , 2009

³ Mohammad Ridho Zahroh,"Analisa Penerapan Akad Istisna Pada KPR Syariah Al Madani Village Karanganyar, Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta , 2018

terkadang merepotkan. KPR Syari'ah tanpa bank dipandang fleksibel karena berkonsep sebagai berikut: tanpa BI Checking, slip gaji, dan sita hal tersebut cocok bagi pengusaha informal seperti pedagang.⁴

Dibandingkan dengan program KPR Syari'ah dengan bank yang berlandaskan akad Syari'ah, KPR Syari'ah non-bank ini mungkin lebih berisiko karena lebih hanya mengutamakan kejujuran dan kepercayaan. Program KPR Syari'ah dengan bank sendiri mayoritas menggunakan akad murabahah, Istishna', musyarakah, dan ijarah Muntahiyah bittamlik.

Kenyataannya, dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), sering kali terjadi debitur yang tidak memenuhi komitmennya atau melanggar syarat-syarat perjanjian. Dalam hal ini, debitur dianggap wanprestasi jika ia melakukan perbuatan yang tidak boleh dilakukannya. Contoh perilaku termasuk tidak memenuhi komitmen yang telah dijanjikan, melaksanakan janji dengan cara yang tidak sesuai dengan kesepakatan, memenuhi janji tetapi gagal melakukannya, dan melakukan sesuatu yang telah diputuskan sebelumnya untuk tidak dilakukan.⁵

Banyak sekali pelanggaran yang dilakukan developer terkait proses pelaksanaan

⁴ EgiArvianFirmansyah&Deru R Indika, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Tanpa Bank (Studi Di Jawa Barat, Fakultas Ekonomi & Bisnis Universitas Padjadjaran, Bandung, 2017

⁵ Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: PT Intermasa, 1983) hal.45

Pembiayaan/Kredit Pemilikan Rumah. hal ini dapat dilihat pengaduan-pengaduan yang dilakukan oleh konsumen.

Berdasarkan data Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) pada tahun 2022 menunjukkan adanya peningkatan keluhan konsumen individu mengenai permasalahan perumahan sebesar 7,3% dibandingkan tahun sebelumnya yang menunjukkan bahwa ada 882 orang mengajukan pengaduan tentang masalah terkait perumahan, dengan rincian seperti pengembalian uang atau penggantian biaya sebesar 27%, keterlambatan konstruksi sebesar 21%, dokumen yang tidak memadai sebesar 15%, dan lain-lain.⁶ Selain itu, laporan dari Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) menyebutkan terdapat 3.241 pengaduan di sektor perumahan antara tahun 2017 hingga 2023.⁷

Dalam hal kredit atau pembiayaan kepemilikan rumah Syari'ah masih banyak pelanggaran yang dilakukan oleh pihak developer yang tidak bertanggung jawab, seperti penipuan yang dilakukan oleh PT Cahaya Mentari Pratama yang notabene merupakan KPR non bank Syari'ah, yang melakukan tindak penipuan (membawa kabur dana pelanggan) hingga 1

⁶ <https://propertiindonesia.id/post/pengaduan-sektor-properti-terus>
Diakses 10 maret 2024

⁷ <https://bpkn.go.id/beritaterkini/detail/duh-pengaduan-di-sektor> Diakses 10 maret 2024

triliun rupiah, karena dalam praktiknya Kredit Pemilikan Rumah Syari'ah non-bank sendiri belum diawasi baik oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK), yang memastikan amannya pembiayaan dan Dewan Pengawas Syari'ah (DPS) yang menjamin jalannya pembiayaan sesuai dengan aturan Syari'ah.

Dalam Hukum Ekonomi Islam sendiri dalam menjalankan jual beli diutamakan kemaslahatan dalam melakukannya agar terciptanya ketertiban dalam sosial masyarakat adapun aturan tersebut tertuang pada DSN MUI mengenai akad jual beli yang mengatur rukun, syarat, serta hak dan tanggung jawab para pihak. Sebaliknya, UUPK Pasal 4 Nomor 8 Tahun 1999 yang mengatur tentang perlindungan konsumen menjelaskan bahwa konsumen berhak atas kenyamanan, keselamatan, dan keamanan dalam mengkonsumsi suatu barang dan jasa dan dapat memilihnya berdasarkan syarat-syarat perjanjian, antara lain nilai tukar.

Berdasarkan hal tersebut, penulis berkeinginan untuk melakukan penelitian berupa karya ilmiah yang disajikan dalam bentuk skripsi dengan judul. **“Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah Dan Undang – Undang Perlindungan Konsumen Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Inden Di Perumahan Sakinah Mansion ”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas Penulis mengembangkan beberapa rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini, sebagai berikut:

1. Bagaimana Praktik Pembiayaan Pemilikan Rumah Inden Pada Perumahan Sakinah Mansion ?
2. Bagaimana Analisis Hukum Ekonomi Syari'ah dan Undang – Undang Perlindungan Konsumen Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Inden di Perumahan Sakinah Mansion ?

C. Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Menggambarkan bagaimana Praktik Pembiayaan Pemilikan Rumah Inden yang berbasis Syari'ah tanpa keterlibatan Bank.
2. Guna mengetahui Analisis Hukum Ekonomi Syari'ah dan Upaya Perlindungan Konsumen pada praktik pembiayaan pemilikan rumah inden Syari'ah .

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoretis

Melalui penulisan skripsi ini besar harapan dapat menambah sumbangan pemikiran dan wawasan terkait bagaimana praktik Pembiayaan

Pemilikan Rumah Inden Syari'ah dan bagaimana upaya Perlindungan Hukum Konsumen yang dilakukan pelaku usaha.

2. Manfaat Praktis

Besar harapan penelitian ini bisa menjadi acuan dan pedoman bagi Developer terkait bagaimana Pembiayaan Pemilikan Rumah dan upaya Perlindungan Konsumen yang sesuai dengan Hukum atau Fatwa yang berlaku.

E. Tinjauan Pustaka

Penelitian tersebut merupakan rangkaian penelitian-penelitian terdahulu yang menjadi bahan perbandingan dan referensi penelitian ini, antara lain :

1. Skripsi Mira Mardiyani Mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Ponorogo dengan judul “Analisis Strategis Pemasaran Jual Beli Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Inden di BTN Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Syari'ah Madiun”.

Temuan penelitian menunjukkan bahwa BTN Syari'ah menggunakan strategi penjualan langsung dalam memasarkan produknya. Pengerajaannya dilakukan secara kooperatif dengan pengembang, broker, dan masyarakat sekitar. Marketing mix 7p merupakan pendekatan yang digunakan oleh Bank BTN Syari'ah KCPS Madiun. Namun, kurangnya

iklan di media sosial, media cetak, termasuk pamflet, dan promosi umum membuat komponen rencana promosi menjadi kurang efektif. Oleh karena itu belum jelas bagi masyarakat umum apa yang dimaksud dengan “kredit kepemilikan rumah inden”. Meski sejalan dengan teori, namun faktor-faktor yang digunakan Bank BTN Syari’ah KCPS Madiun dalam mempromosikan produk pembiayaan kepemilikan rumah murabahah masih belum maksimal.⁸

Berbeda dengan penelitian yang dilakukan Mira Mardiani, dalam penelitian ini fokus pada penerapan akad dan upaya perlindungan konsumen pada Perumahan Sakinah Mansion, sedangkan Mira Mardiyani fokus pada strategi marketing kredit kepemilikan rumah inden secara Syari’ah pada BTN Syari’ah kantor cabang.

2. Skripsi Fatechatul Ulfia Mahasiswa Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta yang berjudul “Analisis Penerapan Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Inden Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syari’ah”.

⁸ Mira Mardiyani. *Analisis Strategi Pemasaran pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Inden IB Di BTN Syari’ah Kantor Cabang Pembantu Syari’ah Madiun*. (Agustus 2020).

Temuan penelitian menunjukkan bahwa, dari sudut pandang hukum Islam, fatwa DSN-MUI no. 102/DSN-MUI/X/2016 tentang Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah pada Produk KPR-Inden telah sesuai dengan teori akad Syari'ah. Meskipun Nabi melarang multi kontrak, namun akad ini memenuhi persyaratan multi kontrak yang diperbolehkan menurut hukum Islam modern, sehingga cocok untuk digunakan dan diterapkan di Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS). Demikian pula kontrak ini memenuhi teori perjanjian yang berlaku jika ditinjau dari sudut hukum positif Indonesia atau Kitab Undang-undang Hukum Perdata.⁹

Bedanya penelitian ini dengan penelitian peneliti adalah Fatechatul Ulfi fokus pada penerapan akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah dalam pembiayaan rumah inden sesuai atau tidak dengan teori akad Syari'ah, sedangkan peneliti fokus pada penerapan akad jual beli inden dan upaya perlindungan hukum Perumahan Sakinah Mansion.

3. Skripsi Tri Suci Puspito Nagri Mahasiswa Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah

⁹ Fatechatul Ulfi Mahasiswa. *Analisis Penerapan Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Inden Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah*. (April 2021)

dengan judul “Analisis Perlindungan Konsumen Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Di Bank Tabungan Negara (Btn) Kantor Cabang Syari’ah Serang”¹⁰.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa nasabah mempunyai posisi yang lemah, dimana mereka harus mematuhi kontrak yang ditetapkan oleh bank karena kebutuhan dan posisi yang tidak seimbang. Perjanjian pembiayaan yang ditetapkan oleh bank bersifat baku dan terkadang tidak menguntungkan nasabah karena tidak memperhitungkan hak-hak nasabah dalam perjanjian. Dengan demikian, BTN Syari’ah belum sepenuhnya memperhatikan dan menjamin hak nasabah, karena klausul yang digunakan cenderung baku dan hanya fokus pada kewajiban nasabah, tanpa memuat klausul yang menjelaskan hak nasabah secara tegas.

Peneliti fokus terhadap penerapan akad dan perlindungan konsumen pada perumahan Syari’ah non Bank. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan Tri Suci Puspito yang fokus pada perlindungan konsumen pada Bank Tabungan Negara (BTN).

¹⁰ Tri Suci Puspito, “Analisis Perlindungan Konsumen Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Di Bank Tabungan Negara (Btn) Kantor Cabang Syariah Serang”, (Oktober, 2018).

4. Jurnal yang ditulis oleh Meichio Lesmana dkk yang berjudul “Pembangunan Properti Inden (Pembangunan Pemilikan Rumah Syari’ah) Ditinjau dari Maqashid Syari’ah dan Qawaidul Fiqhiyyah”. Jurnal ini fokus kepada akad - akad dalam KPR Syari’ah yang ditinjau dari Qawaidul Fiqhiyyah.¹¹

Berdasarkan temuan penelitian, KPR Syari’ah dapat diterima asalkan aturannya diterapkan dengan tepat. Hal ini dapat diterima karena, selain merupakan kebutuhan mendasar manusia, memiliki rumah juga bentuk menjalankan hukum Islam atau maqashid Syari’ah, dalam hal menjaga keluarga dan harta benda. Melihat hal tersebut, kehadiran KPR Syari’ah dinilai mampu melayani umat Islam secara umum dan nasabah secara khusus. Selain itu, menurut qawaidul fiqhiyyah, akad dalam KPR Syari’ah dapat diterima jika mengacu pada beberapa peraturan, seperti pada umumnya muamalat dalam bentuk apapun dapat diterima kecuali ada alasan yang sebaliknya.

Perbedaan penelitian ini yaitu Meichio Lesmana dkk fokus mengenai Pembangunan

¹¹ Meichio Lesmana, Ahmad Suminto, Siti Nurma Rosmitha, “*Pembangunan Properti Inden (Pembangunan Pemilikan Rumah Syari’ah) Ditinjau Dari Maqashid Syari’ah Dan Qawaidul Fiqhiyyah*”, Journal of Islamic Economics and Philanthropy (JIEP), Vol. 04 No. 02, Agustus, 2021

Property Inden ditinjau dari Maqashid Syari'ah dan Qawaidul Fiqhiyyah, sedangkan peneliti fokus terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Inden Secara Syari'ah sesuai atau belum sesuai dengan aturan yang berlaku.

5. Skripsi Nina Devi Ria Mahasiswa Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang berjudul “Praktik Akad Murabahah Dalam Kredit Pemilikan Rumah Syari'ah (Kprs) (Studi Kasus Di Bank Btn Syari'ah Kota Malang)”.

Temuan penelitian menunjukkan bahwa ada lima langkah yang terlibat dalam penerapan akad murabahah untuk produk KPR Syari'ah sebelum akad dilaksanakan : penyerahan dokumen, analisis kebutuhan dan preferensi nasabah, realisasi dengan developer, pembangunan rumah yang didanai bank, dan pembayaran. 80% dari harga pembelian. Dengan terpenuhinya seluruh persyaratan dalam pelaksanaan akad murabahah yang telah disampaikan oleh para fuqaha, maka bank telah menjamin bahwa penerapan akad murabahah pada produk KPR Syari'ah telah sesuai dengan hukum Islam.¹²

¹² Ida Ayu Anggraini Mahasiswa “*Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Sejahtera Tapak*” (Studi Kasus Pada Loan Service di PT. BTN (Persero). (Juni 2011)

Perhatian peneliti lebih kepada praktik pembiayaan kepemilikan rumah secara Syari'ah yang tidak melibatkan bank pelaksana, sedangkan Nina Devi Ria berkonsentrasi pada implementasi akad murabahah produk KPR Syari'ah pada bank BTN Syari'ah Kota Malang.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah sebuah cara untuk menggali, mencari, ataupun membahas suatu objek. Adapun dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode-metode berikut :

1. Jenis penelitian

Penulis menggunakan metode penelitian Yuridis Empiris. Secara yuridis melihat peraturan yang mengatur jual beli dan aturan mengenai perlindungan konsumen, Secara empiris, fakta empiris tentang perilaku manusia diperoleh melalui observasi langsung terhadap perilaku yang terjadi atau melalui wawancara untuk memperoleh informasi langsung dari individu.

Penelitian empiris dilakukan pada perumahan sakinah mansion dengan mengumpulkan data mengenai praktik jual beli dan upaya perlindungan konsumen yang dilakukan.

2. Sumber Data

1. Data Primer

Data primer adalah informasi atau data yang diperoleh secara langsung oleh peneliti dari sumber data, baik itu melalui pengamatan, percobaan, survei, atau wawancara.¹³ Dalam konteks ini peneliti memperoleh secara langsung melalui wawancara sebagai berikut : pertama dengan pihak Developer Sakinah Mansion yaitu Bapak Andi selaku Kepala Marketing dan yang kedua yaitu dengan individu selaku Konsumen Sakinah Mansion yang berperan sebagai informan.

2. Data Sekunder

Data yang diperoleh dari pihak lain disebut sebagai data sekunder. contoh jenis data sekunder berupa informasi dari laporan dan dokumen yang sudah ada. Jenis data sekunder yang dimasukkan dalam penelitian ini meliputi informasi dari buku, jurnal, dan sumber online lain yang dianggap relevan dengan permasalahan yang diangkat.

G. Metode Pengumpulan Data

Ada tiga metode yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

¹³ Soerjono Soekanto, “*Pengantar Penelitian Hukum*”. (Jakarta: UI Press, 1986), hlm. 12.

1. Wawancara

Wawancara adalah metode pengumpulan data di mana pewawancara (peneliti) mengajukan pertanyaan langsung kepada informan untuk mendapatkan tanggapan secara detail. Tanggapan dari informan bisa dicatat secara langsung oleh pewawancara atau direkam menggunakan alat perekam untuk analisis lebih lanjut.¹⁴

Dalam kesempatan ini penulis melakukan wawancara langsung dengan kepala marketing dan konsumen Perumahan Sakinah Mansion.

2. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data dengan cara mengumpulkan berbagai dokumen, catatan, atau monografi yang relevan dengan topik penelitian.¹⁵

3. Penelusuran Data Online

Metode pencarian data online adalah cara pengumpulan data yang melibatkan pencarian penelusuran alamat website yang berkaitan dengan tujuan peneliti untuk memberikan peneliti data dan materi teoritis yang dibutuhkan seperti argumen akademis, pendekatan pengumpulan data online mengacu pada pengumpulan data menggunakan

¹⁴ Sutrisno Hadi, “*Metodologi Research*” (Yogyakarta: Ando Offset, 1995), hlm. 193.

¹⁵ Suharsimi Arikunto, “*Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*”, Cet. V (Jakarta: Mahasatya, 2004), hlm. 206.

media online, termasuk internet dan media jaringan lain.

H. Sistematika Pembahasan

Agar lebih terstruktur pembahasan tulisan ini dipecah menjadi lima bab seperti yang ditunjukkan di bawah ini :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab satu berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penelitian terdahulu yang relevan, manfaat hasil penelitian baik dalam penerapan praktis maupun teoritis, teknik pengumpulan data dan sistematika pembahasan.

BAB II : LANDASAN TEORI

Bab dua berisi landasan teori yang mendasari praktik pembiayaan kepemilikan rumah, beserta pemahaman tentang dasar-dasarnya, kemudian beberapa bentuk metode pembiayaan kepemilikan rumah inden dan akad yang digunakan dalam metode tersebut.

BAB III : GAMBARAN UMUM OBJEK DARI PENELITIAN

Bab ketiga ini menjelaskan isi dan implementasi praktik pembiayaan pemilikan rumah inden pada Sakina Mansion Semarang. Uraian pada bab ini mencakup gambaran umum Sakinah Mansion Semarang. Diantaranya adalah profil singkat Sakina Mansion Semarang, visi dan misinya, jenis produk, prinsip jual beli perumahan, serta akad jual beli perumahan Syari'ah yang digunakan Sakinah Mansion.

BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab keempat berisi analisis mengenai bagaimana praktik pembiayaan yang dilakukan oleh perumahan Sakinah Mansion, dan bagaimana Analisis Hukum Ekonomi Syari'ah dan Undang Undang Perlindungan Konsumen terhadap pembiayaan pemilikan rumah pada Perumahan Sakinah Mansion.

BAB V : PENUTUP

Kesimpulan temuan penelitian dan rekomendasi untuk menyelesaikan permasalahan disajikan pada Bab ini.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan adalah proses penyaluran dana atau aset yang dilakukan oleh bank atau lembaga keuangan lainnya kepada pihak-pihak yang membutuhkan, dengan kewajiban penerima pembiayaan untuk membayar secara cicilan sesuai dengan syarat-syarat yang telah disepakati sebelumnya.

Pembiayaan pada dasarnya berarti "Saya menaruh kepercayaan saya pada" atau "Saya percaya". Dalam konteks lembaga keuangan seperti Shahibul Mal, hal ini mengacu pada menaruh kepercayaan pada seseorang untuk memenuhi suatu janji, dengan ikatan yang jelas dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.¹⁶ Sebagaimana firman Allah SWT yang tertuang dalam Qs An-Nisa ayat : 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تُكُلُّو أَمْوَالَكُمْ بِإِنْسَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِحْمَرَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَعْنِتُو أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَّحِيمًا

"Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang

¹⁶ kasmir, "Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya", (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), Edisi Ke-6, Cet. Ke-6, h. 92

batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (An-Nisa:29)

Bisnis dan pembiayaan saling berkaitan. Bisnis adalah setiap individu atau sekelompok individu yang terlibat dalam penjualan produk atau layanan yang menguntungkan kepada konsumen dengan tujuan mendapatkan keuntungan.¹⁷

Sesuai dengan aturan Perbankan Syariah pada Pasal 1 Angka 25 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, yang dimaksud dengan “pembiayaan” adalah perbuatan memberikan dana atau tagihan kepada pihak lain, yang dapat juga diartikan sebagai:

1. Kontrak mudharabah dan musyarakah, atau transaksi bagi hasil.
2. Transaksi yang berbentuk sewa atau sewa beli disebut dengan akad Ijarah Muntahiyah bit Tamluk atau akad IMBT.
3. Akad Istishna’, Salam, dan Murabahah, termasuk akad jual beli yang dilakukan melalui pinjaman.
4. Akad Qardh, yaitu akad yang menyangkut pinjam meminjam dalam bentuk piutang, dan

¹⁷ Wikipedia Online, <https://id.wikipedia.org/wiki/Bisnis> diakses pada 15 Maret 2024

5. Akad Ijarah adalah akad yang berbentuk sewa menyewa.

B. Unsur Pembiayaan

Dalam pembiayaan terdapat unsur – unsur sebagai berikut ini :¹⁸

1. Kepercayaan

Rasa saling percaya antara bank dan nasabah merupakan syarat terjadinya pembiayaan tanpa adanya kepercayaan pembiayaan tidak akan terjadi.

2. Kesepakatan

Hak dan kewajiban masing-masing pihak dituangkan dalam perjanjian yang telah ditandatangani semua pihak. Penerapan perjanjian distribusi pembiayaan dalam perjanjian pembiayaan yang dilaksanakan antara bank dan nasabah.

3. Jangka Waktu

Dalam setiap pembiayaan terdapat jangka waktu yang disepakati, yang meliputi jangka waktu pemberian dana atau tagihan oleh pihak pembiayaan kepada penerima pembiayaan.

4. Resiko

Terdapat dua resiko dalam pembiayaan pertama resiko kerugian akibat nasabah yang

¹⁸ Kasmir, “*manajemen Perbankan*”, Jakarta: Rajawali Press, 2012, h. 84-85

sengaja tidak membayar pinjamannya, dan kedua, risiko kerugian akibat nasabah secara tidak sengaja seperti terdapat bencana alam.

5. Balas Jasa

Bank mengharapkan memperoleh sejumlah keuntungan tertentu dari fasilitas pinjaman. Konsep perbankan konvensional menyebut keuntungan dari pemberian pinjaman sebagai bunga, namun bank Syari'ah menyebutnya sebagai bagi hasil.

C. Jual Beli Inden

Sistem inden adalah suatu sistem yang diberikan penjual kepada pembeli untuk membeli barang sesuai dengan harga yang telah ditentukan. Pesanan ini biasanya terjadi dalam jangka waktu tertentu. Jual beli menggunakan panjar atau pembayaran di muka yang tercantum dalam perjanjian.

Dalam perjanjian jual beli perumahan inden, prosedur pembayaran dan spesifikasinya tergantung perusahaan perumahan dan pembeli. Dalam hal jual beli perumahan inden, Orang yang membeli memiliki hak untuk melihat bentuk rumah melalui gambar atau foto, serta spesifikasinya meskipun rumah tersebut belum selesai atau belum dibangun.¹⁹

¹⁹ Vibriani Firda, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tertundanya Rumah Dalam Produk Pembiayaan KPR Inden iB Studi Kasus Di BTN Syari'ah KC Surabaya*,(Tahun 2014), h. 6

Sistem inden melibatkan pemesanan produk yang mungkin belum diproduksi atau mungkin belum ada sebelumnya. Dalam hal jual beli kendaraan, Properti, dan barang lain, sistem inden biasanya digunakan.²⁰

Jual beli inden dalam hukum perdata adalah suatu jenis transaksi dimana kedua belah pihak baik penjual maupun pembeli telah mencapai kesepakatan mengenai barang yang akan dibeli beserta harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan atau harganya belum dibayar, dalam sistem pembayaran jual beli inden, pembayaran ini merupakan implementasi nyata dari perjanjian, karena kedua belah pihak telah mencapai tujuan perjanjian saat mereka mencapai kesepakatan.²¹

D. Konsep Akad Jual Beli Rumah

Akad dalam Hukum Ekonomi Syari'ah adalah suatu perjanjian atau kontrak yang dilakukan antara dua pihak atau lebih dalam dunia usaha yang diatur oleh prinsip-prinsip Syari'ah Islam. Prinsip utama akad Syari'ah adalah menghindari riba (bunga) dan gharar (ketidakpastian), serta menjamin bahwa segala bentuk

²⁰ Yuslan, Aprian, “*Kebijakan dealer motor Honda Cicadas Bandung tentang Down Payment Inden motor perspektif hukum ekonomi Syari'ah*”. Diploma thesis, UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2020

²¹ Muhammad Abror, “*Pelaksanaan Perjanjian Jual beli Sepeda Motor Dengan Sistem Inden Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Dealer PT. Thamrin Brother Kota Bengkulu)*”, (Tahun 2020) h. 19

transaksi harus dilakukan secara jujur, adil, dan tidak melanggar nilai-nilai Agama.

Akad dalam Islam ada dua jenis

1. Akad Tabarru adalah akad membantu sesama secara ikhlas dengan harapan mendapatkan keridhaan dan pahala dari Allah SWT, tanpa ada niat untuk mencari keuntungan
2. Akad Tijari adalah akad untuk mencari dan memperoleh keuntungan, dimana rukun dan syaratnya harus dipenuhi adapun akad – akad yang biasa digunakan yaitu, Ijarah, dan Imbt, Salam, Istishna', dan Murabahah.²²

Guna memberi pembiayaan kepada konsumen, ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi atau ada akad tertentu yang diperlukan seperti Istishna', Ijarah, Ijarah Muntahiyah bit Tamlik, Salam dan Murabahah, akad-akad tersebut adalah akad yang digunakan dalam pembiayaan konsumen yang didasarkan pada prinsip Syari'ah.²³

²² Abd. Shomad, Hukum Islam, “*Penormaan Prinsip Syari’ah dalam Hukum Ekonomi Indonesia*”, Edisi Revisi Cet. Ke-2, (Penerbit: Kencana, 2012), h. 171.

²³ <https://davpropertySyari'ah.com/akad-dalam-pembelian-lahan-di-property-Syari'ah/>

Berikut beberapa jenis akad yang didasarkan pada waktu pembayaran:²⁴

1. Pembayaran tunai (*naqdan*) diberikan pada saat transaksi (*ijab* dan *qabul*) dan dilakukan secara tunai.
2. Tangguh (*muajjal*), adalah pembayaran yang diberikan dikemudian dengan cara sebagai berikut:
 - a. memberikan angsuran atau pembayaran secara angsuran dalam jangka waktu tertentu (*bai al-taqṣīth*).
 - b. Pembayaran atas produk yang tangguh atau diberikan diakhir waktu dengan pembayaran diawal (*bai salam*).
 - c. Pembayaran bisa diawal atau angsuran sesuai kesepakatan (*bai istiṣhnā'*).
3. *Al-'urbun* adalah metode pembayaran yang mengharuskan pembayaran sebagian harga barang sebagai uang muka, atau tanda terima. Setelah transaksi selesai, pembeli diharuskan membayar sisa jumlah barang, dengan uang muka sudah termasuk dalam total biaya. Jika pembeli tidak membeli, mereka harus membayar denda dari uang muka.

²⁴ Fathurrahman Djamil, “*Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi Lembaga Keuangan Syari'ah*”, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h.74-80

E. Fatwa DSN-MUI

1. Fatwa DSN-MUI No. 05/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Salam

Pertama : Ketentuan tentang Pembayaran

1. Cara pembayaran, baik tunai, produk, atau keuntungan lainnya, harus jelas baik jumlah maupun bentuknya.
2. Tanggal pembayaran yang disepakati harus dipenuhi dengan tepat.
3. Suatu pembayaran tidak dapat dikurangkan dari suatu hutang.Kedua : Ketentuan tentang Barang:

Kedua : ketentuan tentang Barang

1. Barang harus memiliki ciri-ciri yang jelas dan dapat diakui sebagai hutang.
2. Spesifikasi barang harus dapat dijelaskan secara spesifik.
3. Penyerahan barang dilakukan pada waktu yang ditentukan kemudian.
4. Harus dicapai kesepakatan untuk menentukan lokasi dan waktu penyerahan barang.
5. Setelah barang diperoleh, pembeli tidak diperkenankan untuk menjualnya.

6. Kecuali barang sejenis dipertukarkan sesuai dengan perjanjian, maka penukaran barang tidak diperkenankan.

Ketiga : Ketentuan tentang Salam Paralel

Salam paralel diperbolehkan, namun hanya dengan ketentuan bahwa kontrak kedua tidak berhubungan dan berbeda dari kontrak pertama.

Keempat : Penyerahan Barang Sebelum atau pada Waktunya

1. Penjual harus mengirimkan barang dalam jumlah dan kualitas yang disepakati tepat waktu.
2. Tidak diperkenankan meminta harga lebih tinggi jika merchant mengirimkan barang dengan kualitas lebih tinggi.
3. Dalam hal pembeli menerima barang dengan kualitas lebih rendah yang disuplai penjual, pelanggan tidak berhak atas turunnya harga atau diskon.
4. Penjual boleh mengirimkan barang lebih cepat dari jadwal selama kuantitas dan kualitas tetap sama dan tidak ada biaya tambahan.
5. Pembeli mempunyai dua pilihan apakah seluruh atau sebagian barang tidak tersedia

pada saat pengiriman, atau jika kualitasnya tidak dapat diterima dan pembeli berkeberatan.:

- a. Membatalkan akad dan meminta pengembalian uangnya, atau
- b. Menunggu hingga barang tersedia.

Kelima : Pembatalan Kontrak

Pada prinsipnya, salam bisa batal asalkan tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

Keenam : Perselisihan

Dalam hal para pihak tidak dapat mencapai kesepakatan melalui musyawarah, maka Dewan Arbitrase Syariah dapat diajak berkonsultasi untuk menyelesaikan perselisihan tersebut.

2. Fatwa DSN MUI No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna'

Pertama : Ketentuan tentang Pembayaran

- a. Cara pembayaran, yang dapat berupa uang tunai, komoditas, atau keuntungan lainnya, harus jelas baik jumlah maupun bentuknya.

- b. Ketentuan yang disepakati diikuti saat melakukan pembayaran.
- c. Suatu pembayaran tidak dapat dikurangkan dari hutang.

Kedua : Ketentuan mengenai Barang

- a. Ciri-cirinya harus jelas dan dapat diidentifikasi sebagai hutang.
- b. Harus dapat menjelaskan persyaratannya.
- c. Ada serah terima nanti.
- d. Harus dicapai kesepakatan untuk menentukan waktu dan lokasi pengiriman barang.
- e. Barang tidak boleh dijual oleh pembeli (mustashni) sebelum diterima.
- f. Penukaran barang tidak diperbolehkan kecuali dengan barang yang sejenis sesuai kesepakatan.
- g. Konsumen dapat memilih (khiyar) untuk memperpanjang atau mengakhiri kontrak jika terjadi kesalahan atau produk tidak memenuhi ketentuan perjanjian.

Ketiga : Ketentuan Lain

- a. Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.

- b. Syarat-syarat jual beli salam berlaku juga terhadap jual beli Istishna', kecuali sebagaimana disebutkan di atas.
- c. Dalam penyelesaian perselisihan setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah, Dewan Arbitrase Syari'ah akan menangani penyelesaian jika salah satu pihak gagal menepati janjinya atau jika terdapat permasalahan di antara para pihak.

F. Maqasid Syari'ah

Secara etimologi Maqashid al-Syari'ah berasal dari dua Kata maqasid dan syai'ah. Maqasid yang berarti kemauan, tujuan, dan niat. Sedangkan qashada berarti arah, tujuan, keinginan, dan niat. Menurut Al-Afriqi, bahwa al-Syariah mengarah pada aliran air yang merupakan asal mula kehidupan, dan kata maqashid dapat merujuk pada satu tujuan atau lebih.²⁵

Secara terminologis, Syari'ah mengacu pada semua hukum yang diberikan Tuhan kepada hamba-Nya, seperti ibadah, akhlak, muamalah dan akidah. Namun seiring berjalannya waktu, penafsiran Syariah menjadi lebih lugas dan saat ini terbatas pada suatu aturan yang

²⁵ Sulaeman, "Signifikansi Maqashid Al-Syari'ah Dalam Hukum Ekonomi Islam", Jurnal Syari'ah dan Hukum Diktum, Volume 16, Nomor 1 Juli 2018 : 98 - 117

mengatur bagaimana manusia berinteraksi dengan Tuhan dan satu sama lain.

Maqashid al-Syari'ah, secara teknis menggambarkan maksud ajaran Islam, maksud Allah SWT, pencipta syariat, dalam menciptakan seluruh atau sebagian hukumnya, atau maksud dan rincian yang Allah turunkan. dalam setiap peraturannya. dari petunjukNya. Tujuan dan rahasia yang ada dan dikehendaki Allah dalam menetapkan seluruh atau sebagian besar aturan-aturan-Nya maka dikenal dengan maqashid al-Syari'ah.²⁶

Menjaga kebaikan manusia dan menghindari bahaaya baik di dunia maupun di akhirat adalah tujuan utama syariat.²⁷

G. Konsep Perlindungan Hukum

1. Pengertian perlindungan hukum

Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah pelindungan hak asasi manusia dari penyalahgunaan pihak luar dan diberikan kepada

²⁶ Sulaeman, "Signifikansi Maqashid Al-Syari'ah Dalam Hukum Ekonomi Islam", Jurnal Syari'ah dan Hukum Diktum, Volume 16, Nomor 1 Juli 2018 : 98 - 117

²⁷ Al-Syatiibi, "Al-Muwafaqath fi Ushul al-Ahkam, Juz II", (Kairo: Muhammad Ali Sabih, t.th.), h. 3.

masyarakat agar dapat memanfaatkan seluruh hak yang diberikan oleh undang-undang.²⁸

Menurut C.S.T. Kansil, perlindungan hukum adalah serangkaian tindakan hukum yang harus dilakukan aparat penegak hukum guna memberikan rasa aman, baik secara psikologis maupun fisik, terhadap intervensi dan berbagai ancaman dari pihak manapun.²⁹

2. Bentuk Pelindungan Hukum

Dua sifat perlindungan hukum suatu negara adalah sifat pencegahan (prohibited) dan hukuman (sanction), menurut R. La Porta.³⁰ Kehadiran lembaga penegak hukum, seperti pengadilan, jaksa, polisi, dan organisasi penyelesaian konflik non-litigasi lainnya di luar pengadilan, merupakan bentuk perlindungan hukum yang paling nyata.³¹

Perlindungan hukum terhadap konsumen adalah salah satu dari banyak jenis perlindungan hukum yang cukup dikenal. Undang-Undang

²⁸ Satjipto Rahardjo, “*Ilmu Hukum*”, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h.54

²⁹ C.S.T. Kansil, 1989, “*Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*”, Balai Pustaka, Jakarta, h.102.

³⁰ Rafael La Porta, “*Investor Protection and Corporate Governance*”, Journal of Financial Economics, no. 58, (Oktober 1999): h. 9.

³¹ Hilda Hilmiah Dimyati, “*Perlindungan Hukum Bagi Investor Dalam Pasar Modal*”, Jurnal Cita Hukum, Vol. I No. 2 Desember 2014, h. 342

tentang Perlindungan Konsumen mengatur hak dan kewajiban antara produsen dan konsumen.³²

3. Perlindungan hukum konsumen

Perlindungan konsumen diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999. Yang dimaksud dengan “perlindungan konsumen” adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam upaya memenuhi kebutuhannya dan menjaganya dari hal-hal yang dapat merugikan dirinya sendiri. Menurut UU Perlindungan Konsumen, perlindungan konsumen mencakup segala upaya untuk menjamin kejelasan hukum guna melindungi konsumen.³³

Berbagai macam produk dan jasa dilindungi oleh perlindungan konsumen, mulai dari langkah-langkah dalam memperoleh barang dan jasa hingga hasil dari penggunaannya. Terdapat dua kategori cakupan perlindungan konsumen yaitu :

- a. Perlindungan risiko bahwa produk yang diperoleh pelanggan mungkin tidak memenuhi harapan mereka.

³² Adhy 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.

³³ Zulham, “*Hukum Perlindungan Konsumen*”, (Jakarta: Kencana, 2016), h. 21.

- b. Perlindungan terhadap praktik tidak adil yang ditujukan kepada pelanggan.

Membuat konsumen merasa aman dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari adalah tujuan perlindungan konsumen.³⁴ Singkatnya, upaya perlindungan konsumen mencakup tindakan pencegahan dalam setiap aspek perlindungan konsumen.

Selanjutnya yaitu hak para pihak, adapun hak konsumen diatur pada Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yaitu :³⁵

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang/jasa.
2. Hak untuk memilih dan mendapatkan barang/jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
3. Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa.
4. Hak untuk didengar pendapat keluhannya atas barang/jasa yang digunakan.
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.

³⁴ Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Kencana, 2016), h. 21.

³⁵ Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

6. Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen.
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, atau penggantian, jika barang/jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Pasal 4 UUPK menjamin hak-hak konsumen yang lebih luas dari yang semula dideklarasikan oleh Presiden AS John F. Kennedy di hadapan Kongres pada tanggal 15 Maret 1962. Hak-hak dasar tersebut antara lain:

- a. Hak memperoleh keamanan
- b. Hak memilih
- c. Hak mendapat informasi
- d. Hak untuk didengar

Sedangkan dalam Rancangan Akademik Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen ada enam hak konsumen yang dikeluarkan Kementerian Perdagangan dan Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Hal ini mencakup empat hak dasar pertama serta hak untuk membeli produk dengan menggunakan

nilai tukar yang telah ditentukan. dan hak untuk mendapatkan bantuan hukum yang sesuai.³⁶

Sebaliknya, Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur tentang hak sebagai pelaku usaha:³⁷

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 di akibatkan oleh barang dan atau jasa yang diperdagangkan.
5. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan..

³⁶ Ahmadi Miru Dan Sutarman Yodo, *“Hukum perlindungan Konsumen”*, (Jakarta: Pt Rajagrafindo Persada, 2011), h. 38 - 40.

³⁷ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

H. Resiko Pembiayaan Rumah Inden

Rumah inden, atau rumah yang dibeli sebelum dibangun, memiliki risiko dan kekurangan tersendiri. Beberapa risiko yang perlu dipertimbangkan antara lain adalah keterlambatan pembangunan dan potensi gagal bangun. Keterlambatan dalam pembangunan perumahan inden dapat disebabkan oleh beberapa faktor sebagai berikut :³⁸

1. Perencanaan dan penjadwalan terlambat seperti jadwal proyek yang mundur karena suatu hal dan durasi waktu kerja
2. Keterlambatan dokumen pekerjaan (kontrak) seperti perubahan desain atau detail dan permintaan tambahan desain atas pekerjaan yang hampir selesai
3. Keterlambatan sistem kontrol dan evaluasi sebuah pekerjaan seperti pemeriksaan bahan - bahan dan hasil kerja yang kurang begitu optimal
4. Keterlambatan kesiapan seperti kecanggihan peralatan kerja yang kurang mumpuni
5. Keterlambatan aspek keuangan seperti adanya peningkatan upah kerja

³⁸ Tubagus Prasatio dkk, *Analisis Faktor Penyebab Keterlambatan Pada Proyek Perumahan Kecipir Kota Palangka Raya*, Agregat Vol. 8 No. 2,2023, h. 907-908

6. Keterlambatan bahan seperti disebabkan kenaikan harga bahan

Developer gagal bangun juga menjadi resiko bagi calon pembeli perumahan inden, beberapa penyebab Developer gagal membangun hunian antara lain adalah kredibilitas dan perizinan yang meragukan, terlibat sengketa tanah, legalitas tak sah, hingga masalah kepemilikan lahan. Selain itu, masalah modal dan pengelolaan cash flow, serta perizinan yang belum jelas juga dapat menjadi faktor penyebab.³⁹

³⁹ Sikapiuangmu, Otoritas Jasa Keuangan, <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/20574>. Diakses Rabu, 14 Februari 2024

BAB III

GAMBARAN UMUM PERUMAHAN SAKINAH MANSION

A. Profil Perumahan Sakinah Mansion

Perumahan Sakinah Mansion dibangun oleh Developer Pandawa Property Syari'ah. Perumahan ini berlokasi di Kp.Glagah No.9 Rt. 03 Rw. 08, Kec. Gunungpati, Kota Semarang, Jawa Tengah. Lokasi Perumahan Sakinah Mansion sangat strategis dan dekat dengan fasilitas umum seperti SPBU dengan jarak 1 km, pusat belanja tradisional hanya 500 meter, dan rumah sakit hanya 1 km dari lokasi perumahan.

Perumahan Sakinah Mansion mulai bergerak atau mulai didirikan pada akhir tahun 2022 oleh Developer Pandawa Property Syari'ah, dan mulai di buka secara resmi pada bulan Oktober 2023, dengan total 60 unit rumah dengan sistem inden (pesan bangun), saat ini kurang lebih sudah 17 unit yang terjual.⁴⁰

Perumahan Sakinah Mansion mempunyai kantor pusat yang terletak di Jl. Raya Kantil Sari No. 1, Srondol Kulon, Banyumanik, Kota Semarang. Perumahan Sakinah Mansion sendiri menawarkan berbagai fasilitas publik di dalam kompleks

⁴⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Andi, Kepala Marketing Perumahan Sakinah Mansion, pada tanggal 10 Maret 2024

perumahannya, mulai dari tempat ibadah hingga tempat bermain anak. Beberapa di antaranya adalah masjid, playground, kolam renang (Ihwan dan Ahwat terpisah), area pemanah, one gate system, dan jaringan internet.⁴¹

Sakinah Mansion bertujuan untuk menciptakan pasar Properti perumahan Syariah tanpa melibatkan bank. adapun visi dan misi sakinah mansion sebagai berikut :⁴²

1. Visi sakinah mansion

Membumikan skema Syari'ah pada bisnis properti.

2. Misi sakinah mansion

Mensiarkan dan menyebarluaskan sistem Property Syari'ah dengan menyebarluaskan proyek Properti Syari'ah ke seluruh nusantara untuk meningkatkan kesejahteraan semua pihak yang terlibat dalam bisnis Properti Syari'ah.

Perumahan Sakinah Mansion adalah salah satu produk baru Syari'ah yang dapat menjadi solusi umat Islam untuk mereka yang ingin membeli rumah dengan konsep Islami.⁴³ Serupa dengan Perumahan Konvensional, Perumahan Syari'ah juga memiliki Dewan Pengawas Syari'ah (DPS),

⁴¹ <https://pendawapropertySyari'ah.com/tentang-kami/#>

⁴² <https://pendawapropertySyari'ah.com/tentang-kami/#>

⁴³ Hasil Wawancara dengan Bapak Andi kepala Marketing Perumahan Sakinah Mansion, pada tanggal 10 maret 2024.

seperti perbankan Syari'ah. Namun, berbeda dengan apa yang ada di bank Syari'ah dan lembaga keuangan Syari'ah non-bank, Dewan Pengawas Syari'ah (DPS) pada Developer Syari'ah tidak berasal dari Dewan Syari'ah Nasional (DSN) Namun, di bawah pengawasan Developer Property Syari'ah Indonesia (DPSI).

Developer Property Syari'ah Indonesia (DPSI) adalah Asosiasi Developer Property Syari'ah di seluruh Indonesia. Konsep ini sudah dibahas sejak tahun 2010, dan mulai didirikan pada tahun 2014. mengangkat konsep baru dalam industri Property, yaitu pembiayaan Developer dan konsumen tanpa riba, tanpa bank, dan tanpa akad bermasalah. Pada tahun 2012, Founder DPSI pertama kali menerapkan konsep ini, dan pada tahun 2014, gagasan ini dipromosikan secara nasional guna mendorong Developer Property untuk mengembangkan gagasan baru.⁴⁴

B. Produk Perumahan Sakinah Mansion

Ada dua jenis produk yang tersedia di Sakinah Mansion : tipe 36/120 satu lantai, dan tipe 60/120 dua

⁴⁴ Hilda B. Alexander, "Developer Properti Syari'ah Indonesia Jual Rumah Halal", https://properti.kompas.com/read/2016/09/04/205804821/Developer_properti_Syari'ah.indonesia.jual.rumah.halal?page=all. Diakses pada 13 Maret 2024.

lantai, adapun spesifikasi dan denah rumah untuk keduanya sebagai berikut :⁴⁵

1. Tipe 36/120 Satu Lantai

Rumah tipe 36 merupakan rumah dengan spesifikasi satu lantai yang ditawarkan Developer kepada konsumen, dengan harga 395 juta dengan spesifikasi rumah sebagai berikut :

Tabel 1.1 Spesifikasi Teknis Rumah

Spesifikasi Teknis Rumah	
Pondasi	Batu Kali
Struktur	Beton bertulang
Dinding	Herbel / Bata Ringan
Lantai	Granit
Atap	Rangka Baja Ringan
Genteng	Beton
Kusen	Aluminium
Pintu	Febrican
Plafon	GRC / Gypsum
Air bersih	Artetis
Listrik	1300 watt
Closest	Duduk

⁴⁵ Dokumentasi Perumahan Sakinah Mansion, pada tanggal 10 Maret 2024

Tabel 1.2 Spesifikasi Rumah

Spesifikasi Rumah	
1.	Dua Kamar Tidur
2.	Satu Kamar Mandi
3.	Ruang Tamu
4.	Dapur
5.	Carport
6.	Taman

Gambar 1.1 Denah Type 36/120



2. Rumah Type 60/120

Rumah tipe 60 merupakan rumah dengan spesifikasi dua lantai yang ditawarkan Developer kepada konsumen dengan harga 535 juta dengan spesifikasi rumah sebagai berikut :

Tabel 1.3 Spesifikasi Teknis Rumah

Spesifikasi Teknis Rumah	
Pondasi	Batu Kali
Struktur	Beton Tulang
Dinding	Herbel / Bata Ringan
Lantai	Granit
Atap	Rangka Baja Ringan
Genteng	Beton
Kusen	Aluminium
Pintu	Febrikan
Plafon	Grc / Gypsum
Air Bersih	Artetis
Listrik	1300 Watt
Closet	Duduk

Tabel 1.4 Spesifikasi Rumah

Spesifikasi Rumah	
1.	Tiga Kamar Tidur
2.	Dua Kamar Mandi
3.	Ruang Tamu
4.	Dapur
5.	Carport
6.	Taman

Gambar 1.2 Denah Rumah Type 60/120



C. Implementasi Akad Pada Perumahan Sakinah Mansion

Transaksi setiap orang meliputi penggunaan akad. Dalam transaksi mereka memiliki hak untuk melakukan apa pun yang mereka inginkan, asalkan dilakukan sesuai denganaturan Islam. Setiap orang yang hendak melakukan transaksi harus menggunakan sebuah akad, yang sebenarnya adalah perjanjian guna menukar sebuah barang atau jasa yang mempunyai nilai sukarela di antara keduanya⁴⁶

⁴⁶ Moh. Amiruddin, Marabona Munthe, Ade Chandra, “Analisis Akad Jual Beli Dalam Perspektif Islam Pada Perumahan Polewali Garden Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar” , Jumbis Jurnal Manajemen dan Bisnis Islam Vol. 2, No. 1, 2022, hlm 51

Perumahan Sakinah Mansion dalam transaksinya menggunakan akad Istishna' yang dimana barang harus melalui pemesanan terlebih dahulu, Adapun akad ishtishna merupakan akad jual beli antara penjual, Shani, dan pembeli, Mustashni. Shani mendapat perintah dari Mustashni. memproduksi barang sesuai dengan persyaratan dan standar yang disepakati antara keduanya. Harga dan cara pembayaran, yang meliputi pembayaran dimuka, pembayaran angsuran, atau pembayaran yang ditangguhkan sampai di kemudian hari, disepakati oleh kedua belah pihak.⁴⁷

Pada Perumahan Sakinah Mansion sendiri dalam penerapan akadnya pihak penjual memperlihatkan brosur perumahan yang meliputi gambar rumah, denah lokasi, dan spesifikasinya, dan ketika konsumen tertarik maka konsumen harus memesan terlebih dahulu, dengan kata lain jual beli menggunakan sistem inden atau pesan bangun.⁴⁸

Untuk menjadikan akad Istishna' tersebut sah maka syarat dan rukun harus terpenuhi, adapun rukun Istishna' meliputi Penjual (Shani'), Pemesan (Mustashni), Ijab Kabul, Objek Akad (Mashnu').

⁴⁷ Siti Nur Fatoni, “*Pengantar Ilmu Ekonomi*”, (Bandung: Pustaka Setia), h. 213 – 214.

⁴⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Andi, Kepala Marketing Perumahan Sakinah Mansion, pada tanggal 10 Maret 2024

Kemudian sesuai dengan ayat 104 sampai 108 kompilasi hukum ekonomi Syari'ah, berlaku syarat-syarat berikut dalam jual beli Istishna' :⁴⁹

1. Jual beli Istishna' mempunyai kekuatan hukum apabila kedua belah pihak telah menyepakati barang pesanan.
2. Dapat melakukan jual beli Ishtisna pada suatu barang yang dapat dipesan.
3. Dalam membeli atau menjual Istishna', permintaan pembeli harus diikuti mengenai identitas dan keterangan barang yang dijual pada saat itu.
4. Pembayaran pembelian dan penjualan Istishna' dilakukan pada waktu dan tempat yang telah dijadwalkan.
5. Tidak seorangpun boleh menegosiasikan kembali syarat-syarat transaksi jual beli pesanan yang telah disepakati setelah dilaksanakannya akad.

Berdasarkan hasil wawancara bersama pihak Developer, jika terjadi perselisihan, maka dapat diselesaikan secara musyawarah atau kekeluargaan.

D. Konsep Perumahan Sakinah Mansion

Dalam menjalankan bisnisnya secara Syari'ah Perumahan Sakinah Mansion menerapkan beberapa konsep yang biasa disebut 7T (tanpa), antara lain:⁵⁰

⁴⁹ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah, Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 125-126.

1. Tanpa Bank

Developer Perumahan Sakinah Mansion disini tidak bekerja sama dengan bank dalam proyek pembangunan rumahnya., baik pembiayaan pada pembangunan proyek maupun pembiayaan dengan konsumen. Oleh karena itu, Projek dijalankan sepenuhnya oleh pihak Developer sendiri tanpa bantuan dari siapapun selain pembeli dan penjual. Bank hanyalah fasilitasi sebagai sarana transfer dana. atau pelaksanaan angsuran antara konsumen dan pihak developer.

2. Tanpa Bunga / Riba

Riba dalam istilah teknis adalah kata yang berarti bertambahnya utang dalam jangka waktu tertentu karena perpanjangan jangka waktu pinjaman atau tidak terbayarnya utang oleh peminjam. Developer sadar bahwa dilarang oleh hukum Islam bagi siapa pun untuk meminjam uang dengan bunga atau digunakan untuk menambah modal.⁵¹

Perumahan Sakinah Mansion tidak melakukan transaksi yang mengandung riba. Pembiayaan pada Perumahan Sakinah Mansion. ditetapkan, tidak ada tambahan pembiayaan, hingga angsuran selesai,

⁵⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Andi, Kepala Marketing Perumahan Sakinah Mansion, pada tanggal 10 Maret 2024

⁵¹ <https://pendawapropertysyariah.com/>

sesuai dengan kesepakatan yang dicapai sebelum membeli rumah.

3. Tanpa Denda

Jika pembayaran angsuran rumah telat, biasanya di perumahan konvensional akan diberlakukan denda. Terkadang denda tidak diungkapkan sebelumnya, yang jelas akan merugikan jika harus membayarnya dengan situasi di mana harus membayar keperluan mendesak lainnya. Namun, Perumahan Sakinah Mansion tidak memberikan denda kepada konsumennya, akan tetapi memberikan surat peringatan kepada konsumen untuk mengingatkan bahwa mereka harus membayar hutang kepada pihak Sakinah Mansion.

Selain itu, penting untuk memahami bahwa hutang harus dibayar, yang terpenting adalah konsumen harus terus berkomunikasi dengan Sakinah Mansion untuk menjelaskan mengapa pembayaran tertunda. Pihak Sakinah Mansion biasanya akan memberikan penjelasan jika dianggap tidak dapat menyelesaikan pembayaran pada tanggal tertentu, atau pembayaran dapat ditunda. Bagi Sakinah Mansion yang paling penting adalah konsumen merasa nyaman dan tenang.

Jika konsumen tidak dapat membayar angsuran, pihak Sakinah Mansion biasanya akan menanyakan langsung kepada konsumen tentang alasan mereka menunda pembayaran, ataupun jika ada insiden yang menyebabkan pembayaran tertunda, perusahaan akan memaklumi hal tersebut.

4. Tanpa Sita

Jika sebuah masalah selama proses pembayaran, meskipun konsumen telah menghuni rumah tersebut tidak perlu khawatir bahwa rumah akan disita atau akan diusir. Sebaliknya, pihak Sakinah Mansion biasanya akan menawarkan untuk menjual rumahnya, bahkan membantu dalam penjualan, dan uang penjualan digunakan untuk membayar sisa angsuran hutang pada pihak Sakinah Mansion dan jika uang hasil penjualan masih lebih, maka akan sepenuhnya diberikan kepada konsumen.⁵²

5. Tanpa Akad Bathil

Akad yang digunakan dalam jual beli Perumahan Sakinah Mansion menyatakan bahwa pembeli mempunyai kepemilikan penuh atas rumah tersebut setelah memberikan uang muka kepada Sakinah Mansion.

⁵² Hasil Wawancara Dengan Bapak Andi Selaku Kepala Marketing Perumahan Sakinah Mansion

Setelah konsumen menyetorkan *down payment*, maka rumah sudah menjadi milik konsumen, meskipun rumah tersebut masih dalam masa pembangunan. Pembeli memiliki hak atas rumah tersebut dan dapat melakukan komplain jika tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan.

6. Tanpa BI Checking

Proses BI Checking mencakup riwayat informasi debitur individu (IDI) yang menunjukkan kelancaran atau ketidakteraturan pembayaran kredit. Salah satu layanan informasi riwayat kredit yang ditawarkan oleh Sistem Informasi Debitur (SID) adalah BI Checking., yang memungkinkan bank dan lembaga keuangan untuk bertukar data kredit nasabah.⁵³

Pasal 2 Peraturan Bank Indonesia No. 9/14/PBI/2007 menjadi dasar pengaturan BI Checking., dalam rangka meningkatkan disiplin pasar dan mempercepat proses pendanaan. Hal ini juga membantu untuk melaksanakan manajemen risiko dan menentukan kualitas debitur untuk tujuan menyediakan ketentuan yang relevan.

Lembaga keuangan baik bank maupun non bank menggunakan Sistem Informasi Debitur (SID) untuk melakukan pemeriksaan, suatu sistem

⁵³ [Https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/pengertian-bi-checking-skor-dan-cara-melihatnya](https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/pengertian-bi-checking-skor-dan-cara-melihatnya)

yang diawasi oleh Bank Indonesia. Setiap bank yang tergabung dalam Sistem Informasi Debitur (SID) mempunyai data seluruh peminjamnya. Dalam pemeriksaan BI Checking akan ditampilkan informasi mengenai pinjaman yang lancar atau kurang lancar yang dilakukan debitur, yang sangat penting untuk mengurangi kemungkinan pembayaran yang tertunda oleh nasabah.

Namun karena BI Checking dinilai prosedurnya sulit dan memakan waktu lama, Perumahan Sakinah Mansion tidak menerapkannya. Sakinah Mansion tidak menggunakan prosedur BI Checking kepada pelanggannya karena hal tersebut.

7. Tanpa Asuransi

Asuransi rumah yaitu jenis asuransi yang melindungi rumah dari kerugian finansial yang disebabkan oleh risiko tertentu, seperti kebakaran, banjir, pencurian, dan kerusakan lainnya. Untuk mendapatkan asuransi rumah, konsumen biasanya harus membayar dengan sejumlah uang setiap bulan atau setiap tahunnya untuk memperoleh perlindungan dari penyedia asuransi. Asuransi rumah dibuat untuk melindungi rumah dan

menghindari kerugian finansial yang signifikan karena risiko yang tidak dapat diprediksi.⁵⁴

Disini Perumahan Sakinah Mansion tidak menggunakan asuransi dikarenakan banyak asuransi dianggap haram secara syariat karena memiliki banyak unsur seperti riba, judi, dan ghoror (tidak jelas). Contoh Seperti orang yang baru membeli asuransi dan bila ada masalah dapat claim langsung, bahkan hanya dengan membayar premi satu kali, dan yang diklaim lebih dari preminya berarti riba.⁵⁵

E. Syarat dan Tahap Pemesanan Rumah

Berikut adalah penjelasan tentang tahapan jual beli menggunakan akad Istishna' pada Developer Perumahan Sakinah Mansion:

1. Pertama, " Pembeli yang ingin membeli barang melengkapi dokumen yang diminta oleh penjual atau perusahaan, serta melakukan kesepakatan perkiraan biaya angsuran jika menggunakan angsuran". Berikut dokumen dokumen yang dibutuhkan untuk mengajukan pemesanan pembuatan rumah :

⁵⁴ <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/40720>

⁵⁵ Hasil Wawancara dengan Bapak Andi, Kepala Marketing Perumahan Sakinah Mansion, pada tanggal 10 Maret 2024.

- a. Mengisi Mengisi Lengkap formulir yang diberikan pihak sakinah mansion

Pengisian formulir dan penyerahan dokumen, dokumen ditujukan sebagai bahan untuk Developer melakukan pengecekan atas data data calon konsumen.
 - b. Kartu identitas calon konsumen (KTP).

KTP diperlukan untuk memastikan legalitas calon pembeli serta alamat, Dalam hal ini, alamat calon pembeli diperlukan untuk penyelesaian masalah di kemudian hari dalam kasus kredit macet. Selain itu, KTP digunakan untuk memverifikasi tanda tangan calon pembeli pada perjanjian atau akad
 - c. Kartu Keluarga (KK)

Guna melihat berapa banyak tanggungan calon pembeli dan guna memverifikasi data alamat yang ada pada KTP calon pembeli
 - d. Surat Nikah jika sudah menikah

Informasi ini digunakan untuk memberikan transparansi tentang biaya tambahan yang akan dikeluarkan oleh keluarga calon pembeli.
2. Selanjutnya pihak Developer akan melakukan pengecekan pada dokumen yang telah diajukan, jika dirasa sudah lengkap dan sesuai maka proses akan dilanjutkan pada proses selanjutnya yaitu wawancara untuk memastikan kebenaran data yang

disampaikan dan melakukan penekanan pada komitmen konsumen akan angsuran pembelian rumah inden tersebut, dan kemudian mengatur jadwal pembayaran down payment dan melakukan penandatanganan kontrak jual beli kepada notaris yang ditunjuk. Developer Perumahan Sakinah Mansion dalam menilai kelayakan konsumen untuk menerima pembiayaan hanya dinilai dari dokumen yang disyaratkan dan wawancara yang dilakukan.

3. Dengan perjanjian yang telah dilakukan, rumah dan tanah yang akan dibangun sepenuhnya sudah menjadi milik pembeli. Setelah pembayaran down payment (DP) Developer Perumahan Sakinah Mansion akan menawarkan dua opsi pembayaran cash atau angsuran dan konsumen memilih sesuai dengan kemampuan beli. Adapun sistem pembayaran yang ditawarkan adalah :

- a. Cash atau soft case

Untuk pembayaran cash, pembeli memiliki waktu sekitar 3 (tiga) hingga 6 (enam) bulan setelah membayar down payment atau angsuran pertama. Sementara itu, pembayaran secara bertahap dilakukan tepat pada tanggal yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

penyelesaian pembangunan berkisar 6 bulan setelah pembayaran down payment.⁵⁶

Pembayaran cash dengan softcase dasarnya sama yang membedakan hanya saja jangka waktu pembayaran yang disepakati, jika pembayaran case diberi waktu 3 (tiga) bulan hingga 6 (enam) bulan sedangkan soft case diberi waktu maksimal 3 (tiga) tahun setelah pembayaran down payment atau setoran pertama.

- b. Setelah membayar down payment untuk pembelian dengan angsuran atau kredit, pembeli kemudian harus membayar angsuran sesuai dengan jumlah uang yang telah disepakati selama jangka waktu angsuran. Pembayaran yang telah diatur sebelumnya harus dilakukan sampai selesaiannya angsuran atau angsuran terakhir. disisi lain, tanggal pembayaran angsuran bulanan yang ditetapkan di awal perjanjian berlaku untuk seterusnya hingga angsuran terakhir.
4. Keempat, "Bangunan akan diserahkan setelah pembangunan selesai." Selain itu, bagi mereka yang membeli rumah dengan angsuran, bangunan dapat diserahkan sebelum angsuran lunas, supaya pembeli bisa menempati rumah yang dibelinya,

⁵⁶ Hasil Wawancara Dengan Bapak Lukman Selaku Konsumen

karena hakikatnya rumah tersebut sudah menjadi milik konsumen sepenuhnya.

Adapun respon konsumen terhadap konsep yang diterapkan Perumahan Sakinah Mansion sebagai berikut :

1. Selain berbasis Syari'ah persyaratan yang diterapkan dalam pengajuan pembiayaan pada Perumahan Sakinah Mansion tidaklah rumit seperti yang ada pada perumahan konvensional, konsep yang diterapkan cukup menguntungkan untuk para konsumen yang ingin mengajukan pembiayaan seperti tidak adanya BI Checking.⁵⁷
2. Baik persyaratan maupun konsep yang diterapkan pihak Perumahan Sakinah Mansion terhitung tidaklah rumit, dalam persyaratan pengajuan pembiayaan hanya membutuhkan photocopy kartu keluarga (KK) , Kartu Tanda Penduduk (KTP), Buku Nikah bagi yang sudah menikah. Lalu dalam penyerahan sertifikat tanah dilakukan saat pembiayaan sudah dinyatakan selesai atau sudah dilakukan pelunasan sepenuhnya. Adapun jika ada konflik dalam pelaksanaan akad maka diselesaikan secara musyawarah atau

⁵⁷ Hasil Wawancara dengan Bapak Aji Suwardu, Konsumen Perumahan Sakinah Mansion

kekeluargaan sesuai dengan yang tertuang pada draf perjanjian.⁵⁸

⁵⁸ Hasil Wawancara dengan Bapak Lukman, Konsumen Perumahan Sakinah Mansion

BAB IV

ANALISIS JUAL BELI RUMAH INDEN SYARI'AH

A. Bagaimana Praktik Jual Beli Pemilikan Rumah Inden Syari'ah Pada Perumahan Sakinah Mansion

Perumahan Sakinah Mansion menggunakan akad berdasarkan prinsip syariah yang disebut dengan akad Istishna'. Istishna' adalah suatu jenis jual beli dimana mustashni' (pembeli) memerintahkan shani' (penjual) untuk memproduksi barang dengan syarat dan standar yang telah disepakati sebelumnya. Kedua belah pihak menyepakati harga barang dan cara pembayarannya, yang dapat dilakukan secara tunai di muka atau melalui pembayaran angsuran sampai waktu yang disepakati.⁵⁹

Adapun (pembuat/shani) adalah Developer Perumahan Sakinah Mansion, Sedangkan (pembeli/mustashni) adalah perorangan atau perusahaan yang melakukan pemesanan produk tertentu, seperti “Dalam hal ini pembeli atau konsumen memesan unit rumah di Perumahan Sakinah Mansion”. Meski dalam proses transaksinya menggunakan aturan aturan Islam, kriteria calon konsumen tidak hanya muslim melainkan juga non muslim, Namun, bagi non

⁵⁹ Siti Nur Fatoni, “*Pengantar Ilmu Ekonomi*”, (Bandung: Pustaka Setia), h. 213 - 214

muslim tidak diizinkan untuk memelihara hewan seperti babi dan anjing.

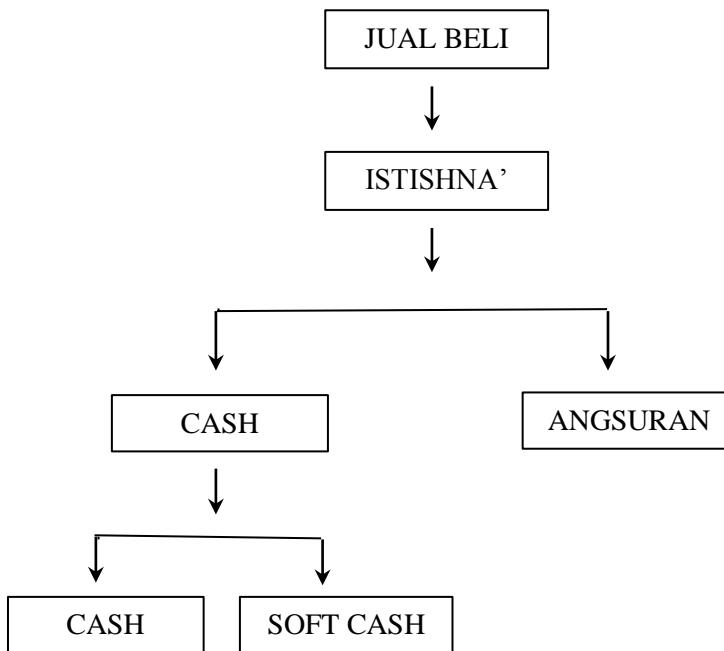
Sebelum terjadinya akad jual beli pihak penjual yaitu Developer Perumahan Sakinah Mansion akan menjelaskan objek transaksi mencakup unit rumah, jenis atau jenis rumah, lokasi, ukuran tanah, dan bahan yang digunakan dalam konstruksi.

Adapun konsep Perumahan Sakinah Mansion Dalam menjalankan bisnisnya secara Syari'ah menerapkan beberapa konsep yang biasa disebut 7T (tanpa) denda, riba, bank, sita, asuransi, BI Checking, dan akad bathil.⁶⁰

Berikut adalah gambaran jual beli yang diterapkan oleh Developer Perumahan Sakinah Mansion:

⁶⁰ <https://pendawapropertySyari'ah.com/tentang-kami/#>

Gambar 2.1 Skema Alur Jual Beli



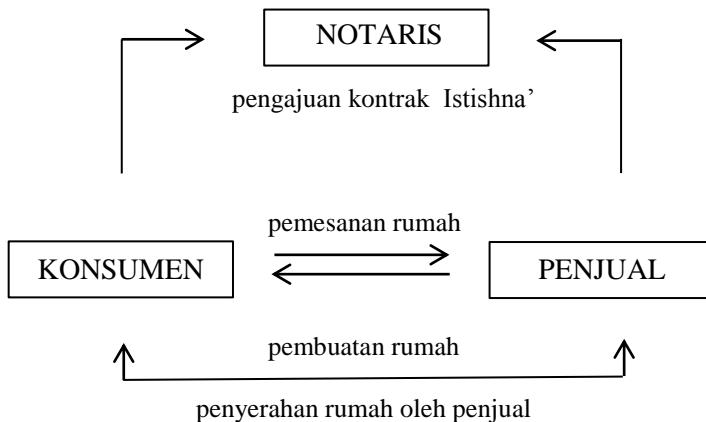
Proses jual beli Developer Perumahan Sakinah Mansion sebagai berikut :

1. Pihak Penjual dan pembeli melakukan transaksi dengan akad ishtisna.
2. Penjual akan menawarkan beberapa metode pembayaran dari yang cash hingga angsuran.
3. Jika pembeli memilih case maka pelunasan dilakukan setelah terjadinya pembayaran *booking fee* dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan (cash)

sampai dengan 6 (enam) bulan atau dengan (soft case) dengan kurun waktu maksimal 3 (tiga) tahun, dan jika pembeli memilih angsuran maka pembeli memiliki kewajiban untuk mengangsur atau melunasi angsuran dalam jangka waktu 5 (lima) tahun hingga 10 (sepuluh tahun) tergantung kemampuan pembeli.

Selanjutnya adalah gambaran proses jual beli menggunakan akad "Istishna'" yang melibatkan notaris di Developer Perumahan Sakinah Mansion.

Gambar 2.2 Tahapan Jual Beli Melibatkan Notaris



Tahapan tahapan yang harus dilewati dalam proses jual beli dengan akad ishtisna pada Developer Perumahan Sakinah Mansion Penjelasan:

1. Pada tahap awal calon pembeli harus mengajukan pemesanan rumah dengan melengkapi persyaratan yang disyaratkan oleh pihak Sakinah Mansion
2. Setelah terpenuhinya persyaratan selanjutnya dalam pengajuan kontrak jual beli dengan akad Istishna' yang melibatkan notaris selaku pihak ketiga dengan disertai penyerahan *down payment* adapun besaran *down payment* yang disyaratkan oleh Developer yaitu 25%, 22,5%, sampai 10%
3. Setelah disepakatinya besaran *down payment* selanjutnya pembeli melakukan pembayaran kepada pihak sakinah mansion baik secara cash, angsuran atau cicilan sesuai kesepakatan kedua belah pihak, dan
4. Terakhir yaitu serah terima barang antara penjual dengan pembeli.

B. Analisis Hukum Ekonomi Syari'ah Dan Undang - Undang Perlindungan Konsumen Terhadap Jual Beli Rumah Inden Pada Perumahan Sakinah Mansion

Hukum Ekonomi Syariah berfungsi sebagai standar atau kriteria hukum yang digunakan dalam transaksi ekonomi yang sesuai dengan prinsip Syariah. Oleh karena itu, pelaku ekonomi mempunyai kewajiban

untuk mematuhi dan menghormati hukum syariah, moral dan etika, khususnya dalam praktik jual beli.⁶¹

Ulama mengelompokkan hukum Islam berdasarkan substansinya menjadi dua kategori: muamalah dan ibadah. Muamalah dalam arti sempit adalah aturan-aturan yang mengatur aspek ekonomi, politik, sosial, budaya, dan bidang kehidupan lainnya, sedangkan hubungan antara manusia dengan Tuhannya dikenal dengan hukum ibadah. Untuk memberikan wadah hukum pada masyarakat, maka muamalah dalam kajian hukum harus mampu mengikuti perkembangan zaman.⁶²

Melakukan muamalah melibatkan beberapa aspek, seperti saling meridhai, kerelaan, adanya hak dan kewajiban masing-masing pihak, tidak ada paksaan dari pihak manapun, kejujuran, dan kemungkinan adanya penipuan atau pemalsuan. Dalam konteks ini praktik pembiayaan yang dijalankan oleh Perumahan Sakinah Mansion menggunakan akad Istishna', dimana keabsahan dan legalitas pembiayaan pemilikan rumah Syari'ah telah diatur oleh Fatwa DSN MUI No.6/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad Istishna', dan Fatwa DSN No.05/DSN-MUI/IV/2000 akad salam.

⁶¹ Hijaj Sulthonuddin, B., Iip Syaripudin, E., & Al-Musaddadiyah Garut, S. (n.d.). "Aspek Sosiologis Dalam Hukum Jual Beli". hlm 1–15.

⁶² Bung Hijaj Sulthonuddin, E. I. S. (n.d.). "Aspek Sosiologis Dalam Hukum Jual Beli" hlm 1–15

Apa yang tertuang pada akad salam berlaku pula pada akad Istishna'.

Tabel 2.1 Penerapan DSN Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang ishtisna pada Developer Perumahan Sakinah Mansion.

Fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN MUI/IV 2000 Tentang Istishna'		PENERAPAN PADA DEVELOPER PERUMAHAN SAKINAH MANSION
Pertama : Ketentuan mengenai alat pembayaran		
a.	Alat pembayaran harus jelas jumlah dan bentuknya, apakah itu uang, barang, atau manfaat.	Pembayaran angsuran secara keseluruhan dilakukan dengan uang.
b.	Pembayaran dilakukan sesuai dengan ketentuan kesepakatan.	Tenggang waktu pembayaran pihak konsumen kepada Developer perumahan didasarkan pada kesanggupan pada tahap pengajuan pembiayaan.

c.	Pembayaran dengan pembebasan hutang tidak dapat diperbolehkan.	Pihak developer perumahan secara jelas tidak melakukan pembayaran melalui pembebasan hutang.
Kedua : ketentuan tentang barang		
a.	Ciri- ciri barang harus jelas dan dapat diakui sebagai hutang.	Pihak Developer selaku penjual akan memberikan beberapa pilihan tipe rumah yang dijual, dan pihak penjual akan menjelaskan apa saja spesifikasi setiap tipe rumah
b.	Spesifikasinya harus dapat dijelaskan	
c.	Penyerahannya dilakukan kemudian	Penyerahan dilakukan setelah rumah selesai dan siap dihuni, dan diperkirakan akan selesai dalam enam bulan sampai delapan bulan, terhitung sejak pembayaran <i>down payment</i>

d.	Penyerahan barang harus ditentukan meliputi waktu dan lokasi berdasarkan kesepakatan.	Setelah tahap pembangunan selesai, Developer akan menyerahkan barang setelah dinyatakan memenuhi standar kualitas, namun dari wawancara penulis dengan konsumen dalam penyerahan SHM sertifikat tanah masih belum jelas penyerahannya, setiap konsumen memiliki pernyataan yang berbeda beda dalam waktu penyerahan sertifikatnya. Hal ini menjadikan penyerahan barang belum memenuhi syarat yang telah difatwakan oleh DSN.
e.	Sebelum memperoleh atau menerima produk, pembeli tidak diperkenankan untuk menjualnya.	Setelah barang dinyatakan dapat diterima, Developer akan menyerahkan barang kepada konsumen

f.	Hanya barang-barang serupa yang dijanjikan sesuai dengan perjanjian yang dapat ditukar.	Pihak Developer tidak menerapkan penukaran barang yang sama, karena barang atau rumah tersebut adalah inden, yang berarti barang tersebut akan tersedia jika ada yang memesannya.
g.	Jika terdapat cacat pada produk atau tidak memenuhi kesepakatan konsumen, konsumen dapat memilih untuk tetap menggunakan atau mengakhirinya.	Konsumen diberikan hak khiyar untuk terus melanjutkan atau membatalkan akad. Konsumen dapat meminta perbaikan kembali, ketidaksesuaian dengan spesifikasi, atau memutuskan untuk membatalkan akad dengan persetujuan kedua belah pihak.
Ketiga : Ketentuan Lain :		
a.	Hukum mengikat jika pesanan sudah diselesaikan sesuai dengan kesepakatan.	Masing-masing pihak bertanggung jawab atas kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian.

b.	<p>Apabila salah satu pihak tidak dapat melaksanakannya atau terjadi perselisihan di antara para pihak dan tidak dapat dicapai penyelesaian melalui musyawarah, maka penyelesaiannya akan dilakukan oleh Badan Arbitrase Syariah.</p>	<p>Jika kedua belah pihak terlibat dalam perselisihan, Developer akan menyelesaikannya melalui musyawarah atau keluarga tanpa melibatkan Badan Arbitrase Syari'ah Nasional (BASYARNAS).</p>
----	---	---

Dalam tabel tersebut terlihat bahwa ada ketentuan yang belum diikuti dalam penerapan akad jual belinya, dimana penyerahan SHM sertifikat tanah tidak dijelaskan secara pasti waktu penyerahannya, namun hanya dijelaskan bahwa penyerahan SHM sertifikat tanah diberikan setelah pembiayaan selesai. Hasil dari wawancara dengan konsumen Bapak Adji Suwardu menyatakan bahwa ketentuan penyerahan SHM sertifikat tanah diberikan secara langsung ketika pembiayaan tersebut selesai, namun pernyataan berbeda dari Bapak Lukman selaku konsumen menjelaskan bahwa menurutnya penyerahan sertifikat diberikan 2 tahun setelah pembiayaan selesai. Lalu selanjutnya dalam penyelesaian sengketa tidak

melibatkan (BASYARNAS) dan dalam akad tidak dijelaskan secara rinci bagaimana metode penyelesaian sengketanya, dimana hanya dijelaskan bahwa sengketa diselesaikan secara musyawarah.

Hal lain juga dijelaskan oleh Bapak Adji Suwardu selaku konsumen bahwa ketentuan pembatalan akad baik disebabkan karena hak *khiyar* atau disebabkan hal lain tidak dijelaskan dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), boleh tidaknya membatalkan akad ketika dalam masa pembangunan rumah, dan mengenai pengembalian uang atas hak *khiyar* juga tidak dijelaskan secara rinci dikembalikan sepenuhnya atau tidak.

Islam memberikan jalan hukum kepada konsumen jika barang tidak selaras dengan apa yang dijanjikan. Konsumen mempunyai hak *khiyar*, untuk melanjutkan atau membatalkan transaksi, jika ditemukan barang cacat tersembunyi. Hak *khiyar* juga tertuang pada DSN MUI Tentang Istishna' dan Salam.

Dalam KHES, Khiyar adalah hak untuk memutuskan apakah penjual dan pembeli mau melanjutkan akad jual beli atau mengakhirinya.⁶³ Menurut pernyataan tersebut, tujuan Khiyar adalah untuk menjunjung tinggi syarat-syarat kesepakatan bersama, melindungi kepentingan kedua belah pihak,

⁶³ Pasal 20 poin 8 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

dan mengurangi kemungkinan salah satu pihak mengalami kerugian.

Hak *khiyar* dapat dilakukan oleh konsumen jika penjual melakukan wanprestasi. Dalam Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dijelaskan bahwa seseorang dikategorikan wanprestasi atau ingkar janji dalam beberapa keadaan, yaitu ketika tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukannya sesuai dengan perjanjian, membawa melakukan apa yang mereka janjikan tetapi tidak menepati apa yang mereka janjikan, melakukan apa yang mereka janjikan tetapi terlambat melakukannya, atau melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan berdasarkan perjanjian.

Setiap perbuatan yang dilakukan manusia akan ada hukum atau peraturan yang mengaturnya, baik Hukum Positif maupun Hukum Ekonomi Syari'ah, peraturan perundang-undangan mengatur setiap tindakan yang dilakukan umat manusia. Undang - Undang atau peraturan yang ada berguna untuk melindungi masyarakat baik konsumen maupun pelaku usaha dari kemafsadatan atau keburukan. Undang - Undang yang mengatur pelaku usaha di Indonesia adalah UUPK Nomor 8 Tahun 1999 yang mengatur pelaku usaha agar mereka dapat memenuhi tugas dan menggunakan haknya sesuai dengan porsinya.

Berdasarkan ketentuan hak - hak konsumen menurut UUPK Nomor 8 Tahun 1999 pada pasal 4 menyatakan sebagai berikut :⁶⁴

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

⁶⁴ Pasal 4 Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan

Sebagaimana dijelaskan di atas, pihak perumahan bertanggung jawab untuk memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan/layanan yang ditawarkan kepada konsumen atau calon pembeli, hal tersebut juga meliputi informasi mengenai penyerahan SHM sertifikat tanah yang harus dijelaskan secara rinci dan dituangkan dalam surat Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB). Adapun hal - hal lain seperti hak dan kewajiban para pihak, apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan para pihak, dan perihal pembatalan akad serta pengembalian uang atas pembatalan akad harus dijelaskan secara rinci, dan harus dituangkan dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) agar tidak ada informasi yang rancu yang mengakibatkan perselisihan ataupun kerugian di salah satu pihak.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) biasanya dilakukan dalam transaksi jual beli rumah. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 mengatur tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah yang memuat ketentuan mengenai pokok-pokok PPJB. PPJB merupakan suatu perjanjian yang mengikat berdasarkan pedoman Pasal 1338 KUH Perdata yang mengatur bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pacta Sunt Servanda). Oleh karena itu, kedua belah pihak

mempunyai kewajiban untuk melaksanakan ketentuan yang tercantum dalam PPJB.

Selain itu, jika pengembang tidak memenuhi janji yang telah disepakati, pembeli dapat mengambil langkah hukum dari somasi hingga mengajukan gugatan di pengadilan umum. Alternatif lainnya adalah mengajukan pengaduan ke Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) atau Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

Peraturan Perumahan dan Kawasan Permukiman Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 (UU Perumahan), yaitu Pasal 134 jo dan Pasal 151, menjadi landasan hukum bagi konsumen untuk meminta pertanggungjawaban developer. Khusus denda, paling banyak lima miliar rupiah (Rp5.000.000.000,00). Selain denda, developer dapat dikenakan sanksi administratif sesuai Pasal 150 UU Perumahan. Sanksi dapat berupa teguran tertulis, pencabutan izin usaha, atau penutupan lokasi.⁶⁵

Ancaman pidana terhadap pengembang yang membangun perumahan tidak memenuhi standar, spesifikasi, dan persyaratan yang disepakati diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, khususnya Pasal 8 ayat (1) huruf f. Pasal ini pada dasarnya melarang pelaku usaha

⁶⁵ Pasal 134 jo Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

untuk memproduksi, memperdagangkan, atau memasarkan barang yang tidak sesuai dengan janji yang tertera pada label, deskripsi, iklan, atau promosi penjualan produk tersebut.⁶⁶

Dalam bermuamalah dalam Islam diutamakan kemaslahatan dalam melakukannya agar terciptanya ketertiban dalam sosial masyarakat, adapun aturan tersebut tertuang pada Fatwa DSN MUI No.6/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad Istishna', dan Fatwa DSN No.05/DSN-MUI/IV/2000 akad salam, yang mengatur rukun, syarat, serta hak dan kewajiban para pihak. Dalam praktik pembiayaan yang dilakukan oleh Developer Perumahan Sakinah Mansion belum sepenuhnya memenuhi hak konsumen seperti apa yang tertuang pada Fatwa DSN MUI No.6/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad Istishna'.

Berdasarkan penjelasan di atas, nampak perlindungan hukum yang dilaksanakan Perumahan Sakinah Mansion terkesan kurang kuat atau masih lemah. Terlihat tidak ada pasal khusus dalam aturan tersebut atau kurang mempunyai kekuatan hukum. Selain itu, dapat dilihat dari penyelesaian sengketa, tanggung jawab, hak dan kewajiban para pihak tidak dijelaskan secara rinci dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB). Dokumen tersebut harus memuat

⁶⁶ Pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

batasan-batasan yang mengatur hak dan tanggung jawab masing-masing pihak berdasarkan kesepakatan bersama.

Potensi kerugian konsumen banyak diakibatkan karena penjualan suatu produk, kerugian konsumen bisa berbentuk kerugian materil maupun immateril. Kerugian yang timbul dari pelaku usaha menjadikan konsumen mengalami ketidaknyamanan hingga rasa tidak aman.⁶⁷

Beberapa kendala yang sering dihadapi oleh konsumen dalam menegakkan hak-hak mereka adalah sebagai berikut :⁶⁸

1. Adanya *consumers ignorance* akibat kemajuan teknologi yang pesat dan arus informasi global, yang membuat mereka kesulitan dalam membuktikan bahwa suatu produk tidak memenuhi standar karena alasan ekonomis dan pengetahuan.
2. Budaya yang “suka menghindari konflik” dan beban biaya, pengetahuan, serta proses hukum yang berbelit-belit yang memakan waktu, sehingga membuat konsumen enggan mengajukan tuntutan atas kerugian yang mereka alami, akibatnya mereka terpaksa menggunakan suatu

⁶⁷ Liya Sukma Muliya, “*Promosi Pelaku Usaha Yang Merugikan Konsumen*”, Fakultas Universitas Islam Bandung. h. 11

⁶⁸ Muhammad dan Alimin, ‘*Etika Dan Perlindungan Konsumen Dalam Ekonomi Islam*” (Yogyakarta : BPFE-Yogyakarta, 2004), 243-244.

produk atau jasa tersebut. Sehingga timbul suatu pameo “Lebih baik kehilangan seekor ayam dari pada harus membayarnya kembali dengan seekor kambing”.

Berdasarkan pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa banyak konsumen yang tidak memahami hak-haknya sehingga lebih memilih menerima barang yang tidak sesuai dengan janji penjual daripada mengeluarkan biaya tambahan. Kelemahan ekonomi dan sosial konsumen tersebut harus mendapat perlindungan langsung dari Pemerintah.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan temuan penulis dari lapangan dan pembahasan pada bab terdahulu, diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

- a. Praktik pembiayaan rumah inden menggunakan akad Istishna' pada Perumahan Sakinah Mansion melalui beberapa tahap :

Table 3.1 Tahapan Praktik Pembiayaan

No	Tahapan
1	Pada tahap awal calon pembeli harus mengajukan pemesanan rumah dengan melengkapi persyaratan yang disyaratkan oleh pihak Sakinah Mansion
2	Setelah terpenuhinya persyaratan selanjutnya adalah pengajuan kontrak jual beli dengan akad Istishna' yang melibatkan notaris selaku pihak ketiga dengan disertai penyerahan down payment adapun besaran down payment yang disyaratkan oleh Developer yaitu 25%, 22,5%, sampai 10%

3	Setelah disepakatinya besaran <i>down payment</i> selanjutnya pembeli melakukan pembayaran kepada pihak sakinah mansion baik secara cash, angsuran atau cicilan sesuai kesepakatan kedua belah pihak, dan
4	Terakhir yaitu serah terima barang antara penjual dengan pembeli.

- b. Dalam menjalankan bisnis Syari'ah, pelaku bisnis harus mematuhi aturan - aturan Syari'ah yang berlaku. Perumahan Sakinah Mansion belum sepenuhnya memperhatikan aturan yang ditetapkan oleh Fatwa DSN MUI tentang Istishna' dan Salam., hal tersebut didasari oleh penyerahan SHM Sertifikat tanah yang belum jelas, begitupun dengan upaya perlindungan konsumen yang masih lemah, Hal ini terlihat dari penyelesaian sengketanya yang belum mengikuti aturan yang ada, dimana batasan - batasan meliputi hak dan tanggung jawab para pihak tidak diuraikan secara jelas dalam PPJB.

B. Saran

- a. Pihak developer harus lebih rinci mengenai hal hal yang menyangkut hak dan kewajiban para pihak,

dan harus dituangkan dalam surat Pengikat Perjanjian Jual Beli (PPJB).

- b. Developer Sakinah Mansion diharapkan lebih detail dalam menjelaskan opsi - opsi penyelesaian bila ada perselisihan atau sengketa kepada konsumen.
- c. Diharapkan pula developer lebih berupaya menjamin hak konsumen sesuai dengan apa yang tertuang pada pasal 4 UUPK.

DAFTAR PUSTAKA

- Abd. Shomad, Hukum Islam, “*Penormaan Prinsip Syari’ah dalam Hukum Ekonomi Indonesia*” , Edisi Revisi Cet. Ke-2, (Penerbit: Kencana, 2012).
- Adhy 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).
- Al-Syatibi, “*Al-Muwafaqath fi Ushul al-Ahkam, Juz II*”, (Kairo: Muhammad Ali Sabih, t.th.).
- Ahmadi Miru Dan Sutarman Yodo, “*Hukum perlindungan Konsumen*”, (Jakarta: Pt Rajagrafindo Persada, 2011).
- C.S.T. Kansil, “*Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*”, Balai Pustaka, Jakarta, 1989.
- Dokumentasi Perumahan Sakinah Mansion
- EgiArvianFirmansyah&Deru R Indika, “*Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Tanpa Bank (Studi Di Jawa Barat)*”, Fakultas Ekonomi & Bisnis Universitas Padjadjaran, Bandung, 2017

Fatechatul Ulfia Mahasiswa. “*Analisis Penerapan Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Inden Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syari’ah*”. (April 2021)

Fathurrahman Djamil, “*Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi Lembaga Keuangan Syari’ah*”, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).

Hilda Hilmiah Dimyati, “*Perlindungan Hukum Bagi Investor Dalam Pasar Modal*”, Jurnal Cita Hukum, Vol. I No. 2 Desember 2014.

Hilda B. Alexander, “*Developer Properti Syari’ah Indonesia Jual Rumah Halal*”,<https://properti.kompas.com/read/2016/09/04/205804821/.Developer.properti.Syari’ah.indonesia.a.jual.rumah.halal?page=all>

<https://propertiindonesia.id/post/pengaduan-sektor-properti-terus>

<https://bpkn.go.id/beritaterkini/detail/duh-pengaduan-di-sektor>

<https://davpropertySyari’ah.com/akad-dalam-pembelian-lahan-di-property-Syari’ah/>

<https://pendawapropertysyariah.com/>

<https://pendawapropertySyari'ah.com/tentang-kami/#>

Https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/pen_gertian-bi-checking-skor-dan-cara-melihatnya

<https://pendawapropertySyari'ah.com/tentang-kami/#>

Hasil Wawancara dengan Bapak Andi, Kepala Marketing Perumahan Sakinah Mansion, pada tanggal 10 Maret 2024

https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/407_20

Hasil Wawancara dengan Bapak Aji Suwardu, Konsumen Perumahan Sakinah Mansion

Hasil Wawancara dengan Bapak Lukman, Konsumen Perumahan Sakinah Mansion

Ida Ayu Anggraini Mahasiswa “*Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Sejahtera Tapak*” (Studi Kasus Pada Loan Service di PT. BTN (Persero). (Juni 2011)

Kasmir, “*manajemen Perbankan*”, Jakarta: Rajawali Press, 2012.

Kasmir, “*Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*”, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), Edisi Ke-6, Cet. Ke-6.

Liya Sukma Muliya, “*Promosi Pelaku Usaha Yang Merugikan Konsumen*”, Fakultas Universitas Islam Bandung.

Muhammad dan Alimin, “*Etika Dan Perlindungan Konsumen Dalam Ekonomi Islam*” (Yogyakarta : BPFE-Yogyakarta, 2004).

Mardani, “*Fiqh Ekonomi Syari’ah, Fiqh Muamalah*”, (Jakarta: Kencana, 2012).

Mohammad Ridho Zahroh, ”*Analisa Penerapan Akad Istisna Pada KPR Syariah Al Madani Village Karanganyar*”, Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta , 2018

Mira Mardiyani. “*Analisis Strategi Pemasaran pada Produk Pembiayaan Pembiayaan Pemilikan Rumah IndenIB Di BTN Syari’ah Kantor Cabang Pembantu Syari’ah Madiun*”. (Agustus 2020).

Meichio Lesmana, Ahmad Suminto, Siti Nurma Rosmitha, “*Pembiayaan Property Inden (Pembiayaan Pemilikan Rumah Syari’ah) Ditinjau Dari Maqashid Syari’ah Dan Qawaidul Fiqhiyyah*”, Journal of Islamic Economics and Philanthropy (JIEP), Vol. 04 No. 02, Agustus, 2021

Muhammad Abror, “*Pelaksanaan Perjanjian Jual beli Sepeda Motor Dengan Sistem Inden Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Dealer PT. Thamrin Brother Kota Bengkulu*”, (Tahun 2020) h. 19

Moh. Amiruddin, Marabona Munthe, Ade Chandra, *“Analisis Akad Jual Beli Dalam Perspektif Islam Pada Perumahan Polewali Garden Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar”* , Jumbis Jurnal Manajemen dan Bisnis Islam Vol. 2, No. 1, 2022, hlm 51

Pasal 4 : Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen

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

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Pasal 20 poin 8 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Pasal 4 Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan

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

Pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

- Rafael La Porta, “*Investor Protection and Corporate Governance*”, Journal of Financial Economics, no. 58, (Oktober 1999): h. 9.
- Ratna Ningrum, “*Penerapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Di Indonesia*”, Fakultas Syariah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta , 2009
- Subekti, “*Hukum Perjanjian*”, (Jakarta: PT Intermasa, 1983).
- Soerjono Soekanto, “*Pengantar Penelitian Hukum*”. (Jakarta: UI Press, 1986).
- Sutrisno Hadi, “*Metodologi Research*” (Yogyakarta: Ando Offset, 1995).
- Suharsimi Arikunto, “*Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*”, Cet. V (Jakarta: Mahasatya, 2004).
- Sulaeman, “*Signifikansi Maqashid Al-Syari’ah Dalam Hukum Ekonomi Islam*”, Jurnal Syari’ah dan Hukum Diktum, Volume 16, Nomor 1 Juli 2018
- Satjipto Rahardjo, “*Ilmu Hukum*”, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Sikapiuangmu, Otoritas Jasa Keuangan, <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/20574>. Diakses Rabu, 14 Februari 2024

Siti Nur Fatoni, “*Pengantar Ilmu Ekonomi*”, (Bandung: Pustaka Setia)

Tri Suci Puspito, “*Analisis Perlindungan Konsumen Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Di Bank Tabungan Negara (Btn) Kantor Cabang Syariah Serang*”, (Oktober, 2018).

Tubagus Prasatio dkk, “*Analisis Faktor Penyebab Keterlambatan Pada Proyek Perumahan Kecipir Kota Palangka Raya*”, Agregat Vol. 8 No. 2,2023, h. 907-908

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman

Vibriani Firda, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tertundanya Rumah Dalam Produk Pembiayaan KPR Inden iB Studi Kasus Di BTN Syari’ah KC Surabaya*”,(Tahun 2014).

Wikipedia Online, <https://id.wikipedia.org/wiki/Bisnis>

Yuslan, Aprian, “*Kebijakan dealer motor Honda Cicadas Bandung tentang Down payment Inden motor perspektif hukum ekonomi Syari’ah*”. Diploma thesis, UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2020

Zulham, “*Hukum Perlindungan Konsumen*”, (Jakarta: Kencana, 2016).

LAMPIRAN - LAMPIRAN

PEDOMAN WAWANCARA

Developer

1. Bagaimana profil Developer Perumahan Sakinah Mansion ?
2. Apa saja visi misi Perumahan Sakinah Mansion?
3. Apa tujuan perusahaan Developer Perumahan Sakinah Mansion ?
4. Apa saja produk yang dijual di Developer Perumahan Sakinah Mansion ?
5. Bagaimana skema jual beli rumah pada Developer Perumahan Sakinah Mansion ?
6. Akad apa yang digunakan Developer Perumahan Sakinah Mansion ?
7. Apakah ada kriteria khusus bagi konsumen yang ingin mendapatkan pembiayaan ini, dan apa syarat yang harus dipenuhi ?
8. Daftar harga rumah Developer Perumahan Sakinah Mansion ?
9. Berapa lama rumah inden bisa dilakukan serah terima ?
10. Apa saja kendala yang terjadi pada proses jual beli rumah baik saat awal akad sampai pelunasan pembayaran?
11. Ada berapa macam opsi pembayaran yang ditawarkan oleh Developer Perumahan Sakinah Mansion ?

12. Bagaimana tindakan Developer Perumahan Sakinah Mansion kepada pembeli yang menunggak dalam pembayaran rumah?
13. Bagaimana konsep pemasaran yang dilakukan oleh Developer Perumahan Sakinah Mansion ?
14. Apa yang menjadikan Developer Perumahan Sakinah Mansion berbeda dengan perusahaan property lain ?

Konsumen

1. Alasan membeli produk rumah pada Developer Perumahan Sakinah Mansion ?
2. Mengetahui informasi mengenai Developer Perumahan Sakinah Mansion dari mana ?
3. Tipe unit rumah yang diambil ?
4. Tingkat kepuasan membeli produk dari Developer Perumahan Sakinah Mansion ?
5. Pembayaran cash, soft cash, atau angsuran ?



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-1865/Un.10.1/K/PP.00.09/3/2023
 Lampiran : 1 (satu) Bendel Proposal
 Hal : Permohonan Izin Riset

Kepada Yth. :
Kepala Perumahan Sakinah Mansion
 di tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

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

N a m a	: Firman Fakhrurrozi
N I M	: 2002036102
Tempat, Tanggal Lahir	: Tuban, 12 Desember 2000
Jurusan	: Hukum Ekonomi Syariah (HES)
Semester	: VIII (Delapan)

sangat membutuhkan data guna penulisan skripsi yang berjudul :

**"ANALISIS HUKUM EKONOMI SYARI'AH
 TERHADAP PRAKTIK PEMBIAYAAN
 PEMILIKAN RUMAH INDENT DI PERUMAHAN
 SAKINAH MANSION SEMARANG"**

Dosen Pembimbing I : Dr. H. Tolkah, M.A
 Dosen Pembimbing II : Bagas Heradhyaksa, LL.M.

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, 13 Maret 2024



Tembusan :
 Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo (sebagai laporan)

CONTACT PERSON:
 (087734044398) Firman Fakhrurrozi



FATWA
DEWAN SYARIAH NASIONAL
NO: 06/DSN-MUI/IV/2000

Tentang
JUAL BELI ISTISHNA'

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional, setelah

- Menimbang :
- bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh sesuatu, sering memerlukan pihak lain untuk membuatkaunya, dan hal seperti itu dapat dilakukan melalui jual beli 'istishna' (عِسْتِحْنَاء), yaitu akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (penbeli, *mustashni*) dan penjual (pembuat, *shani*);
 - bahwa transaksi 'istishna' pada saat ini telah diperaktekkan oleh lembaga keuangan syari'ah.
 - bahwa agar praktik tersebut sesuai dengan syari'ah Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang 'istishna' untuk menjadi pedoman.

- Mengingat :
1. Hadis Nabi riwayat Timizi:

الصلحُ خاتَمُ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلِحَ حَرَمٌ حَلَالًا أَوْ أَحْلَلَ حَرَامًا
 وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شُرِطُهُمْ حَرَمٌ حَلَالًا أَوْ أَحْلَلَ حَرَامًا
 (رواه الترمذى عن عمرو بن عوف).

"Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang menghararkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang menghararkan yang halal atau menghalalkan yang haram" (HR. Tirmizi dari 'Amr bin 'Auf).

2. Hadis Nabi:

لَا صَرُونَ وَلَا يُرَأُونَ (رواه ابن ماجه والدارقطني وغيرهما عن أبي سعيد الخدري)

"Tidak boleh membahayakan diri sendiri maupun orang lain" (HR. Ibnu Majah, Damqithni, dan yang lain dari Abu Sa'id al-Khudri).

3. Kaidah fiqh:

الأصل في المعاملات الإيجابية إلا أن يدل دليل على تحرّمها.

"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada doli yang mengharamkannya."

4. Menurut mazhab Hanafi, istishna' hukumnya boleh (*jawaz*) karena hal itu telah dilakukan oleh masyarakat muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya.

Menperhatikan : Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syari'ah Nasional pada hari Selasa, tanggal 29 Dzulhijjah 1420 H./4 April 2000.

MEMUTUSKAN

- Menetapkan : FATWA TENTANG JUAL BELI ISTISHNA'
- Pertama : Ketentuan tentang Pembayaran:
1. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.
 2. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
 3. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.
- Kedua : Ketentuan tentang Barang:
1. Hanus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.
 2. Hanus dapat dijelaskan spesifikasinya.
 3. Penyerahannya dilakukan kemudian.
 4. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
 5. Pembeli (*mustashni*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
 6. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
 7. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.
- Ketiga : Ketentuan Lain:
1. Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.
 2. Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli istishna'.
 3. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka jika penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal : 29 Dzulhijjah 1420 H.
4 April 2000 M

DEWAN SYARI'AH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA

Ketua,

Prof. KH. Ali Yafie

Sekretaris,

Drs. H.A. Nazri Adlani



جَمِيعَ الْمُسْلِمِينَ الْأَنْوَارِ
DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI
 National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama
 Sekretariat : Masjid Ijtihad Kanar I2 Taman Wijaya Kusuma, Jakarta Pusat 10710
 Tel/p (021) 5450932 Fax: (021) 3440889

FATWA
DEWAN SYARIAH NASIONAL
 NO: 05/DSN-MUI/IV/2000

Tentang
JUAL BELI SALAM

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional setelah

- Menimbang : a. bahwa jual beli barang dengan cara pemesanan dan pembayaran harga lebih dahulu dengan syarat-syarat tertentu, disebut dengan *salam*, kini telah melibatkan pihak perbankan;
 b. bahwa agar cara tersebut dilakukan sesuai dengan ajaran Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang *salam* untuk dijadikan pedoman oleh lembaga keuangan syari'ah.

- Mengingat : 1. Firman Allah QS. al-Baqarah [2]: 282:
 يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آتُوكُمْ إِذَا تَنَاهَيْتُمْ بِمِنْتَنَى إِلَى أَخْلَى مُسْمَى فَإِنَّكُمْ...
"Hai orang yang beriman! Jika kamu bermu'amalah tidak secara tunai sampai waktu tertentu, buatlah secara tertulis..."

2. Firman Allah QS. al-Ma'ida [5]: 1:
 يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آتُوكُمْ أُوْفُوا بِالْعَهْدِ...
"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu...."
3. Hadis Nabi saw.:
 عَنْ أَبِي سَعِيدِ الْخُدَرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا النِّسْخَةَ عَنْ تَرَاضٍ، (رواوه البهجهي و ابن ماجه)
 وصححه ابن حبان

"Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, 'Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.' (HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, serta dimilai shahih oleh Ibnu Hibban).

4. Hadis riwayat Bukhari dari Ibnu 'Abbas, Nabi bersabda:
 مَنْ أَسْلَفَ فِي شَيْءٍ فَقَبِيَ كُلُّ مَعْلُومٍ وَذَرَنِ مَعْلُومٍ إِلَى أَخْلَى مَعْلُومٍ.

"Barang siapa melakukan salah (salam), hendaknya ia melakukan dengan takaran yang jelas dan timbangan yang jelas, untuk jangka waktu yang diketahui" (HR. Bukhari, *Sahih al-Bukhari* [Beirut: Dar al-Fikr, 1955], jilid 2, h. 36).

5. Hadis Nabi riwayat jama'ah:

مَطْلُ عَنِي ظُلْمٌ ...

"Memunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman..."

6. Hadis Nabi riwayat Nasa'i, Abu Dawud, Ibu Majah, dan Ahmad:

أَبِي الْأَجْدَبِ يُبَلِّغُ عَنْهُنَّ وَعَنْهُنَّ

"Memunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu menghalalkan harga diri dan pemberian sanksi kepadanya."

7. Hadis Nabi riwayat Tirmizi:

أَصْلَحُ حَاجَرَ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا حُلْمَهُ حَرَمَ أَوْ أَحْلَ حَرَامًا
وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِ إِلَّا شُرُوطُ حَرَمَ حَلَالًا أَوْ أَحْلَ حَرَامًا
رواه البراء بن عمر و بن عوف.)

"Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang menghararkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang menghararkan yang halal atau menghalalkan yang haram" (Tirmizi dan 'Amr bin 'Auf).

8. Ijma'. Menurut Ibnu Munzir, ulama sejak (ijma') atas kebolehan jual beli dengan cara salam. Di samping itu, cara tersebut juga diperlukan oleh masyarakat (Wahbah, 4/598).

9. Kaidah fiqh:

الْأَحْلَلُ بَيْنَ الْمُعَاهَدَاتِ الْإِنْتَاجَةِ إِلَّا أَنْ يَدْلِلَ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang menghararkannya."

Menperhatikan : Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syariah Nasional pada hari Selasa, tanggal 29 Dzulhijjah 1420 H./4 April 2000.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : FATWA TENTANG JUAL BELI SALAM
Pertama : Ketentuan tentang Pembayaran:

1. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.
2. Pembayaran harus dilakukan pada saat kontrak disepakati.
3. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.

Kedua

- : Ketentuan tentang Barang:
1. Hanus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.
 2. Hanus dapat dijelaskan spesifikasinya.
 3. Penyerahannya dilakukan kemudian.
 4. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
 5. Pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
 6. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.

Ketiga

- : Ketentuan tentang *Salam Parallel* (السلام المزدوج):

Dibolehkan melakukan *salam parallel* dengan syarat, akad kedua terpisah dari, dan tidak berkaitan dengan akad pertama.

Keempat

- : Penyerahan Barang Sebelum atau pada Waktunya:

1. Penjual harus menyenangkan barang tepat pada waktunya dengan kualitas dan jumlah yang telah disepakati.
2. Jika penjual menyerahkan barang dengan kualitas yang lebih tinggi, penjual tidak boleh meminta tambahan harga.
3. Jika penjual menyerahkan barang dengan kualitas yang lebih rendah, dan pembeli rela menerimanya, maka ia tidak boleh menuntut pengurangan harga (diskon).
4. Penjual dapat menyerahkan barang lebih cepat dari waktu yang disepakati dengan syarat kualitas dan jumlah barang sesuai dengan kesepakatan, dan ia tidak boleh meminta tambahan harga.
5. Jika semua atau sebagian barang tidak tersedia pada waktu penyerahan, atau kualitasnya lebih rendah dan pembeli tidak rela menerimanya, maka ia memiliki dua pilihan:
 - a. membatalkan kontrak dan meminta kembali uangnya,
 - b. menunggu sampai barang tersedia.

Kelima

- : Pembatalan Kontrak:

Pada dasarnya pembatalan *salam* boleh dilakukan, selama tidak merugikan kedua belah pihak.

Keenam

- : Perselisihan:

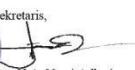
Jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka persoalannya diselesaikan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal : 29 Dzulhijjah 1420 H.
4 April 2000 M

DEWAN SYAR'AH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA

Ketua,

Prof. KH. Ali Yafie

Sekretaris,

Drs. H.A. Nazri Adlani

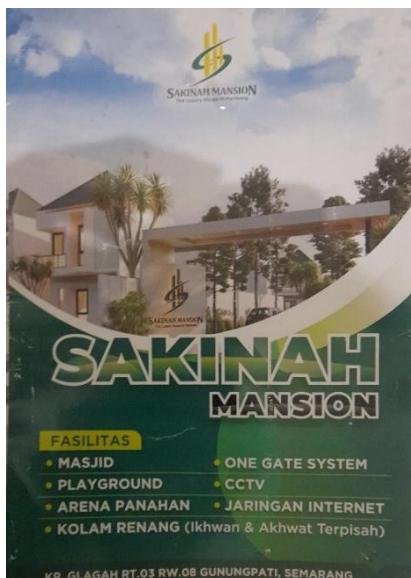
Gambar 1 : dokumentasi bersama pihak developer dan konsumen



Gambar 2 : pembangunan rumah dua lantai type 60/120



Gambar 3 : Dokumentasi brosur pemasaran



SAKINAH MANSION
the luxury house in harmony

FASILITAS

- MASJID
- PLAYGROUND
- ARENA PANAHAN
- KOLAM RENANG (Ikhwan & Akhwat Terpisah)
- ONE GATE SYSTEM
- CCTV
- JARINGAN INTERNET

KP. GLAGAH RT.03 RW.08 GUNUNGPATI, SEMARANG



1 LANTAI TYPE 36/120

2 Kamar Tidur
1 Kamar Mandi
Ruang Tamu
Dapur
Carport
Taman



2 LANTAI TYPE 60/120

3 Kamar Tidur
2 Kamar Mandi
Ruang Tamu
Dapur
Carport
Taman



SAKINAH MANSION
the luxury house in harmony

UTARA

• BLOK A : 20 UNIT
• BLOK B : 14 UNIT
• BLOK C : 17 UNIT
• BLOK D : 7 UNIT

• EKSTRA HARGA
• TORBOHON
• TERJAUH

SPECIFIKASI TEKNIK

Pondasi	: Batu Kali	Kusen	: Aluminium
Struktur	: Beton Bertulang	Pintu	: Fabrican
Dinding	: Herbel / Bata Ringan	Plafond	: GRC/Gypsum
Lantai	: Granit	Air Bersih	: Artesis
Atap	: Rangka Baja Ringan	Listrik	: 1300 Watt
Genteng	: Beton	Closet	: Duduk

*Rumah Berkah
dengan Properti Syariah 7T
dengan skema*

7T

- Tanpa Bank
- Tanpa Riba
- Tanpa Denda
- Tanpa Sita
- Tanpa BI Checking
- Tanpa Asuransi
- Tanpa Akad Bathil

RIWAYAT HIDUP

Nama : Firman Fakhrurrozi
Nim : 2002036102
Jenis Kelamin : Laki - Laki
Tempat, Tanggal Lahir : Tuban, 12 Desember 2000
Alamat : Ds. Simorejo Dsn. Simo Tuban
Agama : Islam
Jenjang Pendidikan

1. SD Negeri Simorejo 1 Tahun Lulus 2013
2. SMP Simanjaya Tahun Lulus 2016
3. SMA Negeri 1 Babat Tahun Lulus 2019
4. UIN Walisongo Semarang Tahun Lulus 2024

Demekian daftar riwayat hidup ini dibuat dengan sebenarnya dan semoga dapat digunakan sebagaimana mestimnya.

Semarang, 19 Juni 2024

Penulis,



Firman Fakhrurrozi
2002036102