



---

## PERLINDUNGAN KONSUMEN JUAL BELI PROPERTI DALAM PERSPEKTIF FIQIH JUAL BELI

**Aulia Muthiah, Yogabakti Adipradana Setiawan**

Universitas Achmad Yani Banjarmasin

Jalan Ahmad Yani Km. 5.5 Komp. Stadion Lambung Mangkurat Banjarmasin, Kalimantan Selatan

---

### Article Info

#### Article history:

Received March 19<sup>th</sup>, 2021

Revised May 29<sup>th</sup>, 2021

Accepted June 19<sup>st</sup>, 2021

#### Keyword:

*Properti;*

*Jual Beli;*

*Fiqih.*

**Abstract:** House is fundamental needs of every family, since house has a function as a shelter for all family members. Sometimes house is also a reflection of the owner's economy, so they compete to show the best house. This is an interesting opportunity for developers. They offer houses to the public, but the houses they offer are usually just a land without buildings. Consumers who want the house must order previously with the developers. The ordering process must include a down payment, as proof that the consumer wish for the house.

Buy and sell will become quite an interesting conversation among fiqh experts. It is feared that it will harm consumers so that the fiqh of buying and selling thoroughly reviews the law of buying and selling like this. There is a difference of opinion among the scholars of the *mazhab*. Opinions from the Hanafi, Hanbali and Maliki *mazhab* of buying and selling houses between consumers and developers where the house does not exist at the time the contract is allowed. Contemporary scholars allow property transactions even though the goods used as objects of sale and purchase do not yet exist

Property transactions in Indonesia do not have the majority of objects, so in this case Islamic law must provide protection. However, legal protection is not binding because it is only regulated in the kompilasi hukum syariah fiqh in the form of *khiyar ru'yah*.

**Abstrak:** Rumah adalah kebutuhan dasar setiap keluarga, sebab rumah mempunyai fungsi sebagai tempat bernaung semua anggota keluarga. Terkadang rumah juga menjadi cerminan ekonomi penghuninya, sehingga mereka berlomba-lomba menampilkan rumah terbaik. Hal ini menjadi peluang yang cukup menarik oleh para *developer*. Mereka menawarkan rumah-rumah kepada masyarakat, namun rumah yang mereka tawarkan biasanya hanya berupa lahan kosong tanpa bangunan. Para konsumen yang menghendaki rumah tersebut harus terlebih dahulu memesan kepada para *developer*. Proses pemesanan harus menyertakan uang muka, sebagai bukti bahwa konsumen benar dipastikan menginginkan rumah tersebut.

Jual beli dengan objek akan ada menjadi perbincangan yang cukup menarik dikalangan para ahli fiqih. Sebab dikhawatirkan akan merugikan konsumen sehingga fiqih jual beli mengulas tuntas tentang hukum jual beli seperti ini. Ada perbedaan pendapat dari kalangan ulama mazhab. Mazhab Syafi'i secara keras melarang transaksi demikian, sedangkan Pendapat dari mazhab Hanafi, Hanbali dan Maliki jual beli rumah antara konsumen dengan *developer* dimana rumah itu belum ada pada saat akad diperbolehkan. Mereka berpendapat hukum jual beli diperbolehkan sebab diketahui jenis dan sifatnya oleh konsumen. Ulama-ulama kontemporer memperbolehkan transaksi properti walaupun barang yang dijadikan sebagai objek jual belinya belum ada.

Transaksi properti di Indonesia mayoritas objeknya belum ada, maka dalam hal ini hukum Islam harus memberikan perlindungan. Akan tetapi wujud perlindungan hukumnya tidak bersifat mengikat sebab hanya diatur di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan ilmu fiqih dalam bentuk *khiyar ru'yah*.

---



© 2021 The Authors. Published by Fakultas Syariah UIN Antasari.  
This is an open access article under the CC BY license  
(<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>)

---

*Corresponding Author:* Email: [auliamuthiah@gmail.com](mailto:auliamuthiah@gmail.com)

---

## A. Pendahuluan

Rumah adalah salah satu bagian dari kebutuhan dasar bagi manusia. Rumah dijadikan sebagai tempat tinggal yang tetap maupun sementara. Rumah sebagai bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Ketersediaan rumah menjadi hal yang sangat menarik untuk dijadikan sebagai lahan bisnis. Mengingat fungsi rumah hunian untuk setiap keluarga. Hal ini terbukti ketika diadakan pameran rumah, masyarakat begitu antusias memadati pameran tersebut. Sekedar bertanya saja, memesan satu unit bahkan ada yang memesan lebih dari satu unit. Selain sebagai tempat tinggal, rumah juga dijadikan sebagai investasi yang menguntungkan bagi mereka yang mempunyai uang berlebih. Sehingga penjualan rumah dari tahun ketahun semakin meningkat.

Dalam rangka memenuhi hajat hidup masyarakat pemerintah memberikan kesempatan bagi para pengusaha swasta untuk turut serta menyediakan rumah-rumah dan segala macam sarannya agar masyarakat merasa nyaman menjadikan rumah itu sebagai tempat tinggalnya. Sebagaimana tercantum di dalam pasal 23 Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, di mana Badan Usaha dibidang pembangunan perumahan (pihak swasta) dapat menyediakan perumahan di kawasan siap bangun atau di lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri.

Pengusahaan perumahan atau yang lebih dikenal dengan pengusaha properti disebut juga dengan *developer*. Para *developer* menawarkan rumah-rumah kepada masyarakat, namun rumah yang mereka tawarkan biasanya hanya berupa lahan kosong tanpa bangunan. Para konsumen yang menghendaki rumah tersebut harus terlebih dahulu memesan kepada para *developer*. Proses pemesanan harus menyertakan uang muka, sebagai bukti bahwa konsumen benar dipastikan menginginkan rumah tersebut.

Semakin meningkatnya keperluan rumah di tengah-tengah masyarakat berbanding dengan banyaknya para *developer* yang menawarkan rumah-rumahnya kepada konsumen. Akan tetapi masalah bermunculan karena ternyata banyak pula *developer* yang gagal memenuhi keinginan konsumen untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak huni. Berbagai keluhan disampaikan masyarakat kepada pihak *developer*. Seperti fasilitas jalan yang rusak, masalah izin pembangunan yang masih bermasalah, ukuran rumah yang tidak sesuai dengan janjinya, dan berbagai

---

permasalahan lain yang pastinya merugikan konsumen.

Jual beli rumah adalah akad jual beli. Adapun yang dimaksud dengan akad itu sendiri berdasarkan pasal 20 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah: “akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.” Setiap akad harus selalu memenuhi rukun dan syaratnya. Adapun rukun dan syarat akad berdasarkan pasal 22 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) terdiri atas “pihak-pihak yang berakad, objek akad, tujuan pokok akad dan kesepakatan.

Jual beli rumah yang biasa dilakukan oleh para *developer* yang ada di Indonesia objeknya yang berupa rumah belum ada, yang mereka tawarkan berbentuk miniatur atau gambar-gambar rumah saja. Sesuai dengan persyaratan akad, jika seseorang hendak melakukan suatu akad maka objeknya haruslah jelas. Hal ini bertujuan untuk melindungi para pihak yang sedang menjalankan proses akad.

Berdasarkan permasalahan hukum di atas serta banyaknya keluhan-keluhan konsumen menjadikan alasan penulis untuk mengangkat dan mengkaji lebih dalam tentang akad jual beli rumah. Regulasi hukum yang jelas diharapkan dapat melindungi konsumen agar tidak dimanfaatkan oleh para *developer* yang tidak bertanggung jawab. Rumusan Masalah yang diangkat pada tulisan ini adalah:

1. Bagaimanakah Prinsip-prinsip fiqih jual beli pada akad jual beli properti ?
2. Bagaimanakah perlindungan terhadap konsumen properti ditinjau dari fiqih jual beli?

## A. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan Yuridis Normatif dengan pendekatan perundang-undangan yang menitik beratkan kepada penggunaan data sekunder atau yang sudah jadi.<sup>1</sup> Penelitian ini mengkaji pendapat para ahli fiqih, Undang-Undang No 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VII/2004 Tentang Ganti rugi (*Ta'widh*).

Penelitian hukum normatif dengan pendekatan studi kasus metode analisis yang banyak digunakan adalah *content analysis* yaitu menguraikan materi peristiwa hukum atau produk hukum secara rinci guna memudahkan interpretasi dalam pembahasan. Terdapat dua *content analysis* yaitu: (1) tinjauan yuridis yang merupakan bentuk analisis dari berbagai aspek dan mengungkap segi positif dan negatif suatu produk hukum dengan menitik beratkan pada penggunaan data sekunder. (2) analisis yuridis merupakan bentuk analisis berbagai aspek dan mengungkap segi positif dan

---

<sup>1</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian*, (Bandung: PT. Citra Adhya Bakti, 2004) hlm. 82

negatif suatu produk hukum dengan menitikberatkan pada penggunaan data primer.<sup>2</sup>

Penelitian ini dilaksanakan dengan tujuan untuk mengetahui keabsahan perjanjian jual beli properti yang dilakukan oleh *develofer* dengan konsumen dan juga perlindungan konsumen jika terjadi kerugian dalam transaksi tersebut mengingat produk yang menjadi objek jual beli belum ada pada saat akad jual beli.

## B. PEMBAHASAN

### 1. Akad Jual Beli Properti Berdasarkan Fiqih Jual Beli

Jual beli adalah suatu “perjanjian bertimbal balik”, di mana penjual di satu pihak berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli di pihak lain berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan kepada penjual yang menyerahkan hak miliknya. Hak milik suatu barang yang semula dimiliki penjual, akan berpindahtangan kepada pembeli apabila sudah ada penyerahan secara yuridis.

Akad jual beli dalam Islam dikenal dengan istilah *al-bai’*. *Al-Bai’* secara etimologi atau secara bahasa, bermakna pertukaran barang dengan barang (*barter*). Jual beli merupakan istilah yang dapat digunakan untuk menyebut dari dua sisi transaksi yang terjadi sekaligus, yaitu menjual dan membeli.<sup>3</sup>

Secara terminologi ada beberapa ulama yang mendefinisikan *al-bai’* salah satunya adalah Madzhab Syafi’i beliau menyatakan bahwa “*al-bai’* adalah pertukaran harta dengan harta yang lain dengan cara tertentu. Adapun yang dimaksud dengan pertukaran harta adalah masing-masing dari dua pihak saling menyerahkan harta yang akan ditukarkan, kecuali akad hibah kerana tidak ada bentuk pertukaran. Sedangkan yang dimaksud dengan “cara-cara tertentu” terdapat dua pendapat tentang hal ini. Pertama, akad tersebut berfungsi untuk memindah kepemilikan, baik berupa harta atau kemanfaatan untuk selamanya. Kedua, akad tersebut tidak ada tujuan amal kebaikan. Berbeda halnya dengan akad utang yang memberikan sesuatu kepada orang lain dengan syarat mengembalikan gantinya.<sup>4</sup>

Sedangkan menurut Madzhab Hanafi tukar menukar harta atau barang dengan cara tertentu atau tukar menukar sesuatu yang disenangi dengan barang yang setara dan membawa manfaat bagi masing-masing pihak. Tukar menukar tersebut dilakukan dengan ijab dan kabul. Adanya kemanfaatan sehingga akan dikecualikan jual beli yang tidak ada manfaatnya seperti jual beli bangkai, jual beli barang yang tidak disenangi.<sup>5</sup> KHES mendefinisikannya sesuai dengan pasal 20

---

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm 42

<sup>3</sup> Imam Mustafa, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016) hlm 21

<sup>4</sup> Asmaji Muchtar, , *Dialog Lintas Madzhab Fiqih Ibadah dan Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2016) hlm 394

<sup>5</sup> Imam Mustafa, *op.cit*, hlm 21

---

ayat 1 “*bai*’ adalah jual beli antara benda dengan benda atau pertukaran benda dengan uang.”

Berdasarkan dari beberapa definisi *al-bai*’ tersebut, maka menurut pendapat penulis *al-bai*’ adalah penukaran barang dengan mata uang atau dengan barang tertentu berdasarkan cara-cara yang telah ditetapkan oleh *syara*’. *Al-bai*’ terjadi berkaitan dengan harta. Setiap harta adalah sesuatu yang disenangi oleh manusia dan bisa dimanfaatkan sesuai kebutuhan manusia. Secara hukum *syara*’ harta dapat dianggap bernilai jika memenuhi dua persyaratan. Pertama, bisa dimanfaatkan saat dibutuhkan. Kedua, kemanfaatan yang mubah secara *syara*’.

Jual beli tidak akan terlaksana kecuali jika telah memenuhi rukun dan syarat jual beli. Jumhur Ulama menetapkan empat rukun jual beli, yaitu: para pihak yang bertansaksi (pembeli dan penjual), ada objeknya (produk), *sighat* (lafaz ijab dan qabul), nilai tukar pengganti barang (uang atau surat berharga).<sup>6</sup>

Adapun yang menjadi syarat jual beli adalah:

- *Syurut al-iniqod* yaitu syarat terpenuhinya akad jika ada para pihak yang melakukan transaksi atau akad, lokasi atau tempat terjadinya akad dan objek transaksi.
- *Syurut al-nafadz* yaitu barang yang menjadi objek transaksi jual beli benar-benar milik sah sang penjual, disebut juga dengan kepemilikan otoritas.
- *Syurut al-shihhah* yaitu keabsahan suatu akad terpenuhinya semua rukun jual beli dan terbebas dari kerusakan akad, seperti tidak ada unsur paksaan, gharar, riba, penyerahannya tidak berbahaya.
- *Syurut al-luzum* yaitu sebuah akad yang sudah memenuhi rukun dan berbagai syarat.<sup>7</sup>

Sebagai suatu transaksi yang menghubungkan antara para pihak yaitu penjual dan pembeli. Jual beli harus memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan berdasarkan pendapat para ahli fiqih. Hubungan antara penjual dan pembeli ini diikat dengan suatu yang kita sebut dengan akad. Sempurnanya suatu akad berakibat pada sahnya suatu perkara.

Begitu banyak produk yang dapat dijadikan sebagai objek dari sebuah jual beli. Salah satunya adalah jual beli properti. Akan tetapi transaksi properti sebagaimana kita ketahui dilakukan dengan cara memesan terlebih dahulu. Properti yang akan dijual biasanya belum ada, jika ada konsumen yang memesannya barulah pihak *developer* membuatnya. Adapun mengenai produk yang dijadikan sebagai objek jual beli harus:

1. Harus suci, bukan sebagai barang yang masuk dalam kategori najis.
2. Barang harus mempunyai nilai manfaat.

---

<sup>6</sup> Aulia Muthiah, *77 Cara Sukses Bisnis Ala Rasulullah Saw*, (Solo: Tinta Medina, 2018) hlm 192

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm 193

3. Barang yang dijual harus dimiliki oleh penjual pada saat akad berlangsung kecuali dalam *bai' salam* (pesan)
4. Barang yang dijual harus mampu diserahkan penjual kepada pembeli.<sup>8</sup>

Sebagaimana uraian di atas akad jual beli terikat dengan rukun dan syaratnya, sedangkan transaksi properti objeknya belum dimiliki oleh *developer*. Artinya transaksi ini bertentangan dengan ketentuan fiqih. Sebagaimana sebuah hadis yang bahwa Rasulullah Saw melarang menjual suatu barang yang belum dimiliki oleh penjual, hadis yang dimaksud adalah:

وَعَنْ عُمَرَ بْنِ شُعَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: لَا يَجِلُّ سَلْفٌ وَبَيْعٌ وَلَا شَرْطَانٌ فِي بَيْعٍ وَلَا رَيْحٌ مَا لَمْ يَضْمَنْ، وَلَا يَبِيعُ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ، رواه الخمسة

*Dari Amr bin Syaib, dari ayahnya, dari kakeknya r.a, ia berkata, Rasulullah Saw Bersabda: “tidak diharamkan meminjam dan menjual dan tidak halal dua syarat dalam satu transaksi jual beli, tidak halal keuntungan barang yang belum dijamin, tidak halal menjual barang yang tidak engkau miliki” (H.R Imam Lima dishahihkan oleh Imam Tirmidzi)*

Jual beli properti yang mana produknya belum ada sangat rentan terjadinya penipuan dari segi kualitas produk ataupun fasilitas yang dijanjikan. Hal ini terbukti di Indonesia masih banyak konsumen-konsumen properti yang dirugikan oleh *developer*.

Pendapat dari Mazhab Syafii tidak sah menjual barang yang tidak terlihat oleh dua orang yang melakukan transaksi jual beli, baik barang itu tidak ada dari tempat akadnya maupun ada, namun tertutupi. Tidak dibedakan baik barang itu disebutkan sifatnya maupun tidak disebutkan.

Pendapat mayoritas ulama dari kalangan Hanafiyah, Malikiyah dan Syafi'iyah, jual beli dengan sistem uang muka tidak sah, hal ini hampir sama dengan sistem jual beli pesanan. Pada jual beli pesanan (*as-salam*) pembayaran dilakukan di muka dan barang ditunda hingga waktu yang telah disepakati.

Al-Khothobi menyatakan, para ulama berselisih pendapat tentang larangan jual beli ini, yang menyatakan ketidaksahannya. Adapun penyebab larangan ini karena adanya hadits serta terdapat syarat *fasad* dan *al-gharar*. Hal ini termasuk pada kategori memakan harta orang lain dengan bathil.<sup>9</sup> Beberapa argumentasi mereka diantaranya:

1. Jenis jual beli semacam itu termasuk jual beli perjudian, *gharar*, spekulatif, dan memakan harta orang lain dengan bathil tanpa pengganti atau hadiah pemberian dan memakan harta orang lain dengan cara bathil, karena disyaratkan bagi si penjual tanpa ada kompensasinya dan memakan harta orang lain hukumnya haram. Sebagaimana sabda Rasulullah Saw:

وَعَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْحَصَاةِ وَ عَنِ بَيْعِ الْعَرْرِ. رواه مسلم

<sup>8</sup> Asmaji Muchtar, *op.cit.* hlm 408

<sup>9</sup> Syaikh Muwafiquddin Ibnu Qudamah, dkk, *Al-Mughni*, (Dar Alamul Kutub, 1997), hlm. 331.

“Dari Abu Hurairah ra, ia berkata, "Rasulullah melarang jual-beli dengan cara melempar batu dan jual beli gharar (yang belum jelas harga, barang, waktu dan tempatnya). (H.R Muslim).

2. Imam Abu Hanifah melarang jual beli seperti ini, karena menurut beliau jual beli termasuk kategori jual beli fasid. Argumentasi beliau bersandarkan dengan sebuah hadis yaitu:

: نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْغُرْبَانِ . رواه أحمد, أبو داود, ابن ماجه

“Rasulullah Saw melarang jual beli urbun (uang muka) (H.R Ahmad, Abu Dawud, Nasai dan Ibnu Majah). Sedangkan pendapat dari Imam Syafi’i dan Imam Malik transaksi jual beli dengan membayarkan uang muka termasuk jual beli yang dapat dibatalkan. Batalnya jual beli hanya disebabkan jika uang muka tidak dikembalikan ketika terjadi pembatalan jual beli.

Transaksi jual beli properti ini masih menjadi perdebatan tentang kebolehannya. Ulama-ulama terdahulu menyatakan transaksi ini sebagai jual beli *fasid* dengan argumentasinya yang cukup kuat, sehingga mereka meninggalkannya. Namun ulama-ulama kontemporer memperbolehkan transaksi properti walaupun barang yang dijadikan sebagai objek jual belinya belum ada. Kebolehan ini pastinya harus memenuhi persyaratan yang cukup ketat. Tujuannya adalah untuk melindungi para konsumen agar tidak ditipu oleh para *developer*.

Secara umum akad yang digunakan dalam transaksi properti yang diimplementasikan oleh perbankan syariah adalah dengan menggunakan.

#### 1. Jual Beli Berakad *Murabahah*

Akad ini digunakan ketika properti itu sudah dibangun oleh *developer*. secara bahasa *murabahah* adalah saling menguntungkan. Definisi dari akad *murabahah* adalah jual beli barang dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan yang diketahui dan disepakati oleh para pihak.<sup>10</sup> Akad *murabahah* ketika digunakan untuk jual beli properti, maka pihak Bank Syariah harus menjelaskan secara rinci harga pokok dan keuntungan yang diperoleh pihak Bank Syariah, setelah itu jika nasabah/konsumen menyetujuinya barulah akad jual beli dapat dilaksanakan.

Menurut Syafii Antoni<sup>11</sup> pelaksanaan akad *murabahah* harus memenuhi beberapa syarat, yaitu: pertama, penjual memberitahu harga modal (pokok) kepada nasabah/konsumen. Kedua, kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan. Ketiga, kontrak yang dibuat harus bebas dari riba. Keempat, penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian. Kelima, penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian.

Akad jual beli properti yang menggunakan akad *murabahah*, objeknya telah dikuasai oleh

<sup>10</sup> Wahbah Az-Zuhaili, , *al-Fiqh al-Islami wa Adilatuhu*, Jilid IV. 2002, hlm 703

<sup>11</sup> Syafii Antoni, , *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendekiawan*, (Jakarta: BI-Tazkia Institute, 1999) hlm 122

pihak Bank Syariah selaku penjual pada saat negoisasi kontrak sedang berlangsung. Jadi Bank

Syariah terlebih dahulu membeli properti yang sudah dipesan oleh nasabah/konsumen kepada pihak ketiga. Selanjutnya nasabah menerima properti tersebut. Pembayaran nasabah akan berlangsung secara cicil kepada pihak Bank Syariah.

Akad *murabahah* sangat dibutuhkan oleh masyarakat Indonesia yang ingin menjalankan transaksi berdasarkan prinsip syariah. Masyarakat juga merasa terbantu dengan adanya fasilitas pembiayaan dari Bank Syariah berdasarkan prinsip jual beli yang syari'i. Hal ini disebabkan fasilitas *murabahah* mampu memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memiliki properti yang harganya setiap tahun terus menerus meningkat. Akad *murabahah* tidak akan merugikan para pihak selama akad ini selalu menjunjung adanya transparansi, kejujuran dan amanah kedua belah pihak.

## 2. Jual Beli Berakad *Istishna*

Akad ini digunakan ketika properti tersebut belum ada sehingga harus dipesan terlebih dahulu. Pemesanan properti dengan kriteria dan persyaratan tertentu disepakati oleh para pihak, serta proses dan nominal pembayaran yang juga disepakati oleh kedua belah pihak.

Akad *istishna* secara bahasa berarti meminta dibuatkan. Transaksi jual beli *istishna* merupakan kontrak penjualan antara pembeli dengan pembuat barang. Oleh sebab itu ketentuan jual beli *istishna* adalah kontrak penjualan barang antara pembeli dengan produsen. Kedua belah pihak harus saling menyetujui terlebih dahulu tentang harga dan sistem pembayarannya. Kesepakatan harga dapat dilakukan dengan sistem pembayaran dilakukan di muka, secara angsuran atau pembayaran dibelakang.<sup>12</sup>

Pembiayaan berakad *istishna*, Bank Syariah bertindak sebagai penerima pesanan dan sebagai pemesan barang yang diinginkan oleh nasabah. Ada dua cara yang dapat dilakukan oleh pihak Bank Syariah pada aplikasi pembiayaan berakad *istishna*, yaitu: produsen dipilih oleh pihak Bank Syariah, atau produsen dipilih oleh nasabah.<sup>13</sup>

Pembiayaan *istishna* di mana produsen dipilih oleh Bank Syariah maka prosedur yang harus dilalui adalah:

- a. Nasabah memesan properti kepada Bank Syariah. Pada saat pemesanan properti nasabah menjelaskan secara spesifik properti yang diinginkan oleh nasabah agar Bank Syariah dapat menyediakan properti sesuai keinginan nasabah.
- b. Bank Syariah segera memesan properti kepada *developer*
- c. Bank Syariah menjual barang kepada nasabah dengan harga sesuai kesepakatan

---

<sup>12</sup> Thamrin Abdullah dan Francis Tanri, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Jakarta: Rajawali Press, 2013) hlm 223

<sup>13</sup> Moh. Mufid, *Maqashid Ekonomi Syariah Tujuan dan Aplikasi*, (Malang: Empatdua Media, 2018) hlm107

- 
- d. Setelah properti selesai dibangun, maka akan diserahkan kepada nasabah oleh *developer* atas perintah Bank Syariah.

Pembiayaan *istishna* di mana produsen dipilih oleh nasabah, maka prosudernya adalah sebagai berikut:

- a. Nasabah memesan barang kepada Bank Syariah atau Bank Syariah mewakilkan kepada nasabah untuk memesan barang yang diinginkannya kepada *developer*.
- b. Bank Syariah menjual properti kepada nasabah.
- c. Bank Syariah membeli dan memesankan properti kepada *developer* untuk memproduksi sesuai dengan keinginan nasabah yang telah diperjanjikan antara nasabah dengan Bank Syariah.

Objek yang akan ditransaksikan pada pembiayaan *istishna* harus diketahui secara jelas karakteristiknya yang meliputi: jenis, barang, macam, kualitas barang, kuantitas barang, dan tempat barang akan dikirim. Barang yang sudah disepakati spesifikinya tidak boleh berubah sampai jangka waktu akad, kecuali ada kesepakatan terbaru antara Bank Syariah dan nasabah.

Mengingat barang-barang properti yang ada di Indonesia di buatnya setelah ada pemesanan dari nasabah. Hal ini disebabkan karena para *developer* tidak mempunyai dana yang cukup untuk membangun properti-properti tersebut. Jika nasabah menginginkan sebuah properti maka dia harus memesan terlebih dahulu.

Pembiayaan *istishna* adalah salah satu solusi agar masyarakat yang beragama Islam dapat memiliki properti dengan akad jual beli yang sesuai Hukum Islam. Akad *istishna* memberikan kemudahan dan keuntungan kepada para pihak yang terlibat transaksi. *Developer* mendapatkan keuntungan dari rumah yang diproduksinya, Bank Syariah mendapatkan keuntungan dari penjualan properti tersebut, selanjutnya nasabah merasa dibantu untuk memiliki properti yang menjadi kebutuhan di dalam hidupnya.

Menurut Al-Khulafi tujuan umum Syariat dalam transaksi ekonomi Islam pada akad *istishna* adalah menciptakan kemudahan (*at-taysir*) dan memenuhi kebutuhan manusia secara umum. Kemudahan yang ditawarkan oleh hukum Islam di antaranya adalah menjalankan transaksi dengan dasar saling ridha antara para pihak dan transaksi selamat dari perkara riba.

Pada dasarnya transaksi properti yang mana produk belum ada saat penjualan akad tidak diperbolehkan berdasarkan mazhab Syafi'i. Adapun pendapat dari mazhab Hanafi Tidak sah menjual barang yang tidak ada dan tidak terlihat oleh penjual dan pembeli, kecuali barang yang dijual milik penjual dan penjual mampu menjelaskan sifatnya sehingga mampu menghilangkan ketidakjelasan.

Ketentuan dari akad *murabahah* dan *istishna* bisa dijadikan solusi untuk perkembangan transaksi properti yang ada di Indonesia. Ketentuan dua akad ini agar masyarakat yang beragama Islam dapat menjalankan transaksi sesuai dengan ketentuan hukum Islam.

## 2. Perlindungan Terhadap Konsumen Properti ditinjau dari Fiqih Jual Beli

Hukum Islam memberikan kontribusi yang cukup banyak sebagai langkah untuk memberikan perlindungan terhadap konsumen. Tujuan Hukum Islam mengatur hubungan antara pelaku usaha dengan konsumen semata-mata untuk mewujudkan kemaslahatan bagi umat manusia. Sebagaimana kita ketahui Hukum Islam mempunyai tujuan untuk memelihara kemaslahatan hidup manusia baik secara individu maupun sosial.

Adapun tujuan hukum Islam ada lima yaitu; pertama, pemeliharaan agama sebagai pedoman yang meliputi akidah, syariah dan akhlak. Kedua, pemeliharaan jiwa hak manusia untuk hidup dengan baik dan untuk mempertahankan hidupnya. Ketiga, pemeliharaan akal agar akal selalu terpelihara, karena manusia sangat bergantung dengan akal yang sehat untuk melanjutkan kehidupannya. Keempat, pemeliharaan keturunan agar generasi-generasi terus berlanjut dengan baik. Kelima, pemeliharaan harta untuk mempertahankan hidup agar hidupnya berlangsung dengan baik.<sup>14</sup>

Sebagai Hukum Islam yang dijadikan pedoman hidup pantaslah jika Hukum Islam ikut ambil bagian dalam pengaturan hubungan manusia dengan manusia. Salah satunya hubungan pelaku usaha dengan konsumen. Hukum Islam tidak bisa membiarkan pelaku usaha bertindak sesuka hatinya saat menjalankan transaksi.

Kontribusi yang pertama Allah telah memberikan peraturan yang tujuannya memberikan perlindungan kepada konsumen yaitu; diperlakukan secara baik dan jujur oleh pelaku usaha hal ini dapat kita pelajari pada surah Al-A'raf ayat 85 yaitu:

*“Dan (kami telah mengutus) kepada penduduk madyan saudara mereka syu'aib. Ia berkata: hai kaumku, sembahlah Allah sekali-kali tidak ada Tuhan bagimu selain-Nya. Sesungguhnya telah datang kepadamu bukti yang nyata dari Tuhanmu. Maka sempurnakanlah takaran dan timbangan dan janganlah kamu kurangkan bagi manusia barang-barang takaran dan timbangannya, dan janganlah kamu membuat kerusakan di muka bumi sesudah Tuhan memperbaikinya. Yang demikian itu lebih baik bagimu jika betul-betul kamu orang-orang yang beriman”*

Imam Al-Qurthubi dalam buku tafsirnya yang berjudul Al-Qurthubi memaknai kalimat “*wala tabkhasu*” yaitu dengan “*al-bakhsu*” yang bermakna “mengurangi” yang biasa dilakukan dengan cara menyembunyikan cela yang ada pada barang yang dijualnya, tidak memperhatikan barang

---

<sup>14</sup> Aulia Muthiah, *Hukum Islam Dinamika Seputar Hukum Keluarga*, (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2017) hlm 33-34

dagangan yang rusak, menipu harganya, atau curang dalam alat timbangan, alat takaran yang digunakannya untuk mengukur barang penjualan. Semua ini termasuk memakan harta orang lain dengan cara yang tidak benar dan hal itu tidak saja diharamkan pada syari'at Nabi Muhammad Saw, namun juga pada umat-umat terdahulu melalui lisan para Rasul mereka.<sup>15</sup>

Quraish Shihab menjelaskan kata “*tabkhasu*” kamu mengurangi yang berarti kekurangan akibat kecurangan. Ibn Arabi sebagaimana dikutip oleh Ibn ‘Asyur mendefinisikan kata ini dalam arti pengurangan dalam bentuk mencela, atau memperburuk sehingga tidak disenangi, atau penipuan dalam nilai atau kecurangan dalam timbangan dan takaran dengan melebihkan atau mengurangi.

Setelah melarang mengurangi takaran dan timbangan yang boleh jadi dipahami sekedar melakukan upaya perkiraan agar tidak kurang, bukan ketepatannya sehingga pada kalimat sebelumnya sempurnakanlah takaran dan timbangan, karena dengan penyempurnaan ini maka tentu manusia akan berbuat adil kepada sesamanya. Aneka anugerah Allah Swt yang diperoleh dengan adil dan jujur lebih baik dari pada hasil sebanyak apapun yang kamu peroleh melalui penganiayaan dan kecurangan. Jadi makna adil di sini adalah berlaku baik terhadap orang lain maupun diri sendiri, tetapi tidak berlaku adil bisa saja tidak menyenangkan salah satu pihak.<sup>16</sup> Sehingga menyempurnakan takaran dan timbangan adalah perbuatan yang menyenangkan kedua belah pihak yaitu pelaku usaha dan konsumen.

Walaupun ayat ini secara teks hanya menyebutkan “jangan mengurangi takaran dan timbangan.” Namun ayat ini sangat relevan untuk kita gunakan sebagai dasar perlindungan konsumen dari segala macam transaksi jual beli. Termasuk dalam transaksi jual beli properti. Para *developer* yang tidak amanah berpotensi untuk berbuat curang terhadap konsumen. Salah satu kecurangan *developer* yang mereka lakukan dengan cara mengurangi ukuran rumah yang sudah disepakati, atau fasilitas yang mereka tawarkan tidak sesuai dengan janji-janji mereka terhadap konsumen.

Jika para *developer* melakukan kecurangan-kecurangan dapat dipastikan mereka telah melakukan pelanggaran terhadap surah Al-A'raf ayat 85. Kecurangan ini yang mengakibatkan kerugian untuk konsumen. Hukum Islam menyatakan kerugian yang diderita oleh konsumen akibat dari cacat produk atau penipuan adalah perbuatan yang tidak dibenarkan. Para pelaku usaha wajib bertanggung jawab atas segala perbuatannya.

Beberapa konsep tanggung jawab pelaku usaha terhadap semua kerugian yang diderita oleh konsumen ada lima yaitu:

<sup>15</sup> Al-Quthubi, *Tafsir Al-Qurthubi* jilid 7 terjemahan Sudi Rosadi, Fathurrahman, dan Ahmad Hotib, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2001) hlm 596

<sup>16</sup> M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Mishbah Pesan, Kesan dan Keserasian Al-Qur'an* Volume 5, (Jakarta: Lentera Hati, 2002) hlm 712

*Dhaman Itlaf* adalah ganti rugi akibat dari perusakan barang. Ganti rugi *itlaf* tidak hanya berhubungan dengan kerusakan harta benda saja, tetapi juga menyangkut jiwa dan anggota tubuh manusia. *Dhaman 'aqdin* adalah terjadinya suatu *aqad* atau transaksi sebagai penyebab adanya ganti rugi atau tanggung jawab. Ganti rugi *wadh'u yadin* adalah ganti rugi akibat dari kerusakan barang yang masih berada di tangan penjual apabila barang belum diserahkan dalam sebuah *aqad* yang sah dan ganti rugi karena perbuatan mengambil harta orang lain tanpa izin. *Dhaman al-hailulah* adalah ganti rugi pada jasa penitipan barang (*alwadi*) jika terjadi kerusakan atau hilang, baik kerusakan atau hilangnya itu disebabkan karena kelalaian atau kesengajaan orang yang dititipi. *Dhaman al-maghrur* adalah ganti rugi akibat tipu daya.<sup>17</sup>

Pada transaksi properti *Dhaman al-maghrur* sangat efektif diterapkan dalam perlindungan konsumen, karena segala bentuk perbuatan yang dapat merugikan orang lain pelakunya harus membayar ganti rugi sebagai akibat dari perbuatannya itu. Selain itu konsep ganti rugi *wadh'u yadin* juga bisa diterapkan, jika para *developer* tidak mampu menyediakan hunian yang sudah mereka tawarkan kepada konsumen. Berdasarkan dua konsep *Dhaman al-maghrur* dan *wadh'u yadin*, *developer* wajib mengganti kerugian yang diderita oleh konsumen.

Kredibilitas seorang pelaku usaha sangat diperlukan dalam menjalankan suatu usaha. Kecurangan yang dilakukan oleh pelaku usaha tidak saja merugikan konsumen, tetapi juga akan merugikan para pelaku usaha itu sendiri. Saat ini konsumen ditawarkan begitu banyak pelaku usaha, sehingga mereka mempunyai kesempatan untuk memilih pelaku usaha yang jujur dan baik.

Rasulullah mengajarkan kepada para pelaku usaha untuk senantiasa bersikap adil, baik, bekerja sama, *amanah*, *tawakal*, *qana'ah* sabar dan *tabah*.<sup>18</sup> Selain itu Rasulullah juga memberikan nasihat kepada pelaku usaha untuk meninggalkan sifat curang yang hanya memberikan keuntungan sesaat, tetapi merugikan diri sendiri duniawi dan ukhrawi, hal ini tentu akan mengakibatkan hilangnya kredibilitas, dan juga konsumen tentu akan mencari pelaku usaha lain yang lebih jujur, sehingga kesempatan pelaku usaha curang menjadi sempit.

Kejujuran merupakan tonggak dalam kehidupan masyarakat yang beradab. Kejujuran berarti apa yang dikatakan sesuai dengan fakta dan hati nuraninya. Kejujuran juga akan mendatangkan ketentraman hati dan juga akan mendatangkan keadilan, jadi setiap orang jujur akan akan bertindak sesuai dengan kenyataan yang berarti seseorang itu berbuat adil dan benar. Dalam kegiatan hubungan antara pelaku usaha dengan konsumen harus selalu berada dalam koridor kejujuran karena hal ini akan mengakibatkan hubungan bisnis yang sehat.

Berdasarkan pesan dari Rasulullah Saw yang telah beliau ajarkan bahwa pelaku usaha harus

---

<sup>17</sup> Nurhalis, *Perlindungan Konsumen Dalam Perspektif Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999*, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, hlm 531 Volume 3 Nomor 9 Desember 2015

<sup>18</sup> Muhammad Akram Khan, 2003, *Economic Teaching of Prophet Muhammad*, (Islamab: IIIE & IPS, 2003) hlm 133

---

menerapkan sifat-sifat terpuji dalam menjalankan usahanya. Jika para pelaku usaha menerapkan sifat terpuji maka hal ini akan menghasilkan hubungan harmonis antara konsumen dan pelaku usaha. Mereka telah siap membangun dirinya sendiri pada sisi kegiatan perekonomian yang baik dan stabil.

Kejujuran pelaku usaha dalam menjalankan usahanya sebagai wujud perlindungan terhadap konsumen. Konsumen merasa aman dan nyaman sehingga interaksi ini akan berjalan secara terus menerus, dan pelaku usaha juga akan mendapat keuntungan yang berkepanjangan karena konsumen mempercayai setiap produk yang dijual ataupun diproduksi oleh pelaku usaha.

Dalam konsep fiqih jual beli lainnya masih ada konsep lain yang menawarkan perlindungan terhadap konsumen. Fiqih memberikan tuntunan tentang hak konsumen untuk memilih. Konsumen mempunyai hak untuk memilih dengan siapa dia hendak bertransaksi dan juga produk apa yang dia inginkan. Ketika jual beli telah berlangsung pembeli juga masih mempunyai hak untuk memilih apakah dia senang bertransaksi dengan penjual atau tidak. Dalam kajian ilmu fiqih disebut dengan *khiyar*.

Melalui hak *khiyar* ini, hukum Islam memberikan ruang yang cukup luas bagi setiap konsumen dan pelaku usaha untuk mempertahankan hak-hak mereka dalam transaksi jual beli. Apakah melanjutkan *aqad*/ transaksi bisnis atau tidak. Dasar hukum *khiyar* diperkuat dengan hadis dari Rasulullah Saw “Sesungguhnya penjual dan pembeli memiliki hak *khiyar* selama keduanya belum berpisah” (H.R Al-Bukhari)

Para ulama’ membagi hak *khiyar* menjadi empat macam yaitu: *khiyar majlis*, *khiyar syarat*, *khiyar aibi*, *khiyar ru’yah*. Empat macam *khiyar* menjadi hak konsumen dalam bertransaksi. Berlaku untuk semua pelaku usaha termasuk juga pelaku usaha properti. Tidak ada alasan untuk menolak keluhan dari konsumen karena mereka mempunyai hak untuk meneruskan transaksi atau membatalkannya. Jika ternyata hunian yang ditawarkan kepada konsumen terbukti merugikan pihak konsumen, maka konsumen dapat menggunakan instrumen *khiyar* untuk melindungi hak-haknya sebagai konsumen.

Adapun yang dimaksud dengan *khiyar majlis* adalah hak pilih bagi kedua belah pihak (pelaku usaha dan konsumen) untuk meneruskan atau membatalkan akad selama keduanya berada dalam majelis akad dan belum berpisah badan. Artinya suatu akad baru dianggap sah apabila kedua belah pihak yang melakukan akad telah berpisah badan atau salah satu dari mereka telah melakukan pilihan untuk menjual atau membeli. *Khiyar* seperti ini berlaku dalam suatu akad yang bersifat mengikat kedua belah pihak yang melaksanakan akad.<sup>19</sup>

*Khiyar syarat* adalah hak pilih yang ditetapkan bagi salah satu pihak yang berakad atau keduanya atau bagi orang lain untuk meneruskan atau membatalkan akad jual beli, selama masih

---

<sup>19</sup> Enang Hidayati, *Fiqih Jual Beli*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2015) hlm 33

dalam tenggang waktu yang ditentukan. Dalam tenggang waktu yang disyaratkan itu dapat dilakukan pembatalan jual beli yang dengan sendirinya masing-masing pihak mengembalikan barang dan uang yang pernah diterimanya. Apabila tenggang waktu itu telah habis, maka dengan sendirinya hilanglah hak *khiyar* dan akad tidak dapat dibatalkan lagi.<sup>20</sup>

*Khiyar aibi* adalah hak pembeli untuk meneruskan atau membatalkan akad jual beli ketika terdapat suatu cacat pada objek yang diperjualbelikan. Sedangkan cacat tidak diketahui oleh pemiliknya ketika akad berlangsung. Ketetapan hak *khiyar aibi* bagi konsumen diberlakukan baik barang yang diperjualbelikan itu cacatnya diketahui oleh penjual atau dia sendiri sengaja menyembunyikannya atau tidak tahu sama sekali. Adanya hak *khiyar aibi* itu disyariatkan untuk menghindarkan adanya kemudharatan pada barang yang dibeli.<sup>21</sup>

*Khiyar ru'yah* adalah hak *khiyar* bagi pembeli untuk menyatakan apakah mau meneruskan akad jual beli atau membatalkannya terhadap barang yang belum dilihat konsumen ketika akad berlangsung. *Khiyar ru'yah* merupakan masa memperhatikan keadaan barang.<sup>22</sup>

Permasalahan jual beli properti yang begitu kompleks dapat diselesaikan dengan konsep *khiyar*. Jadi konsep ini salah satu dari langkah untuk memberikan perlindungan terhadap konsumen dari segala tipu daya yang akan dilakukan oleh pelaku usaha. Berdasarkan konsep *khiyar* konsumen properti mempunyai kesempatan untuk membatalkan transaksi jual beli jika barang yang disediakan oleh pelaku usaha tidak sesuai dengan kesepakatan para pihak.

Konsep *khiyar* menghindarkan para konsumen dari rasa paksaan, penipuan, kesalahan yang bisa dilakukan oleh pelaku usaha. Sesungguhnya fiqih jual beli menjunjung tinggi praktik jual beli berasaskan saling ridha antara para pihak, bukan sekedar mendapat keuntungan satu pihak dan merugikan pihak lainnya.

Ulama fiqih sepakat tentang disyariatkannya *khiyar*. Mereka berpendapat karena *khiyar* adalah suatu keperluan yang cukup mendesak dan juga kebolehan *khiyar* berdasarkan perimbangan kemaslahatan masing-masing pihak yang melakukan transaksi. Mengacu pada pendapat ulama fiqih tidak ada bantahan tentang kebolehan *khiyar*. Sesuai ketentuan yang berlaku pelaku usaha properti harus menunaikan hak *khiyar* milik konsumen. Tujuannya agar pelaku usaha dan konsumen ada saling keterbukaan untuk mencapai keridhaan para pihak. Adapun keridhaan adalah ruh dalam jual beli dalam Islam. Meskipun transaksi jual beli yang berlaku di Indonesia saat ini masih bersifat konvensional, namun sebagai seorang muslim haruslah kita kembali kepada ajaran Islam.

Dari keempat jenis *khiyar* yang penulis sampaikan di atas. Jual beli *properti* dapat menggunakan *khiyar ru'yah*. Hal ini disebabkan para konsumen belum melihat secara jelas hunian

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm 36

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm 38

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm 41

yang mereka pesan. Para *developer* hanya menawarkan lewat gambar atau lewat miniatur yang mereka pajang pada saat pameran penjualan rumah. Dengan menggunakan *khiyar ru'yah*, konsumen mempunyai hak untuk membatalkan transaksi jual beli jika ternyata *developer* tidak mampu menyediakan rumah sesuai dengan kesepakatan mereka berdua.

Jual beli properti sangat menghajatkan *khiyar ru'yah* untuk melindungi hak-hak konsumen. Dalam keadaan seperti ini konsumen boleh menggunakan haknya untuk menunda meru'yah barang secara langsung, dengan hak *khiyar ru'yah* konsumen tidak perlu memaksakan diri untuk melanjutkan transaksinya. Dalam hubungannya dengan itu ada riwayat dan Abu Hurairah bahwa Nabi Saw bersabda : *Barang siapa membeli sesuatu yang belum dilihatnya, maka ada hak khiyar baginya apabila dia telah melihatnya.* (HR Daruqthni dan al-Baihaqi).

Walaupun hadits tersebut *dha'if* karena dalam sanadnya terdapat Umar bin Ibrahim al-Kurdi, tetapi maknanya terpakai logis dan sejalan dengan prinsip *khiyar* itu sendiri. Maka berdasarkan untuk mencapai kemaslahatan hak *khiyar* ini sangat dianjurkan digunakan untuk melindungi hak-hak konsumen properti. Prinsip *khiyar ru'yah* bertujuan membina kerukunan dan keharmonisan dalam bermu'amalah. Maslahat itulah yang menjadi tujuan hukum Islam.

Mazhab Syafii berpendapat bahwa tidak sah menjual barang yang tidak terlihat oleh dua orang yang melakukan transaksi jual beli, baik barang itu tidak ada pada saat akad maupun ada namun tertutup. Pendapat ini juga mengatakan bahwa tidak dibedakan baik barang itu disebutkan sifatnya maupun tidak disebutkan.<sup>23</sup>

Pendapat dari mazhab Hanafi, Hanbali dan Maliki jual beli rumah antara konsumen dengan *developer* dimana rumah itu belum ada pada saat akad diperbolehkan. Mereka berpendapat hukum jual beli diperbolehkan sebab diketahui jenis dan sifatnya oleh konsumen. Akan tetapi konsumen mempunyai hak untuk membatalkan transaksi jual beli, jika ternyata *developer* tidak menepati produk yang dijanjikan pada saat akad jual beli terjadi. Artinya konsumen mempunyai hak untuk melihat terlebih dahulu rumah tersebut. Jika konsumen menyetujui hunian tersebut, selanjutnya transaksi jual beli bisa dilanjutkan.

Hukum Islam juga memberikan kontribusi perlindungan terhadap konsumen pada transaksi jual beli properti ini hal ini sebagaimana diatur pada UU No 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama pada pasal 49: "Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antar orang-orang yang beragama Islam di bidang: agama, waris, wasiat, hibah, waqaf, zakat, infaq, shadaqah dan Ekonomi Syariah."

Pasal 49 ini menegaskan Peradilan Agama mempunyai kewenangan untuk menyelesaikan sengketa antara konsumen dengan *developer*. Hanya saja kewenangan Peradilan Agama berlaku

---

<sup>23</sup> Asmaji Muchtar, *op.cit* hlm 452

jika transaksi yang digunakan menggunakan akad jual beli syariah. Selanjutnya Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah juga menegaskan bahwa setiap *developer* ingkar terhadap isi perjanjian yang telah mereka sepakati, maka dalam hal ini *developer* dapat dijatuhkan sanksi untuk membayar semua kerugian yang diderita oleh konsumen. Ketentuan ini diatur pada pasal 38 KHES yaitu: “*pihak dalam akad yang melakukan ingkar janji dapat dijatuhi sanksi: membayar ganti rugi, pembatalan akad, peralihan risiko, denda, dan/atau membayar biaya perkara.*”

Konsumen yang dirugikan dapat mengajukan permohonan perkara ke Pengadilan Agama selanjutnya dengan menggunakan pasal 38 KHES dapat menuntut ganti rugi kepada *developer* jika terbukti *developer* telah *wanprestasi*. Akibat dari *wanprestasi* tersebut konsumen dirugikan. Adapun mengenai masalah kerugian diatur khusus pada Fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VII/2004 Tentang Ganti rugi (*Ta'widh*), ketentuannya adalah:

- Ketentuan pertama (4): “*Besar Ganti Rugi (ta'widh) adalah sesuai dengan kerugian riil (real loss) yang pasti dialami (foxid cost) dalam transaksi tersebut dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (potential lost) karena adanya peluang yang hilang (opportunity loss atau al-Furshah al-dha-i'ah)*
- Ketentuan Pertama (5): “*ganti rugi (ta'widh) hanya boleh dikenakan pada transaksi (akad) yang menimbulkan utang piutang seperti: salam istishna, murabahah dan ijarah.*
- Ketentuan Khusus (4): “*Pihak yang cedera janji bertanggung jawab atas biaya perkara dan biaya lainnya yang timbul akibat proses penyelesaian perkara.*

Jika seorang konsumen keberatan dengan kerugian yang dialaminya maka konsumen mempunyai hak untuk mendapatkan pembayaran ganti rugi, atau jika konsumen keberatan untuk membeli hunian tersebut. Konsumen mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian jual beli tersebut.

Walaupun ketentuan Hukum Islam saat ini belum mampu memberikan sanksi yang lebih berat hanya bersifat *positive morality*. Akan tetapi dalam hal ini kita juga harus bersyukur dengan kehadiran peraturan-peraturan tersebut, karena hak-hak konsumen masih diperhatikan walaupun hanya memberikan sanksi berupa ganti rugi dan biaya perkara kepada *developer* yang tidak memperhatikan dengan seksama hak-hak konsumen.

## Penutup

## Kesimpulan

Jual beli properti yang mana produknya belum ada berdasarkan kajian fiqh menurut pendapat Mazhab Syafii tidak sah menjual barang yang tidak terlihat oleh dua orang yang melakukan transaksi jual beli, baik barang itu tidak ada dari tempat akadnya maupun ada, namun tertutupi.

---

Pendapat dari mazhab Hanafi, Hanbali dan Maliki jual beli rumah antara konsumen dengan *developer* dimana rumah itu belum ada pada saat akad diperbolehkan. Mereka berpendapat hukum jual beli diperbolehkan sebab diketahui jenis dan sifatnya oleh konsumen. Ulama-ulama kontemporer memperbolehkan transaksi properti walaupun barang yang dijadikan sebagai objek jual belinya belum ada. Kebolehan ini pastinya harus memenuhi persyaratan yang cukup ketat. Tujuannya adalah untuk melindungi para konsumen agar tidak ditipu oleh para *developer*. Adapun jual beli property oleh pihak perbankan syariah diimplementasikan dengan menggunakan akad murabahah dan istishna.

Ketika produk jual beli itu tidak ada pada saat akad, maka besar kemungkinan para pelaku usaha mudah untuk melakukan penipuan. Sehingga dalam hal ini hukum Islam harus mampu memberikan perlindungan terhadap konsumen. Adapaun wujud perlindungan dapat menggunakan *khiyar ru'yah*. Dengan menggunakan *khiyar ru'yah*, konsumen mempunyai hak untuk membatalkan transaksi jual beli jika ternyata *developer* tidak mampu menyediakan rumah sesuai dengan kesepakatan mereka berdua. Selanjutnya Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah juga menegaskan bahwa setiap *developer* ingkar terhadap isi perjanjian yang telah mereka sepakati, maka dalam hal ini *developer* dapat dijatuhkan sanksi untuk membayar semua kerugian yang diderita oleh konsumen. Ketentuan ini diatur pada pasal 38 KHES. Baik itu ilmu fiqih ataupun Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah keduanya bukanlah peraturan yang setara dengan Undang-undang, maka wujud sanksi yang diterapkan tidak mengikat.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, Thamrin dan Francis Tanri, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Jakarta: Rajawali Press, 2013.
- Antoni, Syafii, *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendikiawan*, Jakarta: BI-Tazkia Institute, 1999.
- Az-Zuhaili, Wahbah, *al-Fiqh al-Islami wa Adilatuhu*, Jilid IV, 2002.
- Mustafa, Imam, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016.
- Muchtar, Asmaji, *Dialog Lintas Madzhab Fiqih Ibadah dan Muamalah*, Jakarta: Amzah, 2016.
- Endang, Hidayati, *Fiqih Jual Beli*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2015
- Khan, Muhammad Akram, *Economic Teaching of Prophet Muhammad*, Islamab: IIIIE & IPS, 2003.
- Mufid, Moh., *Maqashid Ekonomi Syariah Tujuan dan Aplikasi*, Malang: Empatdua Media, 2018.
- Muthiah, Aulia, *Hukum Islam Dinamika Seputar Hukum Keluarga*, Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2017.

-----, *77 Cara Sukses Bisnis Ala Rasulullah Saw*, Solo: Tinta Medina, 2018.

-----, *Hukum Perlindungan Konsumen Dimensi Hukum Positif dan Ekonomi Syariah*, Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2018.

Nurhalis, *Perlindungan Konsumen Dalam Perspektif Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999*, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Volume 3 Nomor 9 Desember 2015

Qudamah, Syaikh Muwafiquddin Ibnu, dkk, *Al-Mughni*, Dar Alamul Kutub, 1977

Shihab, M. Quraish, *Tafsir Al-Mishbah Pesan, Kesan dan Keserasian Al-Qur'an* Volume 5, Jakarta: Lentera Hati, 2002.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah