

IEFF

02.01.2023

DITERIMA

Januari 2023

DIREVISI

Januari 2023

DISETUJUI

Februari 2023


**IEFF****INDEKSASI**

Google Scholar

PENULIS**KORESPONDENSI**

Ikhsan Bintang

✉ ikhsanbintang16@student.ub.ac.id

 Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Brawijaya
Indonesia

DINAMIKA IMPLEMENTASI AKAD JUAL BELI PROPERTI SYARIAH NON BANK

Ikhsan Bintang*, Agus Suman

Ekonomi Islam, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Brawijaya, Indonesia

Abstract: *This research aims to see the dynamics that occur in the sharia contract scheme used in the Rumahku Surgaku program, starting from the validity of the contract used, the advantages of the program used, then the problems that occur in the contract process as well as the precautions and solutions made to overcome these problems. This research uses primary data from interviews with informants involved, and secondary data obtained from dissertations, literature, articles, journals, and internet sites. The research is qualitative and descriptive. The results of this study indicate that the contract used in the Rumahku Surgaku program is legally valid through the DSN MUI fatwa. The dynamics that occur in the RS program are the dynamics that occur before the sale and purchase contract such as consumer literacy issues, sharia marketing needs, and risk analysis needs. Furthermore, the dynamics that occur during the sale and purchase process include breach of promise, delay in payment, cancellation of sale and purchase and the elimination of fines that overlap with applicable law. As a preventive measure against the dynamics that occur, the seller forms a draft contract, educates consumers, conducts studies and training for employees, and applies deliberation and complaint rights for consumers, as a repressive measure against the dynamics that occur, sanctions are imposed for breach of promise, and the application of compensation for the cancellation of the sale and purchase.*

Keywords: *Dynamics, Akad, Sale and Purchase, Property, Sharia, non bank*

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk melihat dinamika yang terjadi dalam skema akad syariah yang digunakan dalam program Rumahku Surgaku, mulai dari keabsahan akad yang digunakan, keunggulan program yang digunakan, lalu permasalahan yang terjadi di dalam proses akad berlangsung serta tindakan pencegahan dan solusi yang dibuat untuk mengatasi permasalahan tersebut. Penelitian ini menggunakan data primer dari hasil wawancara kepada informan yang terlibat, dan data sekunder yang diperoleh dari disertasi, literatur, artikel, jurnal, dan situs internet. Penelitian merupakan penelitian kualitatif dan bersifat deskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa akad yang digunakan dalam program Rumahku Surgaku sudah sah secara dasar hukum melalui fatwa DSN MUI. Dinamika yang terjadi dalam program RS berupa dinamika yang terjadi sebelum akad jual beli seperti masalah literasi konsumen, kebutuhan *marketing* syariah, dan kebutuhan analisis risiko. Selanjutnya dinamika yang terjadi selama proses jual beli meliputi cedera janji, penundaan pembayaran, pembatalan jual beli dan peniadaan denda yang tumpang tindih dengan hukum yang berlaku. Sebagai tindakan preventif terhadap dinamika yang terjadi, penjual membentuk draf akad, melakukan edukasi kepada konsumen, melakukan kajian dan pelatihan bagi pegawai, dan menerapkan musyawarah dan hak komplain bagi konsumen, sebagai tindakan represif terhadap dinamika-dinamika yang terjadi maka diberlakukan sanksi atas cedera janji, dan penerapan ganti rugi atas pembatalan jual beli.

Kata kunci: *Dinamika, Akad, Jual Beli, Properti, Syariah, non bank*

Cite this as: Bintang, I. & Suman, A. (2023). Dinamika Implementasi Akad Jual Beli Properti Syariah Non Bank. *Islamic Economics and Finance in Focus*. Volume 2, Number 1, Pages 53-68. Universitas Brawijaya. DOI: <http://dx.doi.org/10.21776/ieff.2023.02.01.06>.

PENDAHULUAN

Setiap manusia memiliki kebutuhan untuk bertempat tinggal. Kebutuhan akan tempat tinggal juga menjadi pokok bahasan yang dimasukkan ke dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Tepatnya pada Pasal 28 H Ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945 dikatakan bahwa Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal ini sejalan dengan kebutuhan masyarakat akan akses hunian yang layak dan terjangkau. Sebagai gambaran, berikut data persentase rumah tangga yang memiliki akses terhadap hunian yang layak dan terjangkau yang dirilis oleh Badan Pusat Statistik. (BPS, 2023)

Tabel 1. Persentasi Akses Hunian Layak Dan Terjangkau

Provinsi	Persentase Rumah Tangga yang Memiliki Akses Terhadap Hunian yang Layak dan Terjangkau Menurut Provinsi (Persen)		
	2020	2021	2022
Bengkulu	47,94	51,36	54,98
Banten	56,21	60,78	60,98
Indonesia	59,54	60,90	60,66

Sumber : Badan Pusat Statistik (2023)

Dalam tabel diatas, disimpulkan bahwa kebutuhan akan akses rumah layak huni di Indonesia masih sangat banyak, dimana hampir setengah penduduk di Indonesia belum memiliki akses terhadap rumah layak huni tersebut.

Kepemilikan tempat tinggal dapat dilakukan dengan berbagai cara, namun sebagai seorang muslim, masyarakat muslim akan lebih memilih untuk mendapatkan tempat tinggal dengan cara yang halal dan sah secara syariah. Maka dari itu, masyarakat muslim umumnya akan lebih memilih menggunakan 2 cara untuk memiliki tempat tinggal, yakni melalui skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Bank Syariah atau melalui jual beli langsung tanpa bank kepada para pengembang

properti syariah, yaitu program properti dengan menggunakan akad syariah tanpa bank.

Ada sebagian masyarakat muslim yang tidak mau menggunakan KPR melalui bank, baik konvensional maupun syariah. Alasan ini dikarenakan bank menerapkan sistem bunga yang jelas keharamannya. Sedangkan alasan masyarakat muslim tidak menggunakan bank syariah adalah karena ragu akan kesyariahnya (Antoni, 2019).

Kebutuhan akan akses tempat tinggal yang layak dan terjangkau dengan pilihan cara kepemilikan yang terbatas bagi umat Islam, menjadikan proses bisnis properti syariah tanpa bank memiliki peminat yang banyak. Selain itu, kemudahan untuk menjadi konsumen dalam transaksi ini juga menjadi keunggulan bagi bisnis ini.

Dalam implementasi pembiayaan rumah dengan akad syariah, developer tidak menerapkan suku bunga atau riba, tidak ada denda, tidak ada sita dan tidak menjamin barang yang bukan milik pembeli. Selain itu, pembayaran harga pembiayaan yang ditentukan berlaku tetap dan tidak berubah setelah akad dan pembayaran DP (Down Payment) dengan jangka waktu jelas atau sudah memenuhi syarat lunas DP tersebut (Hidayah et al., 2018).

Kemudahan untuk menjangkau konsumen dalam program jual beli properti dengan skema akad syariah tentu saja tidak luput dari permasalahan. Dinamika-dinamika yang terjadi beriringan sejajar dengan kemudahan yang diberikan program ini. Sebagai contoh, dalam tabel berikut diperlihatkan perbandingan jumlah konsumen dan jumlah konsumen yang melakukan pelanggaran atau wanprestasi dalam salah satu proyek yang menggunakan skema akad syariah non-bank.

Tabel 2. Konsumen Wanprestasi

Proyek	Total Konsumen (Orang)	Konsumen Wanprestasi (Orang)
Al-Qubra Bengkulu	66	16

Sumber : Data Diolah Peneliti (2023)

Hal-hal lain yang sebaiknya menjadi perhatian adalah dasar hukum akan jual-beli yang dilakukan. Dasar hukum yang dibawa

para pelaku bisnis ini secara spesifik mengacu pada dasar hukum akad yang digunakan berdasarkan pada Fatwa-fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) dan hukum yang termasuk ke dalam Undang-Undang tentang perbankan syariah.

Para pelaku transaksi ini berpijak pada hukum Islam bahwa transaksi muamalah itu dapat dilakukan asal suka sama suka dan tidak melanggar aturan yang telah ditetapkan syariah. Atas dasar ini, praktik jual beli properti syariah tanpa bank cukup banyak dilakukan di beberapa kota di Indonesia meskipun tidak ada aturan baku yang mengaturnya. Namun, keterlibatan notaris dalam transaksi KPR syariah tanpa bank menjadi hal yang sangat penting dan ini dianggap mencukupi aspek legalitas dalam kegiatan transaksi (Firmansyah & Indika, 2017).

Dengan demikian, penelitian ini dilakukan untuk melihat secara lebih jelas, hal yang berkaitan dengan keabsahan akad jual beli yang digunakan dalam proses jual beli properti syariah tanpa bank, meneliti lebih lanjut tentang permasalahan yang terjadi selama proses akad berjalan, serta meneliti tentang tindakan pencegahan akan permasalahan yang terjadi dan solusi yang diberikan terkait masalah tersebut.

KAJIAN PUSTAKA

Penelitian Terdahulu

Penelitian ini dilakukan untuk melengkapi kekurangan penelitian-penelitian yang sudah dilakukan. Dalam penelitian yang berjudul “Implementasi Akad *Istishna'* Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi Kasus Pada *Amany Residence* Jember)” (Rhosyidy, 2019), ditemukan hasil bahwa dalam setiap pemberian kredit pasti diperlukan adanya pertimbangan serta kehati-hatian agar kepercayaan yang merupakan unsur utama dalam pembiayaan benar-benar terwujud sehingga pembiayaan yang diberikan dapat tepat sasaran dan terjaminnya pelunasan hingga masa akhir pada saat serah terima agunan secara tepat waktu dan sesuai akad perjanjian. Produk KPR syariah yang dikeluarkan oleh *Amany Residence* ada kalanya terjadi hambatan dalam pembayaran angsuran hingga mengakibatkan kredit

bermasalah yang dapat mengganggu kolektabilitas kredit pada *Amany Residence*.

Dalam penelitian yang berjudul “*Non-Bank Approach in Islamic Mortgage: The Evidence from Indonesia*” (Firmansyah, 2016), ditemukan bahwa sistem KPR Syariah non-bank cenderung lebih berisiko dari KPR Syariah yang menggunakan bank dalam hal pengelolaan dana. Pengelolaan dana untuk KPR syariah non-bank diserahkan langsung kepada developer tanpa ada pihak ketiga untuk pengelola dananya. Hal ini merupakan risiko besar karena pengelolaan dananya tidak diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Pihak ketiga di KPR Syariah non-bank adalah Notaris. Notaris mempersiapkan dokumen transaksi seperti sertifikat jual beli yang akan menjadi dokumen resmi untuk penjual dan pembeli. Setelah mempersiapkan dokumen, developer menjual rumah dengan metode angsuran rumah. Developer akan menetapkan uang muka yang akan dibayarkan oleh calon pembeli.

Dalam penelitian yang berjudul “*Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah Non-Bank Di Tahfidz Residence*” (Dewi & Suryaningsih, Sri Abidah, 2020), menyebutkan bahwa terdapat fenomena calon pembeli akan merasa timbul keraguan apabila kredibilitas mengenai pengesahan dokumen akad pembelian tidak diawasi oleh otoritas yang resmi, dan banyaknya pemberitaan yang ada di media masa tentang oknum pengembang KPR Syariah non-bank yang melakukan penipuan (membawa kabur dana pelanggan) menjadi bahan pertimbangan untuk melakukan akad dengan KPR Syariah non-bank karena KPR tersebut belum diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sebagai badan resmi pengawas keuangan di Indonesia. KPR Syariah non-bank juga kurang terbuka dan pelaporan keuangan yang akan diberikan kepada pelanggan yang sudah membuat akad, transparansi menjadi pertimbangan pelanggan agar pelanggan mengerti mengenai banyaknya dana yang dikeluarkan untuk mengesahkan akad pembelian rumah melalui KPR non-bank yang kemudian disahkan oleh akta notaris atas tanah dan bangunan yang ditawarkan oleh developer

Mengenai penerapan sanksi dan ganti rugi, dalam penelitian yang berjudul “*Ta'widh dan Ta'zir* Perspektif *Mufassir* Klasik dan

Implementasinya di Bank Syariah” (Syaifulah, 2021), disebutkan bahwa salah satu kendala yang dihadapi oleh Bank Syariah ialah, adanya pembiayaan yang tak tertagih dari nasabah, yang dikenal dengan istilah *Non-Performing Financing* (NPF). Sehingga membuat Bank Syariah harus mencari cara, agar pembiayaan yang tak tertagih dapat ditagih dengan baik. Oleh karena itu, agar nasabah memiliki kedisiplinan dalam membayar cicilan bulanan, dan bank tidak dirugikan atas biaya yang dikeluarkan selama nasabah masuk dalam kolektabilitas tak lancar (macet) sehingga tagihan menjadi lancar, maka Bank Syariah menerapkan *ta'widh* (ganti rugi) dan *ta'zir* (denda) dalam praktik pemberian pembiayaan.

Dalam penelitian yang berjudul “Implementasi *Ta'widh* Pada Pembiayaan KPR Sudi Kasus Di BTN Syariah Cabang Jombang” (Azizuddin & Bahri, 2021), mengatakan bahwa pemberlakuan *Ta'widh* oleh BTN Syariah cabang Jombang bertujuan untuk agar semua debitur yang melakukan akad pembiayaan KPR tidak mengalami keterlambatan dalam memenuhi kewajibannya sesuai kontrak yang sudah dijanjikan. Denda ini diberlakukan agar kedua belah pihak baik nasabah maupun pihak bank saling menguntungkan dan samasama memperoleh manfaat. Disisi lain model ganti rugi, akan memberikan dampak jera pada nasabah untuk tidak melakukan tindakan yang sama. Pihak bank juga berharap penerapan *ta'widh* ini hanya sebagai peringatan kepada nasabah, dengan harapan semua nasabah tidak sampai lalai dalam kewajibannya, namun apabila terjadi kelalaian proses ganti rugi juga bisa berjalan lancar agar antara nasabah dan pihak bank selalu terjalin komunikasi yang lebih baik.

Teori Jual Beli (*Al-Ba'i*) Dalam Islam

Jual beli secara umum dapat diartikan sebagai kegiatan transaksi tukar produk dengan uang atau pemindahan kepemilikan suatu produk setelah dibayar. Dalam Pasal 1457 KUH Perdata (MA, 1848), dijelaskan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Menurut buku Fikih Muamalah Maliyah (Mubarak & Hasanudin, 2018), Jual-Beli didefinisikan sebagai pertukaran harta dengan harta, dengan tujuan *iktisab*, yaitu memenuhi kebutuhan dengan cara pertukaran. Dalam buku yang sama dikatakan bahwa pengertian jual beli menunjukkan perbuatan dan akibat hukum jual beli itu sendiri, yaitu:

1. Harta yang dipertukarkan, yaitu barang yang dijual (*al-mabi'*) dan harga (*tsaman*).
2. *Shigat* akad, yaitu pernyataan atau perbuatan yang berupa penawaran (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*).
3. Pemindahan kepemilikan (*al-tamlikiyyah*) yaitu barang yang dijual berpindah kepemilikannya dari penjual kepada pembeli dan harga yang dibayarkan berpindah kepemilikannya dari pembeli ke penjual.
4. Pemindahan kepemilikan memiliki sifat yang kekal bukan sifat yang sementara (*al-ta'bid*).

Akad Syariah

Akad dalam bahasa Indonesia sering diterjemahkan sebagai perjanjian. Secara harfiah, akad memiliki arti sebagai ikatan (*al-rabth*), pengukuhan (*al-tahakkum*) dan persetujuan atau kesepakatan (*al-ittifaq*). Secara istilah, akad dapat diartikan sebagai pertalian atau pertautan antara pernyataan kehendak dari satu pihak (*ijab*) dan pernyataan persetujuan dari pihak lain (*qabul*) yang mempengaruhi suatu objek akad (*ma'qud alaih*).

Dalam hukum positif, akad dapat disamakan dengan persetujuan atau perjanjian. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata (MA, 1848), dikatakan Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.

Dalam hukum perdata dijelaskan bahwa akad mencakup 3 hal, yaitu:

1. Akad untuk menyerahkan suatu barang.
2. Akad untuk berbuat sesuatu.
3. Akad untuk tidak berbuat sesuatu.

Hal-hal yang harus dilaksanakan dari 3 jenis akad ini disebut dengan prestasi. Sejalan dengan itu, kegagalan dalam menjalankan tugas-tugas yang berkaitan dengan prestasi disebut dengan wanprestasi. Dengan demikian, wanprestasi mencakup hal-hal sebagai berikut:

1. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sesuai sebagaimana dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Berkaitan dengan syarat sahnya suatu akad menurut hukum positif, dalam pasal 1320 KUH Perdata (MA, 1848), dijelaskan bahwa Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Akad Murabahah

Akad *Murabahah* dalam Fatwa DSN MUI Nomor 04 Tahun 2000 (DSN MUI, 2000), didefinisikan sebagai akad jual beli langsung dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Dalam Pasal 19 UU Nomor 21 Tahun 2008 (OJK, 2008), *akad Murabahah* didefinisikan sebagai akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Akad *murabahah* akan dapat dilaksanakan apabila dipenuhi syarat atau rukun yaitu adanya penjual (*ba'i*), pembeli (*musytari*), barang yang dijual (*mabi'*), harga jual (*tsaman*) dan *ijab qabul*.

Akad Istishna'

Akad *istishna'* adalah akad yang dilakukan dalam transaksi jual beli barang dalam pesanan atau dapat disebut juga dengan *indent*. Menurut Majelis Ulama Indonesia dalam Fatwa DSN MUI Nomor 06 Tahun 2000 tentang jual beli *istishna'* (DSN MUI, 2000), akad *istishna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan atau pembeli (*mustashni'*) dan penjual atau pembuat (*shani'*). Pengertian ini juga sama tertuang dalam Pasal 19 UU Nomor 21 Tahun 2008 (OJK, 2008), yang menyebutkan bahwa akad

istishna' adalah Akad Pembiayaan barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan atau pembeli (*mustashni'*) dan penjual atau pembuat (*shani'*).

Akad Salam

Akad *salam* adalah akad jual beli tanggungan yang sudah dibayarkan secara tunai. Dalam Fatwa DSN MUI Nomor 05 Tahun 2000 (DSN MUI, 2000), dijelaskan bahwa akad *salam* adalah akad jual beli barang dengan cara pemesanan dan pembayaran harga lebih dahulu dengan syarat-syarat tertentu. Akad *salam* secara terminologi diartikan sebagai akad jual beli dimana pembayaran dilakukan secara tunai namun barang diterima secara tangguh atau diserahkan dikemudian hari sesuai waktu yang disepakati. Menurut Pasal 19 UU Nomor 21 Tahun 2008 (OJK, 2008), akad *salam* adalah Akad pembiayaan suatu barang dengan cara pemesanan dan pembayaran harga yang dilakukan terlebih dahulu dengan syarat tertentu yang disepakati.

Sanksi (Ta'zir)

Ta'zir adalah sanksi yang diberikan kepada konsumen yang melakukan penundaan pembayaran, tanpa memiliki alasan yang diterima secara hukum. *Ta'zir* adalah denda yang diberikan kepada nasabah yang bertujuan untuk mendisiplinkan nasabah (Syaifullah, 2021). Menurut Fatwa DSN MUI Nomor 17 Tahun 2000 (DSN MUI, 2000), *ta'zir* adalah sanksi yang diberikan kepada nasabah yang mampu secara keuangan, namun sengaja menunda-nunda pembayaran. Dalam fatwa yang sama, dijelaskan ketentuan tentang *ta'zir* ini adalah sebagai berikut :

1. Sanksi yang disebut dalam fatwa ini adalah sanksi yang dikenakan LKS kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan disengaja.
2. Nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi.
3. Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi.

4. Sanksi didasarkan pada prinsip *ta'zir*, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.
5. Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.
6. Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial.

Ganti Rugi (*Ta'widh*)

Ta'widh adalah ganti rugi. *Ta'widh* berasal dari kata *iwadha* yang memiliki arti mengganti atau kompensasi. Dengan demikian, *ta'widh* dapat diartikan sebagai mengganti rugi atau menutup kerugian yang terjadi akibat pelanggaran atau kelalaian.

Menurut Pasal 1243 KUH Perdata (MA, 1848), pengertian ganti rugi adalah suatu kewajiban yang dibebankan kepada orang yang telah bertindak melawan hukum dan menimbulkan kerugian pada orang lain karena kesalahannya tersebut. Pada masa ini telah dikenal adanya "*personal reparation*", yaitu semacam pembayaran ganti rugi yang akan dilakukan oleh seseorang yang telah melakukan tindak pidana atau keluarganya terhadap korban yang telah dirugikan sebagai akibat tindak pidana tersebut. Dalam kaitannya dengan konsep akad, *ta'widh* dikaitkan dengan kelalaian atas objek akad.

Dalam pasal 1243 KUH Perdata (MA, 1848), ketentuan ganti rugi terjadi karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, diwajibkan apabila debitur telah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.

Yang dimaksud kerugian dalam pasal ini ialah kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi (lalai memenuhi perikatan atau cidera janji). Kerugian tersebut wajib diganti oleh debitur terhitung sejak ia dinyatakan lalai. Ganti kerugian sebagaimana

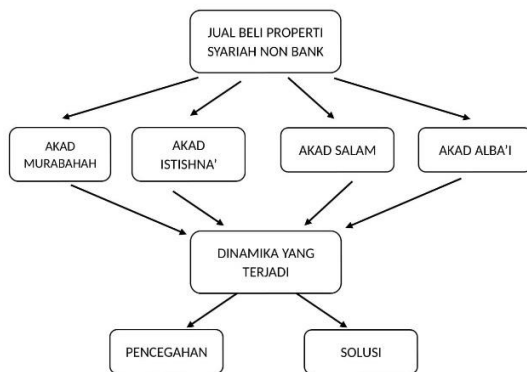
termasuk dalam pasal 1243 di atas, terdiri dari tiga unsur yaitu:

1. Ongkos atau biaya yang telah dikeluarkan.
2. Kerugian karena kerusakan, kehilangan benda milik kreditur akibat kelalaian debitur.
3. Bunga atau keuntungan yang diharapkan, misalnya bunga yang berjalan selama piutang terlambat diserahkan (dilunasi), keuntungan yang tidak diperoleh karena kelambatan penyerahan bendanya.

Dalam Fatwa DSN MUI Nomor 43 Tahun 2004 (DSN MUI, 2004), *ta'widh* dibolehkan untuk diberikan dengan persyaratan sebagai berikut :

1. Ganti rugi (*ta'widh*) hanya boleh dikenakan atas pihak yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian pada pihak lain.
2. Kerugian yang dapat dikenakan *ta'widh* sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 adalah kerugian riil yang dapat diperhitungkan dengan jelas.
3. Kerugian riil sebagaimana dimaksud ayat 2 adalah biaya-biaya riil yg dikeluarkan dalam rangka penagihan hak yg seharusnya dibayarkan.
4. Besar ganti rugi (*ta'widh*) adalah sesuai dengan nilai kerugian riil (*real loss*) yang pasti dialami (*fixed cost*) dalam transaksi tersebut dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*) karena adanya peluang yang hilang (*opportunity loss* atau *al-furshah al-dhah*).
5. Ganti rugi (*ta'widh*) hanya boleh dikenakan pada transaksi (akad) yang menimbulkan utang piutang (*dain*), seperti *salam*, *istishna'* serta *murabahah* dan *ijarah*.
6. Dalam akad *Mudharabah* dan *Musyarakah*, ganti rugi hanya boleh dikenakan oleh *shahibul mal* atau salah satu pihak dalam musyarakah apabila bagian keuntungannya sudah jelas tetapi tidak dibayarkan.

Kerangka Pikir Penelitian



Gambar 1. Kerangka Penelitian

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif. Menurut Pedoman Penulisan Skripsi & Laporan Praktek Kerja Nyata Universitas Brawijaya (Universitas Brawijaya, 1997), penelitian kualitatif adalah penelitian yang bertujuan untuk mengungkapkan gejala secara holistik-kontekstual melalui pengumpulan data dari latar alami dengan memanfaatkan diri peneliti sebagai instrumen kunci. Penelitian ini bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis dengan pendekatan induktif, di mana proses dan makna (perspektif subjek) lebih ditonjolkan, sehingga laporan penelitian kualitatif disusun dalam bentuk narasi yang bersifat kreatif dan mendalam serta menunjukkan ciri-ciri naturalistis yang penuh keotentikan.

Unit Analisis dan Penentuan Informan

Lokasi penelitian dilakukan di Kantor MarketingSakti.Com cabang Kota Bengkulu

Pengecekan Keabsahan Temuan

Pengecekan keabsahan data akan dilakukan dengan teknik triangulasi yakni menggabungkan lalu membandingkan berbagai data yang ada.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Data Informan

Data Informan meliputi :

1. Deri Suandi sebagai Pengembang Properti
2. Anto Apriyanto, S. Pd.I., M.E.I. sebagai Dewan Pengawas Syariah.

yang beralamat di Jalan Merapi raya, nomor 2, RT 03, RW 01, kelurahan Kebun Tebeng, kecamatan Ratu Agung, kota Bengkulu.

Unit Analisis pada penelitian ini adalah melihat dinamika yang terjadi dalam proses berjalannya skema akad syariah Rumahku Surgaku dalam jual beli properti syariah non bank.

Informan dalam penelitian ini dipilih berdasarkan kriteria keikutsertaan dalam berjalannya proses akad dalam skema Rumahku Surgaku . Kriteria-Kriteria Informan yang antara lain :

1. Dewan Pengawas Syariah.
2. Developer (Pengembang Properti).
3. *Marketing*.
4. Konsumen Rumahku Surgaku.

Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian kualitatif, cara yang digunakan oleh peneliti untuk mendapatkan dan mengumpulkan data harus jelas, spesifik, dan mendalam. Pengumpulan data pada penelitian kualitatif dapat menggunakan teknik wawancara, observasi dan studi dokumentasi. Pada penelitian ini peneliti mengumpulkan data melalui observasi lokasi dan wawancara.

Teknik Analisis Data

Teknik yang digunakan untuk menganalisis data sesuai dengan model analisis Miles & Huberman dimana aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung terus menerus pada setiap tahapan selama penelitian hingga tuntas dan datanya jenuh. Analisis ini dilakukan melalui :

1. *Reading*.
 2. *Data reduction*.
 3. *Data display*
 4. *Conclusion drawing*.
3. Pegawai MarketingSakti.Com sebagai tim marketing.
4. Evita Mardianti dan Muhammad Fadhil sebagai konsumen.

Gambaran Umum Objek Penelitian

Rumahku Surgaku (RS) adalah program pengadaan perumahan rakyat dengan skema akad syariah, yang dapat digunakan untuk menjual produk properti syariah dengan manual akad yang disesuaikan agar membantu developer sebagai penjual dan konsumen

sebagai pembeli. Program ini diberi nama RS untuk memudahkan para calon konsumen memahami skema akad yang digunakan dan sebagai *branding* untuk menarik minat calon pembeli yang ingin mencari atau membeli properti dengan skema syariah.

Program RS sendiri berawal dari keinginan tim MarketingSakti.Com pada tahun 2015 untuk mengembangkan program-program serta sosialisasi penyediaan perumahan rakyat dengan konsep Islami. Sebagai pilihan jalan dalam memenuhi kebutuhan perumahan rakyat dengan keharusan menjaga aqidah umat, dan sebuah konsep yang mestinya sekaligus bagian dari program membangun ekonomi kemasyarakatan khususnya bagi umat Islam.

Penelitian ini dilakukan pada program RS yang ada di Bengkulu dengan alasan besarnya minat masyarakat terhadap jual beli properti syariah yang menggunakan skema akad program RS pada penjualannya, dan melihat perkembangan jumlah proyek yang masif sejalan dengan besarnya minat tersebut.

Program RS di Bengkulu mulai berkembang pada tahun 2018, dan pada tahun 2023 ini telah memiliki kerjasama dengan total 18 proyek berupa perumahan dan tanah kavling serta 656 konsumen.

Ketentuan Pihak Dan Objek Dalam Program Rumahku Surgaku

Dalam skema akad yang digunakan dalam program RS, dikutip dari *website MarketingSakti.Com*, dilengkapi dengan hasil wawancara bersama Dewan Pengawas Syariah dan pihak penjual (Developer) terdapat ketentuan yang menjadi prasyarat penting dalam rukun akad yang digunakan, yaitu :

1. Penjual (Developer/Pengembang)

Penjual adalah seseorang, atau sebuah lembaga yang memiliki keahlian, perijinan, dan pengalaman dalam mengembangkan usaha perumahan atau membangun bisnis properti. Di Indonesia biasanya pengembang tersebut tergabung dalam Asosiasi seperti Real Estate Indonesia (REI), Asosiasi Pengembang Perumahan dan Pemukiman Seluruh Indonesia (APERSI), Asosiasi Pengembang dan Pemasaran Perumahan Nasional (Asprumnas), APERNAS, ASPERI, dan masih ada beberapa lembaga-lembaga lain

yang serupa. Hal ini membuat Developer tersebut memahami dan terikat dengan ketentuan hukum dan Undang-Undang yang mengatur bagaimana diselenggarakannya pembangunan properti (perumahan, apartemen, hotel, pergudangan, bandara, dll) sesuai ketentuan di wilayah hukum Negara Indonesia.

2. Konsumen (Pembeli)

Konsumen adalah seseorang atau juga lembaga yang memesan pembelian rumah atau properti lainnya pada produsen. Konsumen tersebut haruslah memenuhi syarat dalam kaidah syariah muamalah dan hukum jual beli properti sesuai undang-undang yang berlaku, seperti :

- a. Warga Negara Indonesia (WNI)
- b. Dewasa (*baligh*), Usia minimal 21 tahun.
- c. Merasa cocok dengan rumah atau properti yang ditawarkan, atau sesuai ketentuan yang dapat diterima secara umum. Dibuktikan dengan menandatangani surat pemesanan.
- d. Memiliki kemampuan cukup untuk membayar harga produk yang dipesan. Dengan menunjukkan bukti tertulis dan dapat diterima oleh pengembang.
- e. Ridho dan ikhlas dengan ketentuan yang diatur dalam proses pembelian tersebut.
- f. Amanah dengan janji dan hutang piutang.

3. Objek Jual Beli

Objek jual beli adalah produk properti yang menjadi objek penjualan atau pemesanan untuk dibuatkan. Dengan memenuhi persyaratan secara hukum dan perijinan pengembangan perumahan yang berlaku, dan sesuai kaidah-kaidah jual beli dan pandangan yang diterima masyarakat secara umum. Penjelasan secara rinci objek jual beli tersebut, yaitu :

- a. Ukuran bangunan (*type*) dan luas tanah (kavling) jelas, termasuk jumlah kamar dan ukuran ruang.
- b. Terdapat gambar tampak (*design*) dan konsep bangunan yang dijelaskan dan terlihat di brosur produk.
- c. Spesifikasi konstruksi yang jelas dan disepakati oleh kedua belah pihak. Sebagai contoh, penjelasan tentang pondasi dengan batu kali, dinding dengan bata merah atau batako, jenis

material kusen, daun pintu atau jendela, jenis kerangka atap dan penutup atap, finishing lantai, penggunaan sanitary, termasuk juga kelengkapan pendukung seperti listrik dan sumber air bersih. Semua nya harus dapat dijelaskan dan mengikat, namun tidak pada warna dan merk produk yang digunakan.

- d. Bagaimana prosedur dan proses yang akan dilalui oleh konsumen dan hal-hal yang menjadi persyaratan secara administrasi yang diperlukan untuk kelancaran proses pemesanan, pembelian, dan serah terima produk.
- e. Pada akad dengan sistem pembayaran angsuran, wajib disebutkan janji waktu yang disepakati kedua pihak terkait dengan periode pembayaran oleh konsumen, juga jangka waktu pembangunan dan serah terima rumah secara tertulis antara konsumen dan penjual.
- f. Disepakati adanya hak *khiyar (complain)* untuk konsumen terhadap produk yang dipesan, yang menjamin terlindunginya konsumen dari kesalahan kerja penjual (Developer).
- g. Kelengkapan legalitas rumah atau properti yang akan diterima, jenis sertifikat (SHM / SHBG), IMB, PBB, dan berita acara pelunasan pembayaran.

Gambaran Skema Akad Program Rumahku Surgaku

Tabel 3. Pembagian Akad

Akad	Produk	Pembayaran	Kondisi Produk
<i>Murabahah</i>	Rumah, Tanah Kavling	Angsuran	Siap Huni/Pakai
<i>Istishna'</i>	Rumah	Angsuran	Indent
<i>Salam</i>	Rumah	Tunai	Indent
<i>Al-Ba'i</i>	Rumah, Tanah Kavling	Tunai	Siap Huni/Pakai

Sumber : Data diolah Peneliti (2023)

Keabsahan Akad, Sanksi, dan Ganti Rugi

Tabel 4. Dasar Hukum Keabsahan

Produk	Dasar Hukum
Akad <i>Murabahah</i>	Fatwa DSN MUI Nomor 4 Tahun 200 UU Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
Akad <i>Istishna'</i>	Fatwa DSN MUI Nomor 6 Tahun 200 UU Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
Akad <i>Salam</i>	Fatwa DSN MUI Nomor 5 Tahun 200 UU Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
Sanksi (<i>Ta'zir</i>)	Fatwa DSN MUI Nomor 17 Tahun 2000
Ganti Rugi (<i>Ta'widh</i>)	Fatwa DSN Nomor 43 Tahun 2004

Sumber : Data diolah Peneliti (2023)

Keunggulan Program Rumahku Surgaku

Keunggulan Program Rumahku Surgaku dijabarkan sebagai berikut :

1. Kemudahan akses konsumen. Seperti kebanyakan program jual beli properti dengan akad syariah, kemudahan yang paling utama ditawarkan adalah kemudahan menjadi konsumen, dimana dalam bisnis ini, penjual lebih luas menjangkau konsumen termasuk konsumen yang tidak dapat menjadi nasabah KPR yang disediakan perbankan. *Tagline* tanpa *BI checking* dan menjangkau seluruh jenis pekerjaan termasuk yang tidak memiliki slip gaji (yang menjadi persyaratan calon nasabah KPR) menjadi keunggulan yang ditawarkan oleh penjual untuk menarik minat konsumen.
2. Tanpa *Riba*, tanpa denda, dan tanpa sita. Secara umum, kelebihan yang paling banyak menjadi penarik minat konsumen adalah bahwa dijelaskan bisnis jual beli properti syariah non bank, tidak memiliki riba dimana secara umum, masyarakat mengenali produk-produk perbankan (termasuk KPR) masih memiliki riba. Selanjutnya dalam jual beli ini tidak

- dibebankan denda (berupa uang) dan penyitaan barang apabila terjadi wanprestasi.
3. Nilai *branding* produk. Program RS sudah memiliki kerjasama dengan pengembang properti di berbagai daerah seperti Tangerang, Bengkulu, Jawa Barat dan Sumatera Barat, sehingga dengan banyaknya proyek yang tersedia, meningkatkan nilai *branding* dari program RS tersebut. Dengan demikian, diharapkan dengan menggunakan skema akad oleh program RS, dapat menaikkan intensitas jual beli properti oleh penjual.
 4. Kerjasama dengan lembaga lain. Program RS, memiliki kerjasama dengan MarketingSakti.Com (MSC), yakni perusahaan *marketing* yang khusus menjual produk dengan akad syariah. Maka dari itu, bagi para pengembang properti yang ingin menggunakan program RS, juga dapat bekerjasama dengan tim *marketing* dari MSC sebagai pembantu dalam *marketing* dan promosi.

Dinamika Yang Terjadi Sebelum Akad Jual Beli Properti Syariah Non Bank

1. Literasi Konsumen.
Literasi konsumen adalah hal yang sangat penting untuk diteliti sebelum dilaksanakan kegiatan akad. Kurangnya pengetahuan calon konsumen terhadap akad syariah akan berpengaruh pada keseriusan konsumen dalam menjalankan seluruh aturan. Calon konsumen program RS secara umum berasal dari berbagai kalangan, termasuk kepada masyarakat yang belum memiliki pengetahuan khusus dalam transaksi dengan akad syariah. Dengan demikian, tugas utama penjual dan *marketing* adalah untuk memastikan bahwa sebelum akad dilaksanakan, konsumen sudah mendapatkan edukasi secara lengkap terkait skema akad yang akan digunakan.
2. Kebutuhan Sumber Daya *Marketing* Syariah.

Marketing syariah berarti *marketing* yang menjalankan tugasnya dengan berlandaskan hukum syariah, yakni tidak hanya berpikir atas keuntungan namun juga harus dengan niat ibadah dan membantu calon konsumen agar bisa bermuamalah dengan lancar. *Marketing* syariah dalam

menjalankan tugasnya terlebih dahulu harus paham atas akad dan skema yang digunakan dengan baik. *Marketing* akan menjadi pintu pertama yang ditemui oleh calon konsumen sehingga dibutuhkan pengetahuan yang lengkap dan niat saling membantu yang tinggi, agar tidak hanya berfokus pada keuntungan pribadi. Sejalan dengan kebutuhan *marketing* syariah yang tinggi, dibutuhkan pula lembaga atau instansi yang menyediakan program pendidikan *marketing* syariah, dimana dalam kondisi saat ini, penyedia program pendidikan *marketing* syariah masih sangat kurang.

Dengan adanya instansi pendidikan yang dapat menghasilkan lulusan *marketing* syariah, diharapkan SDM *marketing* syariah dengan dasar ilmu akad syariah akan lebih banyak, sehingga mampu memenuhi gap kebutuhan akan *marketing* syariah yang dapat melakukan promosi dengan baik, meningkatkan penjualan, dan mengedukasi calon konsumen dengan baik.

3. Kebutuhan atas analisis risiko.

Analisis risiko pada perusahaan pengembang properti syariah tanpa bank sangat tinggi. Bisnis properti dengan menggunakan akad syariah adalah bisnis yang berjalan dalam waktu yang panjang, mulai dari fase promosi hingga penyerahan produk, dan penyelesaian pembayaran dapat terjadi dalam kurun waktu 10 tahun. Tentu saja selama akad berjalan, dapat terjadi permasalahan baik dari pihak konsumen maupun pihak penjual. Maka dari itu, dibutuhkan tim analisis resiko yang mampu untuk melihat peluang terjadinya masalah di masa yang akan datang.

Dengan adanya tim analisis resiko, diharapkan dapat dibuat masterplan dalam proses jual beli mulai dari fase promosi hingga penyelesaian pembayaran. Diatas itu, dengan adanya tim analisis resiko, diharapkan dinamika yang terjadi selama proses akad berjalan akan berkurang

Dinamika Yang Terjadi Selama Proses Jual Beli Properti Syariah Non Bank

1. Pelanggaran (Wanprestasi Perjanjian) atau disebut Cidera Janji.

Definisi cidera janji oleh konsumen adalah, konsumen terlambat membayar (menunggak) dan atau tidak membayar

sebagaimana ketentuan dalam draf akad dikarenakan alasan yang tidak dibenarkan secara hukum dan syariah.

Definisi cidera janji oleh penjual, adalah penjual tidak menjalankan kewajiban sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam perjanjian tanpa adanya informasi atau komunikasi yang jelas dan dapat diterima oleh konsumen.

Ketentuan mengenai cidera janji diatur dalam draf akad yang akan dibagikan dan dipegang oleh pihak penjual dan konsumen. Draft akad ini akan menjadi dasar legalitas yang dapat digunakan kedua belah pihak untuk menentukan apakah terjadi cidera janji dalam akad yang berlangsung. Draft akad ini dibuat dan disetujui bersama Dewan Pengawas Syariah (DPS) dan notaris yang bertugas dalam pengawasan akad yang berlangsung.

2. Penundaan Pembayaran.

Konsumen dapat mengajukan keringanan berupa penundaan pembayaran kepada penjual apabila terjadi kondisi dimana konsumen tidak mampu untuk membayar angsuran sesuai kesepakatan dan dapat membuktikan ketidakmampuan tersebut melalui musyawarah bersama penjual. Penundaan pembayaran juga dapat dilakukan apabila terjadi kejadian kahar (*Force Majeure*), yaitu situasi luar biasa yang dinyatakan oleh pemerintah, yang mengakibatkan pihak penjual dan atau konsumen tidak bisa memenuhi kewajibannya. Jika terjadi kejadian kahar, maka pihak penjual dan konsumen dapat melakukan kesepakatan untuk menanggung tanggung jawab masing-masing hingga pada waktu tertentu. Apabila konsumen melakukan penundaan secara sepihak, tanpa mendiskusikan kepada penjual, maka konsumen akan dinyatakan cidera janji.

3. Pembatalan Jual Beli.

Dalam Program RS, pembatalan jual beli dapat terjadi melalui beberapa cara, yaitu pertama, pembatalan oleh konsumen, dimana konsumen merasa tidak mampu melanjutkan proses jual-beli atau konsumen memiliki alasan lain yang dapat diterima oleh penjual. Kedua, pembatalan oleh penjual, dimana penjual melakukan pembatalan penjualan akibat dari kesalahan

konsumen atau terjadi perubahan rencana penjualan akibat perubahan regulasi, bencana alam, huru-hara dan kejadian kahar. Ketiga, pembatalan akibat cidera janji, yaitu kondisi dimana konsumen tetap melakukan cidera janji setelah mendapatkan surat peringatan kedua, sehingga harus diberikan surat peringatan ketiga dan dilakukan pembatalan jual beli.

4. Peniadaan Denda.

Sesuai keunggulan dari program RS yang sudah dijelaskan sebelumnya, kelebihan jual beli properti dengan skema akad syariah salah satunya adalah tidak adanya penerapan denda dan sita. Hal ini tumpang tindih dengan dasar hukum sanksi yang dikeluarkan oleh Fatwa DSN MUI Nomor 17 Tahun 2000 (DSN MUI, 2000) yang mengatakan sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya disepakati bersama. Pemberlakuan denda uang ini tidak merupakan sebuah kewajiban, hanya salah satu bentuk dari sanksi yang bisa diberikan menurut fatwa tersebut.

Dalam program RS sendiri, tidak diberlakukannya denda uang didasari alasan tidak ada kewajiban atas bentuk sanksi denda tersebut, selain itu penerapan denda dirasa akan memberatkan konsumen, dan penerapan sanksi berupa surat peringatan sudah cukup memberikan efek kepada konsumen yang melakukan pelanggaran. Selain itu, penerapan denda uang dalam aturannya tidak boleh dihitung sebagai pendapatan, sehingga harus dikeluarkan kembali sebagai dana amal, penerapan ini dikawatirkan akan memunculkan prasangka antara konsumen dan penjual sehingga muncul keraguan dan berpengaruh pada perjanjian akad.

Tindakan Preventif Terhadap Dinamika Akad Jual Beli Properti Syariah Non Bank

1. Pembuatan draf akad.

Sebagai upaya meminimalisir terjadinya permasalahan dalam perjanjian akad yang dilakukan oleh kedua pihak, maka dibuat dan disepakati adanya draf akad. Draft akad adalah lembaran persetujuan yang berisikan penjelasan dari hal-hal mendetail yang berhubungan

dengan akad yang digunakan. Draf akad memiliki isi sebagai berikut :

- a. Nomor surat.
- b. Penjelasan akad secara lengkap meliputi definisi, dasar hukum, pihak yang terlibat, objek akad, harga sesuai harga jual dan angsuran, dan pembayaran.
- c. Kewajiban penjual dan kewajiban konsumen.
- d. Wanprestasi, sanksi, dan ganti rugi.
- e. Prosedur legal, dan lain-lain.
- f. Tanda tangan penjual, konsumen, dewan pengawas syariah, dan notaris yang terlibat.

Draf akad menjadi pegangan bagi kedua belah pihak sebagai landasan perjanjian, sehingga segala hal yang terjadi selama proses akad berlangsung harus sesuai dengan draf akad yang disetujui bersama.

2. Edukasi Kepada Konsumen.

Tindakan edukasi diperlukan untuk memberikan informasi yang lebih jelas bagi konsumen. Sebelum melakukan transaksi atau akad, edukasi diberikan kepada konsumen berupa edukasi terkait akad yang tersedia, edukasi terkait produk yang akan dijual, edukasi terkait proses berjalannya akad dan pembayaran angsuran, dan edukasi mengenai cidera janji serta sanksinya, serta edukasi mengenai pembatalan akad serta ganti ruginya.

Kegiatan edukasi kepada konsumen dimulai dari tahap promosi, lalu edukasi pada tahap sosialisasi produk (*gathering*) dan edukasi mandiri yang dapat konsumen lakukan melalui tim *marketing*. Edukasi juga terus dilakukan pada saat konsumen sudah menempati produk yang dibeli.

Setelah dilakukan serah terima produk, maka penjual akan membentuk *Islamic Estate Management* (IEM) sebagai unit layanan konsumen yang berada pada setiap proyek RS. IEM bertugas sebagai penghubung antar masyarakat dalam proyek, pengawasan sistem keamanan proyek, pengawasan kebersihan dan perawatan kawasan proyek, dan penyedia bantuan edukasi pasca serah terima produk.

3. Kajian dan pelatihan pegawai.

Selanjutnya dengan edukasi untuk konsumen, maka perlu dilakukan edukasi dan pembelajaran bagi seluruh pegawai yang terlibat dalam proses akad, baik

pegawai dari penjual atau pengembang properti maupun pegawai dari *marketing*. Dalam program RS, edukasi untuk pegawai dilakukan dengan cara dilakukan kajian rutin yang dilaksanakan setiap hari jumat, yang berfokus membahas hukum syariah dan muamalah. Selanjutnya edukasi dilakukan melalui pelatihan bagi pegawai baru melalui seluruh kegiatan yang terjadi selama proses akad berlangsung, mulai dari proses promosi, pengenalan (*gathering*), akad akbar, hingga serah terima produk dan penyelesaian pembayaran.

4. Musyawarah dan Hak Komplain (*Khiyar*) Bagi Konsumen.

Musyawah adalah tindakan lazim yang harus dilakukan apabila terjadi perselisihan antara kedua belah pihak. Musyawarah dapat dilakukan antara konsumen dan penjual apabila terjadi kondisi dimana kedua belah pihak tidak dapat memenuhi perjanjian sebelum dapat berujung kepada cidera janji, sebagai contoh konsumen dapat meminta penundaan pembayaran angsuran apabila memiliki alasan yang jelas dan dapat diterima dan berjanji membayarkan angsuran tertunda pada waktu berikutnya. Musyawarah juga dapat dilakukan apabila terjadi permasalahan tidak terduga seperti bencana alam, huru-hara, dan kejadian kahar. Musyawarah diharapkan dapat menghasilkan solusi bagi kedua belah pihak sehingga tidak dinyatakan terjadi wanprestasi dan tidak diperlukan pemberlakuan sanksi. Musyawarah juga dapat dilakukan apabila konsumen membutuhkan bantuan penjualan kembali produk yang sudah dibeli atau dipesan apabila terjadi pembatalan jual beli.

Selain musyawarah, konsumen juga diberikan hak komplain. Hak Komplain (*khiyar*) adalah hak bagi konsumen yang diberikan apabila konsumen mendapati produk yang dipesan atau dibeli tidak memiliki kesesuaian pada bagian bentuk (*design*), ukuran, dan spesifikasi bahan baku. Dengan hak komplain (*khiyar*), maka konsumen dapat berdiskusi dengan penjual atas ketidaksesuaian produk dan dapat meminta renovasi yang sesuai atau pemotongan harga.

Sebagai tambahan, apabila terjadi permasalahan yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah dan komplain oleh konsumen, maka konsumen dapat melakukan penyelesaian masalah bersama Dewan Pengawas Syariah. Apabila masih terdapat ketidakpuasan, konsumen dapat melanjutkan penyelesaian masalah melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) hingga Pengadilan Agama/Syariah setempat.

Tindakan Represif Terhadap Dinamika Akad Jual Beli Properti Syariah Non Bank

1. Penerapan sanksi (*ta'zir*) dilakukan akibat dari cidera janji, secara ringkas diatur sebagai berikut :
 - a. Apabila terjadi cidera janji dilakukan oleh konsumen dalam akad yang menggunakan sistem pembayaran angsuran, yaitu akad *Murabahah* dan *Istishna'*, maka penjual berhak untuk :
 - i. Mengeluarkan Surat Peringatan (SP) 1 dan 2 kepada konsumen. Jika setelah SP 2 konsumen tidak menyelesaikan kewajibannya, maka akan diberikan SP 3 dan konsumen dianggap gagal bayar sehingga pembelian produk dibatalkan.
 - ii. Meminta konsumen untuk membuat surat kuasa kepada penjual dalam rangka menjual kembali produk yang dibeli untuk melunasi sisa hutang.
 - b. Apabila terjadi cidera janji dilakukan oleh konsumen dalam akad yang menggunakan sistem pembayaran tunai, yaitu akad *Salam* dan *Alba'i* tunai, maka penjual berhak untuk melakukan tagihan atas sisa pembayaran sesuai ketentuan waktu yang disepakati.
 - c. Apabila terjadi Cidera Janji dilakukan oleh penjual maka konsumen berhak untuk:
 - i. Meminta penjelasan kepada penjual.
 - ii. Membatalkan pembelian produk.
 - iii. Meminta pengembalian pembayaran yang telah diterima oleh penjual dengan melampirkan surat pembatalan.
2. Penerapan ganti rugi (*Ta'widh*) dilakukan apabila terjadi pembatalan atas akad jual beli yang sudah dilakukan. Besaran ganti rugi (*ta'widh*) yang dibebankan dihitung

sebagai kompensasi atas seluruh biaya operasional dan biaya lain-lain yang dikeluarkan penjual. Nilai ganti rugi (*ta'widh*) yang ditetapkan dalam Program RS dijelaskan sebagai berikut:

- a. Pembatalan sebelum akad:
 - i. Akad *Murabahah*, ganti rugi dihitung dari *booking fee* sebesar Rp 2.000.000 ditambah biaya operasional sebesar Rp 1.000.000.
 - ii. Akad *Istishna'*, ganti rugi dihitung dari *booking fee* sebesar Rp 2.000.000 ditambah biaya operasional Rp 3.000.000.
 - iii. Akad *Salam*, ganti rugi dihitung dari *booking fee* sebesar Rp 2.000.000 ditambah biaya operasional sebesar Rp 1.000.000.
 - iv. Akad *Al-ba'i* tidak memiliki biaya ganti rugi pembatalan.
- b. Pembatalan sesudah akad:
 - i. Akad *Murabahah*, ganti rugi dihitung dari *booking fee* sebesar Rp 2.000.000 ditambah biaya operasional sebesar Rp 2.000.000.
 - ii. Akad *Istishna'*, ganti rugi dihitung dari *booking fee* sebesar Rp 2.000.000 ditambah biaya operasional Rp 5.000.000.
 - iii. Akad *Salam*, ganti rugi dihitung dari *booking fee* sebesar Rp 2.000.000 ditambah biaya operasional sebesar Rp 2.000.000.
 - iv. Akad *Al-ba'i* tidak memiliki biaya ganti rugi pembatalan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Penelitian ini menyimpulkan bahwa program RS yang menyediakan skema akad syariah yaitu akad *murabahah*, akad *istishna'*, akad *salam* dan dalam kejadian khusus terdapat akad *al-ba'i*, sudah memenuhi syarat keabsahan akad yang sesuai dengan fatwa DSN MUI yang mendasari setiap akad tersebut.

Dinamika yang terjadi dalam akad jual beli properti syariah non bank ini meliputi dinamika-dinamika yang terjadi sebelum akad jual beli, yaitu dinamika yang terjadi pada saat sebelum akad dilaksanakan yang meliputi kurangnya literasi konsumen terkait akad-akad yang digunakan dan produk-produk yang bisa menggunakan akad tersebut, lalu kebutuhan

akan sumber daya *marketing* syariah yang memiliki riwayat pendidikan resmi terkait *marketing* syariah melalui instansi pendidikan, dan kebutuhan tim analisis resiko untuk mengurangi permasalahan yang akan terjadi di masa mendatang.

Selanjutnya dinamika yang terjadi selama jual beli dilakukan yang meliputi cidera janji, yaitu pelanggaran yang dilakukan oleh kedua belah pihak sehingga menghambat proses jual-beli, cidera janji yang dilakukan dapat menyebabkan dinamika lain yang terjadi seperti kegagalan pembayaran, penundaan, dan pembatalan jual-beli. Selanjutnya peniadaan sanksi yang berdasarkan tumpang tindihnya hubungan antara pemberlakuan tanpa denda kepada konsumen, dimana pada peraturan dan fatwa nya dibolehkan. Tidak berlakunya sanksi berupa denda dipilih atas kesepakatan bersama antara konsumen dan penjual dikarenakan tidak ada kewajiban untuk menerapkan denda dan penjual berpikir bahwa denda akan memberatkan bagi konsumen, dan dalam aturannya, hasil denda tidak boleh dihitung sebagai pemasukan oleh penjual dan harus dikeluarkan sebagai dana sosial, yang mana dikhawatirkan akan memunculkan prasangka dan keragu-raguan antara konsumen dengan penjual.

Sebagai tindakan preventif terhadap dinamika-dinamika yang terjadi, penjual melakukan beberapa hal yaitu membuat draf akad, yang berisikan detail perjanjian terhadap akad jual beli yang digunakan sesuai produknya, mengadakan kegiatan edukasi bagi konsumen dan kajian serta pelatihan bagi seluruh pegawai yang terlibat, dan memberikan hak musyawarah dan hak komplain (*khiyar*) bagi konsumen untuk menyelesaikan masalah.

Sebagai tindakan represif terhadap dinamika-dinamika yang terjadi, dilakukan penerapan sanksi bagi konsumen yang melakukan keterlambatan dengan sengaja tanpa memberitahu penjual dan memberikan alasan yang jelas, sanksi berupa surat peringatan yang akan dilakukan sebanyak dua kali dan pembatalan jual beli apabila masih tetap melakukan pelanggaran. Selain itu atas pembatalan jual beli yang terjadi, maka konsumen akan dibebankan ganti rugi. Penghitungan ganti rugi yang dibebankan kepada konsumen pada saat pembatalan dihitung dari nominal booking fee ditambah

dengan biaya operasional yang digunakan oleh penjual, dibedakan sesuai waktu pembatalan, yakni sebelum dan sesudah dilaksanakan akad.

Saran

Selanjutnya sebagai saran, peneliti menyarankan kepada :

1. Pihak penjual, agar membentuk tim analisis resiko untuk mengurangi kemungkinan cidera janji yang dilakukan konsumen di masa yang akan datang. Selain itu diperlukan modul yang lebih jelas dan dapat dibagikan secara umum kepada konsumen agar konsumen lebih mudah mengerti skema akad yang digunakan dalam program Rumahku Surgaku.
2. Pihak konsumen, agar belajar terlebih dahulu mengenai akad dan jual beli dalam pandangan syariah. Sebagai calon konsumen yang ingin mengutamakan nilai halal dan baik dalam bermuamalah, kita juga harus paham akan jual-beli yang kita lakukan. Belajar melalui buku, internet dan alim ulama sudah sangat mudah untuk dilakukan pada masa sekarang sehingga tidak ada alasan agar kita tidak mengetahui apapun terkait akad yang digunakan.
3. Penelitian selanjutnya, agar memberikan penelitian yang lebih lengkap dan mendalam, dengan menggali lebih banyak informasi yang dapat dibagikan untuk kemajuan ekonomi dan bisnis syariah ke depannya.

IMPLIKASI

Melalui penelitian ini diharapkan program RS semakin berkembang dan dapat memperbaiki seluruh dinamika yang terjadi. Dalam hal akademis, penelitian ini diharapkan mampu menjadi referensi bagi penelitian berikutnya, dan diharapkan penelitian ini dapat memberikan informasi dan pemahaman terkait dinamika implementasi akad syariah.

KETERBATASAN PENELITIAN

Peneliti menyadari bahwa masih banyak keterbatasan dalam penelitian yang dilakukan termasuk dalam pelaksanaan penelitian yang dilakukan seperti :

1. Kurangnya konsumen yang bermasalah yang ingin diwawancara.
2. Jauhnya lokasi penelitian sehingga sulit untuk melakukan akomodasi.

3. Kurangnya bahan literasi yang berhubungan dengan dinamika dalam akad jual beli properti.
4. Kurangnya data yang peneliti kumpulkan termasuk data terkait laporan keuangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Antoni, A. (2019). *Analisis Pembiayaan Perumahan Syariah Non Bank di Kota Palembang* [Tesis]. UIN Raden Fatah.
- Azizuddin, I., & Bahri, S. (2021). Implementasi Ta'widh Pada Pembiayaan KPR Sudi Kasus Di BTN Syari'ah Cabang Jombang. In *Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Islam* (Vol. 6, Issue 1). <https://www.syekhnurjati.ac.id/jurnal/index.php/al-mustashfa/article/view/7328>
- Badan Pusat Statistika. (2023). *Persentase Rumah Tangga Yang Memiliki Akses Terhadap Hunian Yang Layak Dan Terjangkau Menurut Provinsi 2020-2020*. 2023. <https://www.bps.go.id/indicator/29/1241/1/persentase-rumah-tangga-yang-memiliki-akses-terhadap-hunian-yang-layak-dan-terjangkau-menurut-provinsi.html>
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 04 Tahun 2000 Tentang Murabahah, (2000). <https://dsnmu.or.id/kategori/fatwa/page/15/>
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 05 Tahun 2000 Tentang JUAL Beli Salam, (2000). <https://dsnmu.or.id/kategori/fatwa/page/15/>
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 06 Tahun 2000 Tentang Jual Beli Istishna', (2000). <https://dsnmu.or.id/kategori/fatwa/page/15/>
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 17 Tahun 2000 Tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-nunda Pembayaran, (2000). <https://dsnmu.or.id/kategori/fatwa/page/14/>
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 43 Tahun 2004 Tentang Ta'widh, (2004). <https://dsnmu.or.id/kategori/fatwa/page/11/>
- Dewi, A. N. R., & Suryaningsih. Sri Abidah. (2020). *Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah Non-Bank Di Tahfidz Residence*. <https://journal.unesa.ac.id/index.php/jei>
- Firmansyah, E. A. (2016). *Non-Bank Approach in Islamic Mortgage: The Evidence from Indonesia*. <https://www.researchgate.net/publication/319164525>
- Firmansyah, E. A., & Indika, D. R. (2017). Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Di Jawa Barat. *Jurnal Manajemen Teori Dan Terapan Tahun, 10*(3). <https://e-journal.unair.ac.id/JMTT/article/view/6541>
- Hidayah, M. R., Nawawi Kholil, & Arif Suyud. (2018). Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor). *Jurnal Ekonomi Islam, 9*(1). <http://journal.uhamka.ac.id/index.php/jei>
- Kitab Undang Undang Hukum Perdata BAB I Bagian IV Tentang Penggantian Biaya, Kerugian, Dan Bunga Karena Tidak Dipenuhinya Suatu Perikatan, Pub. L. No. 1243 (1848). <https://jdih.mahkamahagung.go.id/legal-product/kitab-undang-undang-hukum-perdata/detail>
- Kitab Undang Undang Hukum Perdata BAB II Bagian 2 Tentang Syara-Syarat Terjadinya Suatu Perjanjian Yang Sah, Pub. L. No. 1320 (1848). <https://jdih.mahkamahagung.go.id/legal-product/kitab-undang-undang-hukum-perdata/detail>
- Kitab Undang Undang Hukum Perdata BAB II Tentang Perikatan Yang Lahir Dari Kontrak Atau Persetujuan, Pub. L. No. 1313 (1848). <https://jdih.mahkamahagung.go.id/legal-product/kitab-undang-undang-hukum-perdata/detail>

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BAB V Tentang Jual Beli, Pub. L. No. 1457 (1848). <https://jdih.mahkamahagung.go.id/legal-product/kitab-undang-undang-hukum-perdata/detail>
- Mubarok, J., & Hasanudin. (2018). *Fikih Muamalah Maliyah Akad Jual Beli* (I. T. Nugraha, Ed.; 3rd ed.). Simbiosia Rekatama Media. <https://opac.perpusnas.go.id/DetailOpac.aspx?id=1064243>
- Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Pub. L. No. 28 (2008). https://ojk.go.id/waspada-investasi/id/regulasi/Documents/UU_No_21_Tahun_2008_Perbankan_Syariah.pdf
- Rhosyidy, M. D. (2019). Implementasi Akad Istishna' Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi Kasus Pada Amany Residence Jember). *Al-Tsaman : Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Islam*, 1, 40–60. <https://ejournal.inaifas.ac.id/index.php/Al-tsamam/article/view/242>
- Syaifullah, H. (2021). Ta'widh dan Ta'zir Persepektif Mufassir Klasik dan Implementasinya di Bank Syariah. *MALIA: Journal of Islamic Banking and Finance*, 5(1), 27. <https://doi.org/10.21043/malia.v5i1.10196>
- Universitas Brawijaya. (1997). *Pedoman Penulisan Skripsi Dan Laporan Praktek Kuliah Kerja Nyata Universitas Brawijaya*. <https://ie.feb.ub.ac.id/wp-content/uploads/2013/07/Buku-Pedoman-Skripsi-KKNP-artikel-dan-makalah-untuk-Jurusan-Ilmu-Ekonomi.pdf>