

# PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP PENGEMBANG ATAS KETERLAMBATAN PENYERAHAN RUMAH BERDASARKAN JUAL BELI ISTISHNA

Winarsih, Benny Djaja, Maman Sudirman  
Fakultas Hukum, Universitas Tarumanegara Jakarta, Indonesia  
Jl. Letjen S. Parman No.1, Kec. Grogol petamburan, Jakarta Barat, 11440  
Winaatmajaya.wa4@gmail.com

## **Abstract**

*This research discusses consumer protection for developers in the context of delays in handing over houses based on the principle of istishna' buying and selling in sharia law. Delays in handing over a house are a serious problem that consumers often face in property transactions. This research aims to analyze the consumer protection mechanisms available in sharia law related to delays in handing over houses in the context of istishna' buying and selling. The approach used in this research is a normative and empirical approach, by analyzing various legal literature. The research results show that although the istishna' buying and selling principle offers a clear framework for property transactions that are fair and in accordance with sharia principles, further efforts are still needed to strengthen consumer protection against delays in handing over homes. The implication of this research is the importance of strengthening consumer protection mechanisms in property transactions based on sharia principles in order to increase trust and fairness in consumer-developer relationships. It is hoped that this research can contribute to the development of understanding of consumer protection in the context of sharia property transactions, as well as become the basis for developing more effective policies in protecting consumer rights.*

**Keywords:** *Islamic law, consumers, protection.*

## **Abstrak**

Penelitian ini membahas perlindungan konsumen terhadap pengembang dalam konteks keterlambatan penyerahan rumah berdasarkan prinsip jual beli *istishna'* dalam hukum islam. Keterlambatan penyerahan rumah merupakan masalah serius yang sering dihadapi oleh konsumen yang membeli properti dari pengembang. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme perlindungan konsumen yang tersedia dalam hukum islam terkait dengan keterlambatan penyerahan rumah dalam konteks jual beli *istishna'*. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif, dengan menganalisis berbagai literatur hukum dan juga studi kasus terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun prinsip jual beli *istishna'* menawarkan kerangka kerja yang jelas bagi transaksi properti yang adil dan sesuai dengan prinsip syariah, namun masih diperlukan upaya lebih lanjut untuk memperkuat perlindungan konsumen terhadap keterlambatan penyerahan rumah. Implikasi dari penelitian ini adalah pentingnya penguatan mekanisme perlindungan konsumen dalam transaksi properti berdasarkan prinsip syariah guna meningkatkan kepercayaan dan keadilan dalam hubungan konsumen-pengembang. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan pemahaman tentang perlindungan konsumen dalam konteks transaksi properti syariah, serta menjadi dasar bagi penyusunan kebijakan yang lebih efektif dalam melindungi hak-hak konsumen.

**Kata Kunci:** Hukum Islam, konsumen, perlindungan.

## **Pendahuluan**

Setiap individu mengidamkan kesejahteraan yang mencakup pemenuhan kebutuhan dasar, termasuk pangan, pakaian, dan tempat tinggal. Rumah, sebagai salah satu kebutuhan pokok, memiliki peran yang tak tergantikan dalam kehidupan manusia (sebagaimana perwujudan maksud atas

penjelasan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 *Tentang Rumah Susun, Bagian I Umum*). Rumah sebagai hunian berfungsi sebagai perlindungan dari segala cuaca serta menjadi pondasi bagi pembinaan hubungan keluarga. Namun, untuk memiliki rumah, faktor ekonomi memegang peranan penting. Mereka memiliki situasi

ekonomi yang berbeda, ada yang mampu membeli rumah secara tunai namun ada juga yang mengandalkan fasilitas kredit dari bank. Pengertian bank menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 *Tentang Perbankan* yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (selanjutnya disebut “Undang-Undang Perbankan”) adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak (Benny Djaja, 2019:1). Khususnya bagi mereka yang berpenghasilan rendah, membeli rumah secara kredit menjadi pilihan utama. Ini mencerminkan realitas masyarakat di mana mayoritas individu memilih opsi angsuran untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal.

Perumahan merupakan kumpulan rumah yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang layak huni, sebagaimana Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 *Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Bab I Ketentuan Umum, Pasal 1 ayat (2)*, sehingga menarik minat konsumen untuk membeli rumah dari pengembang, namun konsumen harus berhati-hati dalam memilih pengembang guna mencegah tindakan semena-mena oleh pengembang. Bisnis properti merupakan bisnis yang menjanjikan keuntungan besar dalam waktu yang relatif singkat, ini yang menyebabkan pengembang muncul dari latar belakang usaha yang berbeda, baik dari bidang keuangan, industri, pariwisata yang merupakan pengembang nonproperti maupun mereka yang sudah spesialisasi di bidang property (Benny Djaja, 2020:13-15).

Transaksi properti, termasuk pembelian rumah, merupakan investasi besar bagi konsumen dan sering kali melibatkan keterikatan finansial yang signifikan. Namun, dalam konteks transaksi properti, keterlambatan penyerahan rumah oleh pengembang menjadi hal yang sering dialami oleh konsumen. Keterlambatan tersebut dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti masalah konstruksi, perizinan, atau keuangan yang dihadapi oleh pengembang.

Kebutuhan masyarakat untuk memperoleh sesuatu, sering memerlukan pihak lain untuk membuatnya, contohnya dimana Konsumen memerlukan Pengembang untuk membuat rumah, dan hal seperti itu dapat dilakukan melalui jual beli *istishna'* (ت - صناع الا س), yaitu akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (*mustashmi'*) dan penjual (*shani'*). *Istishna'* merupakan perjanjian jual beli di mana pihak penjual bertanggung jawab untuk membuat suatu barang sesuai pesanan dari pihak pemesan, sebagaimana Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/Dsn-Mui/Iv/2000 *Tentang Jual Beli Istishna' Bagian Menimbang A. Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia*, (Jakarta: 29 Dzulhijjah 1420H/04 April 2000M). Pembayaran dalam transaksi ini tidak dilakukan secara tunai di muka, melainkan bisa dilakukan secara angsuran atau sesuai dengan kemajuan pembuatan barang, bahkan pembayarannya bisa diundur dengan persetujuan antara kedua belah pihak. Perjanjian *istishna'* sah, harga sudah harus ditetapkan, dan barang yang disetujui untuk dibuat harus memiliki spesifikasi yang sesuai dengan kesepakatan yang dibuat bersama sebelumnya (Paramansyah, A., Abdillah, I., & Damayanthi, D, 2021:72-87).

Dalam konteks hukum syariah, prinsip jual beli *istishna'* menjadi salah satu alternatif yang digunakan dalam transaksi properti. *Istishna'* merupakan perjanjian jual beli dalam bentuk pesanan, di mana barang yang akan dijual belum jadi atau belum selesai, dan pembeli menyetujui untuk membelinya dengan spesifikasi tertentu sesuai kesepakatan. Namun, dalam prakteknya, keterlambatan penyerahan rumah masih menjadi masalah yang relevan bahkan dalam transaksi berbasis syariah.

Perlindungan konsumen terhadap keterlambatan penyerahan rumah dalam konteks jual beli *istishna'* menjadi isu penting yang perlu ditinjau lebih lanjut. Diperlukan pemahaman yang mendalam tentang mekanisme perlindungan konsumen yang tersedia dalam hukum syariah untuk mengatasi masalah tersebut. Penelitian ini dilakukan untuk memberikan pemahaman

mengenai Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 *Tentang Perlindungan Konsumen*, mengeksplorasi tantangan yang dihadapi oleh konsumen, dan menganalisis upaya yang dapat dilakukan untuk memperkuat perlindungan konsumen dalam transaksi properti berdasarkan prinsip syariah. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan kebijakan yang lebih efektif dalam melindungi hak-hak konsumen dalam konteks transaksi properti syariah.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka penelitian ini dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah perbuatan pengembang properti untuk membuat perjanjian dalam bentuk syariah bertentangan dengan hukum?
2. Bagaimana perlindungan konsumen terhadap pengembang atas keterlambatan penyerahan rumah berdasarkan jual beli *istishna'* (syariah) dalam perspektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan Hukum Islam?

### **Metodelogi Penelitian**

Metode penelitian dalam studi ini mengusung pendekatan hukum normatif yang melibatkan analisis mendalam terhadap kerangka hukum yang berlaku. Penelitian ini melakukan studi literatur yang komprehensif untuk mengumpulkan informasi tentang hukum syariah, prinsip jual beli *istishna'*, dan aspek-aspek perlindungan konsumen dalam konteks transaksi properti. Sumber-sumber literatur yang digunakan mencakup buku, artikel jurnal, dan dokumen hukum. Setelah itu, analisis hukum yang teliti dilakukan untuk memahami teori dan prinsip-prinsip yang mendasari perlindungan konsumen dalam transaksi properti berdasarkan prinsip jual beli *istishna'*. Analisis ini mencakup kewajiban dan tanggung jawab pengembang, hak-hak konsumen, serta prosedur hukum yang relevan dalam menangani keterlambatan penyerahan rumah. Penelitian ini akan diakhiri dengan penarikan kesimpulan berdasarkan analisis hukum yang telah dilakukan, yang akan mencakup saran untuk memperkuat perlindungan konsumen dalam transaksi properti berdasarkan prinsip jual beli *istishna'*.

### **Hasil dan Pembahasan**

#### **Perjanjian Pengembang Properti Dalam bentuk Syariah Berdasarkan Perspektif Hukum Nasional**

Properti syariah merupakan properti atau bangunan yang dibangun dengan prinsip-prinsip syariah secara menyeluruh. Ini mencakup semua aspek yang dimulai dengan akad dalam transaksi jual-beli, bentuk dan spesifikasi bangunan, serta fasilitas di dalam lingkungan sekitar yang di desain sesuai dengan prinsip-prinsip islam. Salah satu karakteristik dari properti syariah adalah penggunaan akad jual-beli yang tidak melibatkan lembaga perbankan, serta menerapkan skema pelaksanaan transaksi menggunakan akad *istishna'*, di mana bangunan dibangun berdasarkan pesanan. Selain itu, harga jual pasti dan tidak berubah-ubah dari awal hingga akhir, merupakan karakteristik penting lainnya dari properti Syariah (Pekerti, R. D., Faridah, E., Hikmatyar, M., Rudiana, I. F., & Pekerti, R. D, 2021:19).

Pengembang properti di Indonesia memiliki tanggung jawab yang penting dalam mematuhi berbagai regulasi dan hukum yang mengatur industri properti serta perjanjian yang mereka buat. Salah satu hukum yang relevan adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 *Tentang Rumah Susun*, yang mengatur tentang pembangunan, pengelolaan rumah susun, dan kepemilikan. Dalam konteks ini, pengembang properti harus memahami tata cara pembangunan, hak dan kewajiban pengembang, serta hak dan kewajiban pembeli unit rumah susun. Selain itu, Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1996 *Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah* juga memiliki relevansi terutama dalam hal pembiayaan proyek properti melalui pemberian jaminan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut.

Kemudian Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2021 *Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman* juga memiliki dampak signifikan terhadap kegiatan pengembangan properti. Regulasi ini mengatur berbagai aspek terkait dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, termasuk tata cara

perizinan, standar pembangunan, dan perlindungan konsumen.

Selanjutnya, pengembang properti harus tunduk terhadap Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yang menetapkan standar perlindungan bagi konsumen, termasuk dalam hal penyampaian informasi yang jelas dan transparan serta penyelesaian sengketa. Ada lima asas perlindungan konsumen berdasarkan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 *Tentang Perlindungan Konsumen* Pasal 2, diantaranya (Hendriansyah, B. T, 2021):

- a. Asas Manfaat
- b. Asas Keadilan
- c. Asas Keseimbangan
- d. Asas Keamanan dan Keselamatan Konsumen
- e. Asas Kepastian Hukum

Di Indonesia pengembang properti perlu mempertimbangkan prinsip-prinsip hukum syariah dalam pembuatan perjanjian properti, terutama jika target pasar mereka adalah konsumen Muslim. Dalam konteks ini, pengembang properti untuk bekerja sama dengan profesional hukum atau konsultan properti guna memastikan bahwa perjanjian yang dibuat mematuhi semua regulasi yang berlaku serta memberikan perlindungan yang cukup bagi semua pihak yang terlibat, baik pengembang maupun konsumen. Dengan mematuhi semua ketentuan hukum yang berlaku, pengembang properti dapat memastikan bahwa kegiatan bisnis mereka berjalan secara legal dan memberikan keamanan serta perlindungan yang cukup bagi semua pihak yang terlibat.

Pembuatan perjanjian dalam bentuk syariah oleh pengembang properti dapat menjadi alternatif yang menarik bagi konsumen yang ingin membeli atau menyewa properti sesuai dengan prinsip-prinsip Islam. Perjanjian berbasis syariah sering kali mencakup ketentuan-ketentuan yang sesuai dengan ajaran agama Islam, seperti larangan riba (bunga), ketentuan pembagian untung-rugi yang adil, dan persyaratan-persyaratan yang sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan dalam Islam. Hal ini dapat menarik bagi individu yang ingin memastikan bahwa transaksi properti mereka berada dalam batas-batas yang diperbolehkan oleh agama mereka.

Akad dikonsepsikan sebagai persetujuan tertulis pengembang-konsumen dan memuat hak-hak serta kewajiban para pihak sesuai prinsip syariah dan memenuhi unsur akad berupa:

- a. adanya kesepakatan tertulis, dapat berbentuk akta di bawah tangan maupun autentik.
- b. adanya subjek hukum yaitu pengembang-konsumen.
- c. adanya hak menuntut dan kewajiban melaksanakan sesuatu dalam hubungan hukum antara para pihak (Salim Hs Dan Erlies Septiana Nurbani, 2014:57).
- d. adanya prinsip syariah yang tidak mengandung unsur:
  - *Riba*, menambah secara tidak sah atas pendapatan (*batil*).
  - *Maisir*, transaksi tidak berkepastian dan bersifat untung-untungan.
  - *Gharar*, obyeknya tidak pasti dapat diserahkan saat transaksi, kecuali diatur dalam syariah.
  - *Haram*, obyek yang dilarang dalam syariah.
  - *Zalim*, transaksi tidak memberikan rasa keadilan bagi para pihak sebagaimana Penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 *Tentang Perbankan Syariah*.

Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara para pihak yang dalam transaksi jual beli rumah dinyatakan sesuai dengan syariah sebagaimana Sebagaimana Maksud Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 *Tentang Perubahan Atas Undang-Undang 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*. Meskipun perjanjian berbasis syariah dapat mencakup aspek-aspek yang sesuai dengan ajaran Islam, mereka juga harus mematuhi hukum positif yang berlaku di Indonesia. Ini berarti bahwa perjanjian haruslah sesuai dengan regulasi dan ketentuan hukum yang ada, serta sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang dianut oleh negara tersebut. Oleh karena itu, pembuat perjanjian, baik itu pengembang properti atau pihak lain yang terlibat, perlu memastikan bahwa perjanjian mereka memenuhi standar hukum yang berlaku.

Pengembang properti rumah melakukan akad jual-beli dengan konsumen

menggunakan metode akad jual-beli pesanan atau akad jual-beli *istishna'*. Bai'al-*istishna'* adalah perjanjian jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual (Benny Djaja, 2019:8), kesepakatan yang menghasilkan barang dengan menggunakan bahan baku dari pihak produsen. Dalam domain bermuamalah, segala jenis transaksi diizinkan kecuali yang jelas-jelas tidak diperbolehkan atau haram. Faktor-faktor yang membuat sebuah transaksi dianggap haram meliputi (Hidayah, M. R., Nawawi, K., & Arif, S, 2018:1-12).

Haram karena sifat objeknya (*haram li-dzatihi*). Ini terjadi ketika transaksi melibatkan barang atau jasa yang secara intrinsik dianggap haram, seperti minuman keras, bangkai, atau daging babi. Haram karena aspek lain selain sifat objeknya (*haram li-ghairi*). Ini terjadi ketika transaksi melanggar prinsip kesepakatan yang adil antara pihak-pihak yang terlibat (*antara din minkum*) atau ketika terjadi penindasan atau penyalahgunaan kekuasaan dalam transaksi tersebut (*la tazhlimuna wa la tuzhlamun*).

Sebuah akad dianggap tidak sempurna atau tidak sah apabila prosedur atau syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya sebuah akad tidak terpenuhi.

Dengan mempertimbangkan hal-hal tersebut, sangat penting bagi pengembang properti dan konsumen untuk memastikan bahwa transaksi yang mereka lakukan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip dalam ajaran islam. Hal ini diperlukan guna memastikan bahwa transaksi telah sesuai dengan ketentuan agama islam.

Perbuatan pengembang properti untuk membuat perjanjian dalam bentuk syariah tidak bertentangan dengan hukum, khususnya di Indonesia yang menerapkan prinsip-prinsip kebebasan berkontrak dalam sistem hukumnya. Asas kebebasan berkontrak meluaskan kebebasan kepada individu untuk menentukan syarat-syarat perjanjian sesuai dengan kehendak mereka, sepanjang mengikuti ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam konteks ini, pengembang properti memiliki hak untuk menawarkan

perjanjian berbasis syariah kepada konsumen, di mana hukum syariah dapat diakomodasi dalam sistem hukum. Memiliki opsi untuk menawarkan dua versi kontrak, yaitu versi konvensional yang berlaku untuk semua agama dan versi syariah yang khusus ditujukan untuk agama islam, adalah tindakan yang baik. Hal ini memungkinkan konsumen untuk menentukan kontrak yang sesuai dengan keyakinan dan preferensi agama mereka.

Dalam konteks hukum Indonesia, perbuatan pengembang properti untuk menawarkan perjanjian dalam bentuk syariah sejalan dengan prinsip-prinsip yang diakui dalam sistem hukum. Prinsipnya adalah asas kebebasan berkontrak, yang diakui sebagai hak fundamental bagi individu untuk menentukan syarat-syarat perjanjian sesuai dengan keinginan mereka, selama tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. Hal ini sebagaimana bunyi Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu perjanjian mengikat para pihak, dan para pihak bebas menentukan isi perjanjian tersebut, selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Selanjutnya, pengakuan terhadap prinsip-prinsip hukum syariah juga tercermin dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan perkembangan hukum islam di Indonesia. Meskipun Indonesia adalah negara dengan dasar negara Pancasila yang mengakui prinsip-prinsip kebhinekaan dan keadilan sosial, hukum islam diakui secara resmi dan digunakan dalam beberapa bidang hukum, terutama di wilayah yang menerapkan sistem hukum islam. Dengan demikian, tawaran perjanjian berbasis syariah dari pengembang properti tidak bertentangan dengan kerangka hukum Indonesia, sepanjang perjanjian tersebut mematuhi prinsip-prinsip hukum yang berlaku di Indonesia (Manan, Abdul, 2012:83).

Selain itu, pengembangan properti dengan mempertimbangkan opsi perjanjian syariah juga dapat dikaitkan dengan prinsip perlindungan konsumen dalam hukum Indonesia. Penggunaan perjanjian syariah memberikan opsi tambahan bagi konsumen, memungkinkan mereka untuk memilih

perjanjian yang sesuai dengan kebutuhan dan keyakinan agama (Ardi, M, 2016:265-279). Ini sejalan dengan semangat perlindungan konsumen yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 *Tentang Perlindungan Konsumen* yang menekankan pentingnya memberikan kebebasan kepada konsumen untuk memilih produk atau layanan yang sesuai dengan kebutuhan dan keinginannya. Dengan demikian, tindakan pengembang properti untuk menawarkan perjanjian dalam bentuk syariah dapat dilihat sebagai langkah yang mendukung prinsip-prinsip hukum Indonesia yang menghargai kebebasan berkontrak dan perlindungan konsumen.

Pemerintah juga memiliki peran dalam mengatur dan mengawasi transaksi properti, termasuk perjanjian berbasis syariah. Hal ini dilakukan untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam transaksi, serta untuk memastikan bahwa praktik-praktik bisnis yang dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku dan tidak melanggar hak-hak konsumen. Oleh karena itu, pengembang properti yang ingin menggunakan perjanjian berbasis syariah harus memastikan bahwa mereka mematuhi regulasi yang ditetapkan oleh pemerintah terkait dengan jenis transaksi tersebut.

### **Perlindungan Konsumen Terhadap Pengembang Atas Keterlambatan Penyerahan Rumah Berdasarkan Jual Beli *Istishna'***

#### **Perlindungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen**

Menurut Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 *Tentang Perlindungan Konsumen* di Indonesia, konsumen memiliki beberapa bentuk perlindungan terhadap keterlambatan penyerahan rumah berdasarkan akad *istishna'*. *Istishna'* merupakan salah satu jenis akad dalam hukum Islam dengan konsep pemesanan atau pesanan khusus dalam hukum konvensional. Dalam konteks ini, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang *Perlindungan Konsumen*, jika terjadi keterlambatan penyerahan rumah oleh pengembang kepada konsumen,

konsumen memiliki hak untuk mendapatkan kompensasi atau ganti rugi.

Undang-Undang *Perlindungan Konsumen* memberikan perlindungan kepada konsumen dalam berbagai bentuk, termasuk keterlambatan penyerahan barang atau jasa. Jika pengembang properti gagal memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan rumah dalam waktu yang sudah ditentukan dalam akad *istishna'*, konsumen memiliki hak untuk meminta ganti rugi berupa denda atau pengembalian sebagian atau seluruh uang yang telah dibayarkan sebelumnya (Muru, Ahmadi & Yodo, Surtaman, 2008:59). Berikut yang berhubungan dengan keterlambatan penyerahan rumah, seperti:

#### a. Pasal 4 Ayat (1)

Pasal ini menegaskan bahwa hak ganti rugi, penggantian, atau pembayaran balik atas kerugian materiil dan/atau nonmateriil yang timbul akibat produk atau jasa yang tidak sesuai dengan ketentuan yang disepakati adalah hak bagi konsumen. Dalam konteks keterlambatan penyerahan rumah, konsumen memiliki hak untuk mendapatkan ganti rugi atau penggantian atas kerugian yang mereka alami akibat dari keterlambatan tersebut.

#### b. Pasal 7

Pasal ini mengatur tentang kewajiban produsen atau pengembang untuk memberikan informasi yang benar, jelas, dan tidak menyesatkan kepada konsumen mengenai produk atau jasa yang ditawarkan. Dalam hal keterlambatan penyerahan rumah, pengembang memiliki kewajiban untuk memberikan informasi yang jelas dan akurat kepada konsumen tentang alasan keterlambatan dan langkah-langkah yang akan diambil untuk menyelesaikannya.

#### c. Pasal 8

Pasal ini mengatur tentang tanggung jawab produsen atau pengembang untuk memberikan jaminan atas produk atau jasa yang ditawarkan. Dalam konteks penyerahan rumah, pengembang memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa rumah yang diserahkan kepada konsumen sesuai dengan standar yang dijanjikan dalam kontrak, termasuk waktu penyerahan yang telah disepakati.

d. Pasal 14

Pasal ini mengatur tentang hak konsumen untuk meminta penggantian, perbaikan, atau pengembalian uang atas produk atau jasa yang tidak sesuai dengan ketentuan yang disepakati. Jika terjadi keterlambatan penyerahan rumah, konsumen memiliki hak untuk meminta penggantian, perbaikan, atau pengembalian uang sesuai dengan kerugian yang mereka alami.

Dari beberapa pasal di atas pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999, konsumen memiliki beberapa bentuk perlindungan terhadap keterlambatan penyerahan rumah berdasarkan akad *istishna'*. Salah satu bentuk perlindungan yang relevan adalah hak konsumen untuk mendapatkan ganti rugi atau kompensasi atas keterlambatan tersebut. Dalam hal ini Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen menjadikan dasar untuk konsumen berhak mendapatkan ganti rugi, penggantian, atau pembayaran balik atas kerugian materiil dan atau nonmateriil yang timbul akibat produk atau jasa tidak sesuai dengan kesepakatan. Oleh karena itu, jika terjadi keterlambatan penyerahan rumah, konsumen memiliki hak untuk meminta ganti rugi berupa denda atau pengembalian sebagian atau seluruh uang yang telah dibayarkan kepada pengembang.

### Perlindungan Berdasarkan Hukum Islam

Perlindungan konsumen terhadap pengembang mengenai keterlambatan penyerahan rumah harus dipertimbangkan dalam kerangka hukum Islam. Hukum Islam menempatkan pentingnya perlindungan hak-hak konsumen sebagai salah satu prinsip yang fundamental dalam muamalah, atau transaksi ekonomi. Prinsip-prinsip seperti keadilan, kejujuran, dan kebebasan dari penindasan adalah landasan utama dalam menjalankan transaksi ekonomi dalam Islam.

Prinsip-prinsip muamalah Islam menuntut agar konsumen dilindungi dari praktek-praktek yang tidak adil atau merugikan, termasuk keterlambatan penyerahan rumah oleh pengembang. Islam juga mengajarkan pentingnya untuk memenuhi janji dan komitmen, sehingga pengembang memiliki kewajiban moral dan agama untuk menyerahkan rumah sesuai

dengan ketentuan waktu kesepakatan dalam akad istihna.

Dalam hukum Islam, perlindungan konsumen didasarkan pada prinsip-prinsip yang diatur dalam syariat. Berikut adalah beberapa prinsip dalam hukum Islam yang berkaitan (Syah, J. R., & Harun, M. H, 2019):

a. Prinsip Kepastian dan Keadilan

Hukum Islam menekankan pentingnya kepastian dan keadilan dalam transaksi. Pengembang dalam jual beli istisna memiliki kewajiban untuk menyerahkan rumah sesuai dengan waktu kesepakatan. Apabila terjadi keterlambatan, maka dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap prinsip kepastian dan kontrak.

b. Prinsip Tanggung Jawab

Setiap individu atau entitas bisnis bertanggung jawab atas tindakannya. Pengembang memiliki tanggung jawab moral dan hukum untuk menyelesaikan keterlambatan penyerahan rumah dengan cara yang adil dan bertanggung jawab. Mereka harus memahami konsekuensi dari keterlambatan tersebut dan berusaha untuk menyelesaikannya dengan sebaik mungkin.

c. Prinsip Ganti Rugi

Hukum Islam mengakui hak konsumen untuk memperoleh ganti rugi karena mengalami akibat dari keterlambatan penyerahan rumah. Pengembang dapat diminta untuk memberikan kompensasi kepada konsumen sebagai bentuk tanggung jawab atas keterlambatan tersebut. Ganti rugi ini dapat berupa denda atau pengembalian sebagian atau seluruh uang yang telah dibayarkan oleh konsumen.

d. Prinsip Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa secara musyawarah dan mufakat sangat dianjurkan. Jika terjadi perselisihan antara konsumen dan pengembang terkait keterlambatan penyerahan rumah, disarankan untuk mencari penyelesaian yang saling menguntungkan melalui musyawarah dan negosiasi. Ini dapat dilakukan dengan bantuan pihak ketiga yang objektif dan adil, seperti mediator atau lembaga arbitrase.

Menurut hukum Islam, terdapat konsep ganti rugi (*kifalah*) yang mengatur kompensasi yang harus diberikan kepada konsumen jika terjadi keterlambatan atau kelalaian dalam

menjalankan kewajiban. Prinsip ini mendorong adanya tanggung jawab moral dan hukum bagi pengembang yakni mengganti kerugian konsumen atas keterlambatan penyerahan rumah. Selain itu, hukum islam juga menekankan pentingnya transparansi dan kejujuran dalam bertransaksi. Pengembang memiliki kewajiban untuk memberikan informasi yang jelas dan lengkap kepada konsumen mengenai jadwal penyerahan rumah, serta kemungkinan risiko atau kendala yang mungkin terjadi selama proses pembangunan (Suhendi, Hendi, 2014:122).

Perlindungan konsumen terhadap pengembang atas keterlambatan penyerahan rumah dalam konteks jual beli *istishna'* tidak hanya merupakan tuntutan dari perspektif hukum nasional, tetapi juga didasarkan pada prinsip-prinsip etika dan hukum islam yang menekankan keadilan, kejujuran, dan perlindungan terhadap hak-hak konsumen. Dengan memperhatikan prinsip-prinsip muamalah islam, perlindungan konsumen memiliki hak untuk memperoleh ganti rugi yang adil dan tanggapan yang bertanggung jawab dari pihak pengembang dalam menyelesaikan masalah tersebut. Selain itu, mereka juga didorong untuk mencari penyelesaian sengketa yang berkeadilan melalui proses musyawarah dan negosiasi, sesuai dengan prinsip-prinsip syariat.

## **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil pembahasan tersebut di atas, maka penelitian ini dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

a. Dalam konteks hukum Indonesia, akad *istishna'* tidak melanggar hukum asalkan transaksi tersebut dilakukan sesuai dengan hukum atau perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Hukum Indonesia memberikan kebebasan kepada individu untuk melakukan transaksi berdasarkan prinsip syariah, termasuk akad *istishna'*. Apabila terjadi sengketa atau masalah terkait dengan akad *istishna'*, proses penyelesaiannya dapat dilakukan melalui mekanisme penyelesaian sengketa yang diakui secara hukum di Indonesia, baik melalui jalur peradilan konvensional maupun melalui lembaga penyelesaian

sengketa alternatif sesuai kesepakatan kedua belah pihak.

b. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 *Tentang Perlindungan Konsumen* memberikan hak-hak kepada konsumen untuk mendapatkan kompensasi atau penggantian atas keterlambatan tersebut. Pengembang bertanggung jawab untuk memberikan informasi yang jelas dan akurat kepada konsumen mengenai jadwal penyerahan rumah, serta kemungkinan risiko atau kendala yang mungkin terjadi selama proses pembangunan. Apabila terjadi keterlambatan penyerahan rumah, konsumen memiliki hak untuk menuntut kompensasi atau ganti rugi sesuai ketentuan dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

c. Berdasarkan hukum islam, perlindungan konsumen juga ditekan melalui prinsip-prinsip muamalah yang mengatur transaksi ekonomi. Prinsip-prinsip keadilan, kejujuran, dan perlindungan terhadap hak-hak konsumen merupakan bagian integral dari ajaran islam. Dalam hal keterlambatan penyerahan rumah dalam transaksi jual beli berdasarkan hukum islam, pengembang memiliki kewajiban moral dan agama untuk menyerahkan rumah sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Apabila terjadi keterlambatan yang disebabkan oleh pengembang, konsumen memiliki hak untuk menuntut kompensasi atau penggantian sesuai dengan prinsip-prinsip muamalah dalam islam.

Dalam pembelian properti rumah dibutuhkan transparansi dan komunikasi yang jelas antara semua pihak yang terlibat dalam transaksi properti, termasuk pengembang properti, konsumen, dan otoritas pengatur. Ini membantu memastikan bahwa semua pihak memahami sepenuhnya ketentuan-ketentuan perjanjian, hak-hak, dan kewajiban mereka, serta meminimalkan risiko konflik atau ketidaksepakatan di kemudian hari. Dengan demikian, pembuatan perjanjian berbasis syariah dalam industri properti dapat menjadi salah satu bentuk inovasi yang menguntungkan bagi semua pihak yang terlibat, sehingga dilakukan dengan mematuhi hukum yang berlaku dan prinsip-prinsip keadilan.

## Daftar Pustaka

- Ardi, M. 2016. *Asas-Asas Perjanjian (Akad), Hukum Kontrak Syariah dalam Penerapan Salam dan Istishna*. (DIKTUM: Jurnal Syariah dan Hukum, 14(2).
- A'yun, Q. Q., & Hanifuddin, I. 2023. *Analisis Hukum Islam Dan Uu No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pada Akad Jual Beli Istishna' kepemilikan Rumah Syariah Di Pt. Sabab Podho Moro*. (I'tisham: Journal of Islamic Law and Economics, 3(1).
- Benny Djaja. 2019. *Hukum Perbankan*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Benny Djaja. 2020. *Hukum Real Estate*. Jakarta: Kencana.
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 06/Dsn-Mui/iv/2000 Tentang Jual Beli Istishna' Bagian Menimbang A. Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Jakarta: 29 Dzulhijjah 1420H/04 April 2000M*.
- Hendriansyah, B. T. 2021. *Analisis Kontrak Jual Beli Rumah Dengan Akad Istishna' Pada Developer Perumahan Syariah (Studi Kasus PT. Unchu Multi Indonesia Kabupaten Tangerang)*. Bachelor's thesis, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Hidayah, M. R., Nawawi, K., & Arif, S. 2018. *Analisis Implementasi Akad Istishna' Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor)*. Jurnal Ekonomi Islam, 9(1), 2018.
- Indonesia, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- Indonesia, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.
- Indonesia, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
- Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan.
- Indonesia, Undang- Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Manan, Abdul. 2012. *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. Jakarta: Kencana.
- Miru, Ahmadi & Yodo, Surtaman. 2008. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Paramansyah, A., Abdillah, I., & Damayanthi, D. 2021. *Implementasi akad ba'i istishna' dan ba'i taqsith pada pembiayaan kepemilikan rumah (nonbank) di perumahan islami Indonesia*. (Al-Kharaj: Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah, 3(1).
- Pekerti, R. D., Faridah, E., Hikmatyar, M., Rudiana, I. F., & Pekerti, R. D. 2021. *Implementasi Akad Istishna' (PSAK Syariah 104) dalam Transaksi Jual Beli Online*. (AKTSAR: Jurnal Akuntansi Syariah, 4(1)
- Salim Hs Dan Erlies Septiana Nurbani. 2014. *Hukum Perbandingan Perdata (Comparative Civil Law)*. Jakarta: Rajagrafindo, 2014.
- Suhendi, Hendi. 2014. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Syah, J. R., & Harun, M. H. 2019. *Jual Beli Istishna' Dalam Bisnis Kredit Pemilikan Rumah Syariah Griya Safa Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional*. Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta.