

BAB IV

GAMBARAN UMUM CV GUMAY PRIMA

A. Analisis terhadap Isi dan Pelaksanaan perjanjian Jual Beli Perumahan Griya Prima Permai oleh pihak developer CV Gumay Prima

Berdasarkan hasil penggalian data diketahui bahwa CV Gumay Prima dalam proses transaksi jual rumah di perumahan hanya melibatkan 4 pihak, yaitu: konsumen, developer, pihak bank dan notaris.

Sebagaimana syarat sahnya suatu perjanjian, pada dasarnya perjanjian itu dibuat berdasarkan kesepakatan mereka yang mengikat dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian mengenai suatu hal tertentu dan didasari suatu sebab yang halal.¹

Setelah terjadi kata sepakat antara developer sebagai penjual dengan konsumen sebagai pembeli maka tahap selanjutnya adalah melakukan perjanjian jual beli. Tahap perjanjian jual beli ini dilakukan oleh konsumen dengan developer bagian ini merupakan tahap terjadinya penyesuaian pernyataan dan kuasa ketentuan dan syarat di dalam penegasan persetujuan penyediaan kredit yang disediakan oleh Bank Tabungan Negara serta di tandatangani oleh konsumen, developer dan pihak Bank, maka terjadilah perjanjian jual beli rumah tersebut dengan menggunakan salah satu sistem pembayaran yang telah disepakati, yaitu sistem pembayaran kredit.

Sistem pembayaran kredit, mensyaratkan konsumen membayar sejumlah uang muka sesuai harga rumah yang telah di sepakati. Sistem pembayaran angsuran, mewajibkan konsumen membayar uang muka harga rumah dan sisanya diangsur sesuai

¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa 1996), hlm 17.

dengan kesepakatan kedua belah pihak antara konsumen dan developer. Sistem pembayaran angsuran atau secara kredit mengharuskan konsumen membayar angsuran tiap bulan kepada pihak Bank Tabungan Negara dan memberikan kuasa sepenuhnya kepada Bank Tabungan Negara untuk mencairkan Buku Tabungan sejumlah yang diperlukan untuk pembayaran biaya-biaya yang berlaku.

Hal ini pula yang diungkapkan oleh beberapa konsumen mengenai hak konsumen dalam isi perjanjian, berikut ini :

Erman Akbar, pekerjaan TNI AD:

“ perjanjian jual beli perumahan Griya Prima Permai melakukan pemesanan terlebih dahulu, dan rumah yang dibeli melalui fasilitas KPR BTN, tetapi sampai sekarang belum terlealisasi, saya sebagai konsumen hanya ingin hak saya teralisasi sesuai dengan apa yang di janjikan “²

Jamhari, pekerjaan staf di RS AK Gani:

“akad di awal melakukan pengecekan lokasi rumah yang akan dibeli selanjutnya adalah kata sepakat antara konsumen dan pihak pengembang, perjanjian yang tertulis akan segera direalisasikan fasilitas kredit jika membayar uang muka tepat waktu tetapi sampai sekarang tidak sepenuhnya teralisasi, permasalahannya kenapa sampai sekarang belum teralisasi, dan sudah pernah kami pertanyakan ke pihak pengembang tetapi pihak pengembang hanya menjawab iya nanti akan direalisasikan”³

Dodi Ariansyah, pekerjaan Wirausaha:

“ perjanjian di brosur yang tertulis adanya fasilitas, dan fasilitas kredit ini akan dilaksanakan oleh pihak pengembang dan tidak akan mengaitkan kondisi rumah dan sarana-prasarana termasuk

² Wawancara dengan Emran Akbar, *TNI AD*, Pada tanggal 18 April 2019

³ Wawancara dengan Jamhari, *staf di RS AK Gani* pada tanggal 19 April 2019

listrik dengan kewajiban angsuran KPR BTN bulanan ke bank BTN, kami memenuhi semua kewajiban angsuran tetapi pihak pengembang tidak melaksanakan perjanjian fasilitas itu, kami semua konsumen pernah mempermasalahakan ke pihak pengembang tetapi pihak penembang hanya menjawab nanti akan di laksanakan semua fasilitas kredit yang memang belum terpenuhi, tetapi sampai sekarang hak kami tidak terpenuhi”⁴

Selanjutnya dari hasil wawancara yang telah dilakukan dengan pihak CV Gumay Prima, dijelaskan mengenai konsep perjanjian yang digunakan dalam transaksi jual beli rumah baik secara tunai dan secara angsuran, yaitu sebagai berikut:

“ Konsep perjanjian yang digunakan ialah CV Gumay Prima berperan sebagai penjual atau penyedia rumah untuk dijual kepada pembeli. Dalam hal ini penjual membuatkan suatu pesanan rumah dengan spesifikasi dan harga rumah disepakati diawal, sedangkan pembayaran dilakukan secara bertahap maupun secara tunai dengan kesepakatan kedua belah pihak, tetapi dalam perumahan Griya Prima Permai menggunakan sistem angsuran kredit dan perumahan ini bersubsidi. “⁵

Berkaitan dengan hal tersebut, diberikan pula pertanyaan mengapa tidak semua terealisasikan perjanjian di surat pernyataan point ke 2 bahwa Fasilitas KPR BTN sarana-prasarana termasuk pemasangan listrik sepenuhnya tanggung jawab developer. Hasil wawancara dengan Meko Anggerelo pihak developer sebagai berikut :

“ Dalam hal ini tentunya pihak developer sudah membicarakan kepada pembeli tentang perjanjian sarana-

⁴ Wawancara dengan Dodi Ariansyah , *wirausaha*, pada tanggal 20 April 2019

⁵ Wawancara dengan Meko Anggerelo, *Staf Marketing* , pada tanggal 27 April 2019

prasarana di awal akad pembelian, di dalam surat penegasan persetujuan penyediaan kredit di poin ke 8 yaitu yang berisi apabila menyetujui ketentuan dan syarat penyediaan fasilitas kredit menurut surat ini, sebagai tanda persetujuan menyediakan kredit ini hendaknya surat pernyataan dan kuasa yang dilampirkan pada surat ini agar saudara isi dan tanda tangani dengan benar diatas material cukup kemudian dikembalikan kepada kami selambat-lambatnya 3 bulan sejak diterbitkan surat penegasan persetujuan penyediaan kredit ini dan dilengkapi dengan buku tabungan asli (apabila akan segera direalisasikan kreditnya). Jadi pernyataan diatas bahwa pembayaran uang muka dalam isi pernyataan di atas sudah jelas selambat-lambatnya 3 bulan karena bukti buku tabungan ialah bukti pembayaran uang muka kredit perumahan, sementara konsumen ada beberapa yang lambat lebih dari 3 bulan mengembalikan surat pernyataan dan kuasa yang dilengkapi dengan buku tabungan asli, maka dari itu sesuai dengan perjanjian bahwa lebih dari 3 bulan kredit tidak direalisasikan, konsumen yang lainnya yang tepat membayar salah satu perjanjian di realisasikan yaitu adalah pemasangan listrik tetapi konsumen tetap meminta hak sarana-prasarana semua direalisasikan, pihak developer tidak dapat memenuhi karena tidak memungkinkan membaguskan jalan seperti di cor hanya rumah yang tepat membayar uang muka itu sangat sulit untuk direalisasikan, dan perumahan Griya Prima Permai masih banyak yang belum terjual. Pihak developer untuk sekarang hanya bisa melaksanakan pemasangan listrik bagi konsumen yang tepat membayar uang muka pembangunan masjid dan sumur gali, jadi sebenarnya pihak konsumen sendiri yang menyulitkan pihak developer, dan rumah yang belum terjual karena menghambat perputaran keuangan kami untuk merealisasikan sarana-prasarana

yang belum teralisasi jadi realisasi pemberian kredit akan di tunda.”⁶

Adapun transaksi jual beli rumah dapat dilakukan melalui 3 tahap, yaitu :

1. Pra perjanjian

Tahap ini merupakan persiapan bagi konsumen atau pembeli, hal yang perlu diperhatikan oleh konsumen atau pembeli kepada pengembang, yaitu :

- a) Lokasi rumah, dalam hal ini seorang konsumen harus melakukan identifikasi terhadap lokasi rumah yang akan dibeli, apakah lokasinya telah sesuai dengan keinginan dan kebutuhan konsumen.
- b) Spesifikasi teknis bangunan, langkah ini ditempuh untuk menghindari akibat yang ditimbulkan dari pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan prosedur teknis, hal ini juga akan membantu pembeli didalam menentukan pilihan spesifikasi teknis yang sesuai dengan keinginan pembeli, karena tidak dapat dipungkiri seringkali spesifikasi teknis yang ada pada brosur menyimpang dari standar spesifikasi yang senyatanya.
- c) Prasarana dan sarana lingkungan, kenyamanan sebuah rumah adalah tersedianya sarana dan prasarana yang memadai, karena ini juga merupakan sebuah kebutuhan, jangan sampai

⁶ Wawancara dengan Meko Anggerelo, *staf marketing*, pada tanggal 27 April 2019.

konsumen atau pembeli dihadapkan pada janji-janji palsu developer.

- d) Harga tanah dan bangunan rumah, informasi akan dua hal tersebut akan memberikan gambaran kepada konsumen atau pembeli berapa besar jumlah biaya yang dibutuhkan untuk membeli rumah tersebut.

2. Perjanjian

Tahap ini ditempuh apabila proses pada tahap persiapan pada tahap transaksi telah dilakukan, tahap selanjutnya adalah perjanjian jual beli, yaitu setelah terjadi kata sepakat antara pengembang sebagai penjual dengan konsumen sebagai pembeli.

Tahap perjanjian jual beli dilakukan dan ditandatangani oleh pengembang, pihak bank dan konsumen, bagian ini merupakan tahap terjadinya penyesuaian pernyataan kata sepakat antara pihak pengembang dengan konsumen, maka terjadilah perjanjian jual beli dan dilanjutkan dengan tahap pembayaran jual beli rumah tersebut. Pembayaran harga rumah beserta dengan tanahnya dapat ditempuh dengan sistem pembayaran angsuran.

3. Pasca Perjanjian

Tahap ini merupakan hasil realisasi transaksi jual beli rumah yang telah diselenggarakan. Didalam perjanjian developer menyatakan akan menyelesaikan pembangunan rumah dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Serah terima rumah dan sertifikat dari pengembang kepada konsumen dilakukan setelah

pembangunan perumahan selesai dan dalam jangka waktu yang telah disepakati.⁷

Brosur Griya Prima Permai dari CV. Gumay Prima kepada konsumen:

- 1) Fasilitas kredit :
- 2) IMB
- 3) Sertifikat Hak Milik
- 4) Listrik 900 Watt
- 5) Taman Bermain Anak
- 6) Lahan Sarana Ibadah
- 7) Lapangan Olahraga
- 8) Pertokan
- 9) Sumur Gali
- 10) Satpam

Perjanjian di dalam CV Gumay Prima terdapat isi perjanjian yang memuat tentang identitas penjual dan pembeli, lokasi unit perumahan, spesifikasi yang dipilih, harga yang disepakati dan cara pembayarannya. Sebagaimana yang terdapat dalam surat pernyataan rumah yang di beli melalui fasilitas KPR BTN:

- 1 Sebelum akad kredit ini dilaksanakan, saya sudah mengecek kondisi fisik rumah termasuk sarana dan prasarana rumah yang kami beli tersebut.
- 2 Saya menyadari dan faham bahwa kondisi rumah dan saran-prasarana (termasuk pemasangan listrik) sepenuhnya tanggung jawab developer.

⁷ Wawancara dengan Meko Anggerelo, *staf* tanggal 27 April 2019.

- 3 Saya menerima kondisi rumah dan sarana-prasarana (termasuk pemasangan listrik) tersebut dan saya bersedia melakukan akad kredit pemilikan rumah (KPR) dimaksud atas dasar persetujuan saya secara sukarela tanpa ada unsur paksaan apapun.
- 4 Dari kondisi tersebut, kami menyatakan tidak akan mengaitkan kondisi rumah dan sarana-prasarana termasuk listrik dengan kewajiban angsuran KPR BTN bulanan ke Bank BTN.⁸

SURAT PERNYATAAN DAN KUASA :

1) Menyatakan :

1. Menyetujui sepenuhnya untuk menggunakan Fasilitas Kredit yang disediakan oleh Bank Tabungan Negara di dalam Surat Penegasan yang dimaksud, sesuai dengan ketentuan Bank Tabungan Negara.
2. Jumlah kredit yang kami ambil, kami gunakan sebagai berikut :
 - a. Jumlah Kredit : Rp. 37.500.000
 - b. Jangka Waktu : 120 bulan
 - c. Untuk pembelian, pembangunan, perbaikan rumah dari:
 1. Nama Developer : Gumay Prima
 2. Lokasi Rumah : Griya Prima Permai
 3. S. P. P B.T.N : :
 4. Type : 36/ 120. 00
 5. Harga : Rp. 49.000.000

⁸

6. No Blok/Kaplingan : Griya Prima Permai,
Blok. K No. 02.,Kel. Bukit Baru, Kec. Ilir
Barat 1 Palembang.
 7. Pada saat ini tingkat pembangunan rumah
telah mencapai :
 8. Diperkirakan selesai dibangun :
- 2) Memberikan kuasa sepenuhnya kepada Bank
Tabungan Negara untuk mencairkan Buku
Tabungan kami No. 00008-01-xx-xxxxx-x
sejumlah yang diperlukan untuk pembayaran
biaya-biaya pemrosesan dan atau uang muka
sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Buku
tabungan asli kami lampirkan bersama ini atau
akan disampaikan pada saatnya.⁹

SURAT PENEGASAN PERSETUJUAN
PENYEDIAAN KREDIT DEVELOPER CV. GUMAY
PRIMA DAN BANK BTN KEPADA KOMSUMEN

Ketentuan dan Syarat sebagai berikut :

1. Jenis Kredit : SSB PERMEN 2008 IO
2. Jumlah maksimum kredit yang disediakan : Rp.
37.500.000
3. Jangka Waktu Pembayaran Kembali : 120 bulan
4. Suku bunga : 7 % per tahun
Dengan cara perhitungan Anuitas.
5. Angsuran perbulan : Rp. 218.800
6. Jaminan Kredit : Tanah dan Bangunan

⁹ Dokumentasi CV Gumay Prima Palembang

7. Syarat dan Ketentuan Lain:

a) Untuk penggunaan Kredit tersebut, saudara dikenakan biaya dan wajib menyediakan pernyataan jumlah biaya tersebut harus disetorkan dan disediakan dalam rekening tabungan atas nama saudara di Bank Tabungan Negara.

b) Biaya-biaya diatas akan diperhitungkan atau dibebankan pada saatnya yang dianggap tepat oleh Bank Tabungan Negara untuk itu disyaratkan agar bersamaan dengan pengembalian tembusan surat ini saudara lampirkan kepada kami buku Tabungan a.n saudara disertai Kuasa PemindahBukuan menurut contoh formulir terlampir.

Apabila pada saatnya jumlah saldo Tabungan tidak mencukupi untuk menutuoi semua biaya yang ditetapkan dalam rangka pemrosesan kredit Saudara, maka pemohon kredit/calon debitur wajib segera menyetor/menabung jumlah kekurangannya melalui tabungan atau Bank Negara akan menunda realisasi pemberian kredit yang bersangkutan.

c) Penyediaan Fasilitas Kredit ini hanya berlaku dan dapat digunakan atau ditarik apabila :

- Rumah yang akan dibeli, diperbaiki, atau diperluas dibangun menurut penilaian Bank Tabungan Negara, telah memenuhi syarat.

- Surat-surat atas rumah dan tanah telah dilengkapi dan menurut penilaian Bank Tabungan Negara, telah memenuhi syarat.
- Pemohon Kredit telah memenuhi syarat, anantara lain telah bersedia untuk membeli rumah/memperbaiki dan atau memperluas rumah/membangun rumah dengan fasilitas kredit yang disediakan oleh Bank Tabungan Negara menurut surat ini, dan telah memenuhi persyaratan tabungan.

Apabila penggunaan kredit tersebut diatas untuk kredit swa griya atau kredit griya sembada maka jangka waktu pelaksanaan pembangunan rumah sampai dengan saat dapat dihuni harus diselesaikan selambat-lambatnya 6 bulan sejak tanggal akad kredit dan dapat diperpanjang atas pertimbangan PT. Bank Tabungan Negara (Persero).

8. Apabila saudara menyetujui ketentuan dan syarat penyediaan fasilitas kredit menurut surat ini, sebagai tanda persetujuan saudara atas ketentuan dan syarat didalam surat penegasan persetujuan menyediakan kredit ini hendaknya surat pernyataan dan kuasa yang dilampirkan pada surat ini agar saudara isi dan tanda tangani dengan benar diatas materai kemudian dikembalikan kepada kami selambat-lambatnya 3 bulan sejak diterbitkan surat penegasan persetujuan

penyediaan kredit ini dan dilengkapi dengan buku tabungan asli (apabila akan segera direalisasi kreditnya).¹⁰

SKEMA PEMBAYARAN DALAM ISI PERJANJIAN PEMBELI DENGAN PIHAK DEVELOPER:

1. Pihak pembeli dan pihak penjual telah menyepakati bahwa harga rumah tinggal yang disebutkan akan dibayarkan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual dengan skema pembayaran secara kredit selama 60 bulan.
2. Rincian pembayaran dilakukan dalam beberapa tahap seperti berikut :
 - a) Uang muka senilai Rp. 1.805.890, di bayar sebagai setoran awal.
 - b) Total angsuran sebesar Rp. 37.500.000 dilakukan secara kredit dengan angsuran selama jangka waktu 120 bulan.
 - c) Besarnya angsuran setiap bulannya selama 120 bulan dicicil mulai bulan ke-1 hingga bulan ke- 120 sebesar Rp. 218.800.
 - d) Suku bunga 7.00 % per tahun.
3. Skema pembayaran diatas termasuk dengan biaya provisi Bank, biaya Notaris, biaya A P H T, biaya appraiser, biaya asuransi kebakaran, biaya asuransi jiwa, saldo tabungan yang diblokir.¹¹

¹⁰ Dokumentasi CV Gumay Prima dan Bank Tabungan Negara

¹¹ Dokumentasi CV Gumay Prima Palembang

PERJANJIAN PASAL 1 YANG DIBUAT
OLEH PIHAK BANK MENYEBUTKAN
TENTANG CARA PEMBAYARAN SEBAGAI
BERIKUT :

1. Pembayaran angsuran tiap bulan dilakukan tidak melebihi tanggal 7 setiap bulannya.
2. Pembayaran angsuran tiap bulannya bisa dilakukan secara tunai melalui pihak Bank Tabungan Negara.
3. Jumlah biaya harus disetorkan dan disediakan dalam rekening tabungan atas nama pembeli di Bank Tabungan Negara.
4. Setelah itu, biaya-biaya akan diperhitungkan pada saatnya yang dianggap tepat oleh Bank Tabungan Negara untuk itu disyaratkan agar bersamaan dengan pengembalian tembusan surat pernyataan di lampirkan kepada pihak developer buku tabungan pembeli.¹²

Hasil menganalisa obseravasi dari konsumen dan developer, bahwa konsumen yang sudah menyettor atau menabung melalui Bank Tabungan Negara dengan tepat waktu selambat-lambatnya 3 bulan tidak direalisasikan pemberian fasilitas kredit yang bersangkutan, sementara di surat penegasan persetujuan penyediaan kredit tertulis jangka waktu pelaksanaan pembangunan rumah sampai dengan saat dapat dihuni harus diselesaikan selambat-lambatnya 6 bulan sejak tanggal akad kredit, dan di dalam surat pernyataan point ke 2 bahwa fasilitas kredit kondisi

¹²

rumah dan sarana-prasarana termasuk pemasangan listrik sepenuhnya tanggung jawab developer, konsumen sudah menepati apa yang sudah dijanjikan bahwa membayar uang muka tepat waktu tidak lebih dari 3 bulan tetapi pihak pengembang (developer) tidak melaksanakan apa yang sudah dijanjikan. Jadi kesimpulan dari hasil wawancara alasan bagi pihak pengembang tidak melaksanakan perjanjian karena ada beberapa konsumen yang lebih dari 3 bulan membayar uang muka bukan alasan bagi mereka karena hak konsumen harus direalisasikan sesuai apa yang sudah tertulis di dalam perjanjian, yang memberikan fasilitas kredit adalah Bank Tabungan Negara, developer hanya melaksanakannya, tetapi sudah lebih dari 6 bulan tidak teralisasi.

Pengembang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan jika tidak teralisasi sesuai dengan UU No. 1 Tahun 2011 Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.

Undang-Undang No. 01 Tahun 2011 Perumahan Dan Kawasan Pemukiman:

Pasal 134 UU 1/2011 pihak pengembang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.

Apabila pihak pengembang sudah menjanjikan namun tidak dibangun atau kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum tidak sesuai, maka dapat dikenai sanksi administratif yang dapat berupa sebagaimana disebutkan pasal 150 ayat(2) UU 1/2011. Selain itu, pihak pengembang yang bersangkutan juga dapat dijerat pidana berdasarkan pasal 151 UU 1/2011.

Pasal 150 ayat(2) : sanksi administratif sebagaimana dimaksud dapat berupa :

- a. Peringatan tertulis;
- b. Pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. Penghentian sementara atau penghentian pada pengelolaan perumahan;
- e. Penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel);
- f. Kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
- g. Pembatasan kegiatan usaha;
- h. Pembekuan izin mendirikan bangunan;
- i. Pencabutan izin mendirikan bangunan;
- j. Pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
- k. Perintah pembongkaran bangunan rumah;
- l. Pembekuan izin usaha;
- m. Pencabutan izin usaha;
- n. Pengawasan;
- o. Pembatalan izin;
 - p. Kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
- q. Pencabutan insentif;
- r. Pengenaan denda administratif; dan/atau
- s. Penutupan lokasi.

Pasaal 151 ayat (1) dan ayat (2) :

- 1) Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan

sebagaimana dimaksud dalam pasal 134, dipadana dengan pidana denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)

- 2) Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.

Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.¹³

B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Atas Isi Dan Pelaksanaan Perjanjian pengembang (developer) CV Gumay Prima Perumahan Griya Prima Permai

Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, yaitu mengenai perjanjian jual beli rumah yang di lakukan developer CV Gumay Prima, setelah diadakan penelitian serta pengumpulan data, dan selanjutnya akan di tinjau dengan hukum ekonomi syariah.

Adapun hal-hal yang berkaitan antara lain sebagai berikut :

- 1) Dari segi akad

Praktek perjanjian jual beli yang dilakukan oleh CV Gumay Prima mengandung unsur Hukum Ekonomi Syariah, yaitu adanya rukun akad dan menggunakan akad istishna .

¹³ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman

Akad memiliki 3 rukun yaitu :

- a. Orang yang akad, adanya penjual dan pembeli.
- b. Sesuatu yang diakadkan , adanya harga atau yang dihargakan.
- c. Shighat, yaitu ijab dan qabul.

Akad istishna adalah jual-beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli) dan penjual (pembuat).

Menurut mazhab Hanafi istishna' hukumnya boleh (jawz) karena hal itu telah dilakukan oleh masyarakat muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya.¹⁴

Para ulama' di sepanjang masa dan di setiap mazhab fiqih yang ada di tengah umat Islam telah menggariskan kaedah dalam segala hal selain ibadah: “ Hukum asal dalam segala hal adalah boleh, hingga ada dalil yang menunjukkan akan keharamannya.¹⁵

2) Dari Segi Syarat Perjanjian Hukum Ekonomi Syariah

a) Syarat terjadinya akad

Syarat terjadinya akad adalah segala sesuatu yang disyaratkan untuk terjadinya akad secara syara'. Jika tidak memenuhi syarat tersebut, akad menjadi batal.

b) Syarat sahnya akad

Syarat sah akad adalah segala sesuatu yang disyaratkan syara' untuk menjamin dampak

¹⁴ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna'

¹⁵ Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, (Jakarta : Kencana 2006), hlm. 51.

keabsahan akad. Jika tidak terpenuhi, akad tersebut rusak.

c) Syarat pelaksanaan akad

1. Barang yang dijadikan akad harus kepunyaan orang yang akad, jika dijadikan, maka sangat bergantung kepada izin pemiliknya yang asli.
2. Barang yang dijadikan tidak berkaitan dengan kepemilikan orang lain.

d) Syarat kepastian hukum (luzum)

Dasar dalam akad adalah kepastian. Diantara syarat hukum dalam jual-beli adalah terhindarnya dari beberapa khiyar jual-beli, seperti khiyar syarat, khiyar aib, dan lain-lain. Jika luzum tampak, maka akad batal atau dikembalikan.¹⁶

Islam mengatur ajaran dimana seseorang itu tidak diperbolehkan memberatkan kepada yang lainnya, artinya seseorang itu tidak boleh melakukan kezaliman kepada lainnya.

Firman Allah SWT dalam surah Annisa' ayat 160-161 :

فَيُظْلَمُ مِنَ الَّذِينَ هَادُوا حَرَّمْنَا عَلَيْهِمْ طَيِّبَاتٍ أُجِلَّتْ لَهُمْ وَبِصَدِّهِمْ عَنْ

سَبِيلِ اللَّهِ كَثِيرًا (160) وَأَخَذَهُمُ الرَّبُّ عَنَّا وَكَذُتْ لَهُمْ وَأَكْلِهِمْ أَمْوَالِ

النَّاسِ بِالْبَاطِلِ وَأَعْتَدْنَا لِلْكَافِرِينَ مِنْهُمْ عَذَابًا أَلِيمًا (161)

Artinya: Maka disebabkan kezaliman orang-orang Yahudi, Kami haramkan atas mereka (memakan makanan) yang baik-baik (yang dahulunya) dihalalkan bagi mereka, karena mereka banyak menghalangi (manusia) dari

¹⁶ Rachmat Syafe'i, Fiqh Muamalah, (Bandung: CV Pustaka Setia 2001), hlm. 65

jalan Allah, disebabkan mereka memakan riba. padahal sesungguhnya mereka telah dilarang darinya, dan karena mereka memakan harta orang dengan jalan yang batil. Kami telah menyediakan untuk orang-orang yang kafir di antara mereka itu siksa yang pedih.

Praktek syarat perjanjian jual beli yang dilakukan oleh CV Gumay Prima tidak mengandung unsur Hukum Ekonomi Syariah, yaitu karena Syarat sah akad adalah segala sesuatu yang disyaratkan syara' untuk menjamin dampak keabsahan akad. Jika tidak terpenuhi, akad tersebut rusak, dan ada syarat perjanjian yang tidak terpenuhi, maka dari itu akad tersebut rusak.

3) Dari segi pelaksanaan perjanjian

Sebagaimana telah disebutkan bahwa developer CV Gumay Prima menjelaskan bahwa mereka merupakan CV yang pada praktek pelaksanaannya bahwa mereka melibatkan pihak ketiga yaitu bank konvensional, dalam transaksi ini jumlah angsuran adanya suku bunga 7.00% per tahun, dan dalam prakteknya menerapkan denda apabila konsumen terjadi keterlambatan pembayaran dengan denda tunggakan 1.50% per bulan.¹⁷

Surah Al-Baqarah 275 :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۗ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

¹⁷

2019.

Wawancara dengan Meko Anggerelo, *staf marketing* tanggal 27 April

Artinya: Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.

Sementara sebagaimana firman Allah SWT tidak diperbolehkan adanya riba karena bank syariah sekalipun masih mempunyai unsur riba, di dalam Islam denda termasuk kategori jenis riba, yaitu riba nasi'ah. Riba nasi'ah adalah praktik transaksi yang umum dilakukan pada masyarakat jahiliah dahulu, yaitu tambahan yang diambil karena penundaan pembayaran hutang.