

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI PERUMAHAN SYARIAH
TANPA MELALUI LEMBAGA KEUANGAN DI MASA PANDEMI COVID-19***LEGAL PROTECTION FOR SHARIA HOUSING BUYERS WITHOUT FINANCIAL
INSTITUTIONS IN THE COVID-19 PANDEMIC***Yudiet Novenry, Siti Hamidah, Sukarmi**Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
Jalan M. T. Haryono 169 Malang 65145, Indonesia**INFO ARTIKEL****Riwayat Artikel:**

Diterima : 10 Mei 2021

Disetujui : 14 Maret 2022

Keywords:legal protection, buyers,
sharia housing**Kata Kunci:**perlindungan hukum, pembeli,
perumahan syariah***) Korespondensi:**E-mail: ichsanmuhammad88@gmail.com

Abstract: this study aimed to discuss legal protection for buyers in Islamic housing with *istishna* contracts during the COVID-19 pandemic and developers' efforts to overcome the problem of late payments. The study method used empirical juridical with qualitative descriptive analysis methods. The *istishna* contract had not provided legal protection because the agreement's substance was the developer's absolute right, so the buyer could not change it. Instead, the developer did three things to overcome delays in fulfilling the buyer's instalment obligations: explaining the *istishna* contract, delaying payment, and carrying out joint selling if the buyer could not pay instalments or pay them off.

Abstrak: tujuan kajian ini untuk membahas perlindungan hukum terhadap pembeli pada perumahan syariah dengan akad *istishna* pada masa pandemi COVID-19 dan upaya pengembang mengatasi masalah keterlambatan pembayaran. Metode kajian menggunakan yuridis empiris dengan metode analisis deskriptif kualitatif. Akad *istishna* belum memberikan perlindungan hukum karena substansi perjanjian hak mutlak dari pengembang sehingga pembeli tidak dapat mengubahnya. Pengembang melakukan tiga hal untuk mengatasi keterlambatan pemenuhan kewajiban membayar angsuran pembeli, yaitu menjelaskan secara rinci tentang akad *istishna*, menunda pembayaran, dan melaksanakan jual bersama jika pembeli secara nyata tidak dapat membayar angsuran atau melunasinya.

PENDAHULUAN

Rumah tinggal merupakan salah satu kebutuhan pokok dan harus dipenuhi, untuk mendapatkan kehidupan yang layak maka masih banyak orang yang terpaksa mengontrak atau menyewa rumah tinggal yang dibayar dengan sistem tahunan maupun bulanan. Sulitnya seseorang dalam memiliki rumah tinggal sendiri dikarenakan *semakin* tingginya nilai jual rumah tersebut, sehingga perbankan membuat suatu produk perbankan yang dapat mengatasi dilema tersebut yaitu dengan sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dimana dengan sistem tersebut diharapkan dapat memudahkan bagi seseorang yang ingin memiliki rumah tinggal sendiri dan akan menjadi lebih ringan lagi bila dengan adanya campur tangan pemerintah dalam memberikan subsidi atas kepemilikan rumah tersebut.

Pada awalnya produk sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) hanya terdapat pada perbankan konvensional salah satunya dan termasuk bank yang mengawali kerjasama dengan pemerintah dalam memfasilitasi sistem KPR adalah Bank Tabungan Negara (BTN). Sistem KPR membuat masyarakat tertarik untuk memanfaatkan untuk dapat memiliki rumah tinggal sendiri. Penggunaan sistem KPR terasa ringan diawal dan berat pada saat melaksanakan kewajibannya yaitu membayar cicilan dengan besarnya bunga bank yang dibebankan oleh pihak bank serta bagi orang muslim bunga bank dapat menimbulkan riba yang dalam ajaran Islam hukumnya haram baik dalam Al-Qur-an, As-Sunnah maupun *ijma'* (Satria, 2018). Riba menurut Imam 'Ali bin Husain bin Muhammad ada tiga bentuk, yaitu riba dalam hal pinjaman, riba dalam hal

hutang, dan riba dalam pegadaian yang dalam perkembangannya masih terjadi perbedaan pendapat dari para ulama (Duwaisy, 2019).

Pemerintah dengan Majelis Ulama Indonesia (MUI) membentuk perbankan syariah sebagai solusi dari permasalahan KPR yang dianggap riba. Tujuannya agar masyarakat Indonesia yang mayoritas muslim dapat tetap melakukan kegiatan ekonomi namun tetap dapat menjaga nilai-nilai syariah Islam (Nurhidayati, 2016). Perbankan syariah yang pertama kali dibentuk adalah bank Mu'amalat. Perbankan syariah tersebut cukup menarik peminat masyarakat terutama masyarakat muslim untuk menggunakan produk-produk syariah (Nurwulan, 2019). Produk kredit pemilikan rumah berbasis syariah diharapkan dapat mengurangi beban masyarakat akibat tingginya bunga yang ditentukan oleh perbankan konvensional dan menghindari riba.

Perbankan konvensional dalam perkembangannya juga membentuk perbankan syariah. Hal tersebut menyebabkan kurangnya kepercayaan masyarakat terhadap produk-produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah. Penyebabnya adalah banyaknya perbankan syariah yang tidak benar-benar menerapkan prinsip syariah, dimana dalam penawaran produknya menggunakan kata syariah namun dalam penerapannya masih menggunakan prinsip perbankan konvensional (Fauziyah, 2016). Penerapan prinsip konvensional dalam perbankan syariah membuat sebagian besar masyarakat beranggapan bahwa tidak ada perbedaan antara perbankan konvensional dengan perbankan syariah karena pada akhirnya tetap bersentuhan dengan yang namanya riba (Umardani, 2019). Hal ini menjadi salah satu penyebab banyaknya perusahaan pengembang perumahan atau developer yang memanfaatkan celah tersebut dengan mendirikan perusahaan developer syariah, dimana dalam hal ini sama sekali tidak menggunakan jasa perbankan yang biasanya sebagai pihak ketiga terutama dalam hal memberikan pembiayaan kredit pemilikan rumah (Firmansyah, 2017).

Sistem developer syariah murni hanya terdapat dua pihak, yaitu pihak developer dan pihak pembeli. Penerapan sistem tersebut diharapkan dapat menarik minat masyarakat yang sudah berkurang kepercayaannya terhadap perbankan syariah namun tetap ingin memiliki rumah dengan cara syariah

(Abdillah, 2017). Selain itu diharapkan juga dapat tetap menjaga kepercayaan masyarakat baik dalam menawarkan produknya maupun dalam penyelesaian permasalahan kreditnya apabila terjadi wanprestasi antara kedua belah pihak dengan benar-benar menerapkan prinsip syariah. Walaupun demikian, pembiayaan properti syariah akan lebih baik dan aman apabila melibatkan pihak ketiga yaitu lembaga pembiayaan (perbankan). Misalnya Lembaga Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang berfungsi utk mengawasi pihak perbankan dengan peraturan otoritas jasa keuangan nomor 1/POJK.07/2013 mengenai perlindungan konsumen sektor jasa keuangan, ada juga undang-undang nomor 21 tahun 2008 mengenai perbankan syariah (Usanti, 2013). Fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga Dewan Syariah Nasional (DSN) yang berfungsi mengawasi aturan syariah yang diterapkan oleh lembaga pembiayaan syariah keberadaannya juga sangat penting untuk memberikan perlindungan hukum terhadap debitor apabila terjadi wanprestasi diantara para pihak (Adityawarman, 2019, Setyowati, 2010).

PT. Primaland merupakan salah satu pengembang yang menggunakan sistem properti syariah dimana tidak melibatkan pihak perbankan. De Primaland Hunian Islami Malang merupakan salah satu perusahaan pengembang perumahan yang menghadirkan perumahan Islami. Perumahan ini berbasis syariah yang pertama di Kota Malang, dengan nama De Prima Tunggulwulung Hunian Islami. Perumahan yang berbasis syariah ini memiliki perbedaan dengan perumahan-perumahan pada umumnya (perumahan non-syariah). Perumahan syariah ini terkait transaksi jual belinya dilakukan tanpa perantara bank. Perusahaan primaland mempunyai beberapa produk diantaranya adalah ruko, tempat kos, dan perumahan.

Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami ini termasuk salah satu produk dari PT. Primaland. Konsep yang digunakan pada awalnya adalah konsep umum atau masih belum menggunakan konsep yang berbasis syariah. Setelah merubah konsep syariah, keseluruhan yang terkait dengan perumahan harus menyesuaikan konsep yang Islami yakni harus berdasar pada prinsip-prinsip syariah. Transaksi pembayarannya tanpa melalui bank serta tanpa adanya unsur riba. De Prima Tunggulwulung Hunian Islami dalam transaksi pembayarannya

menggunakan akad *istishna*, pemesanannya dapat menggunakan berbagai spesifikasi dan bentuk. Dalam akad ini proses pelunasannya terbagi atas dua pilihan, yaitu membayar secara kontan (lunas) dan mengangsur dengan selambat-lambatnya 60 bulan atau 5 tahun.

Perumahan syariah melakukan transaksi jual beli tanpa perantara bank, tanpa bunga, tanpa denda, tanpa sita, serta 100% menggunakan prinsip-prinsip syariah. Pelaksanaan jual beli tanpa sistem BI *checking* dalam menerima calon pembeli, sehingga tidak dapat diperkirakan secara pasti apakah calon pembeli tersebut dapat memenuhi atau tidak kewajibannya sampai dengan selesai sesuai dengan perjanjian yang sudah disepakati. Hal tersebut menjadi salah satu penyebab terjadinya konflik di antara para pihak.

Permasalahan yang terjadi pada saat ini selama masa pandemi COVID-19 ada beberapa debitor yang terkena dampak dalam hal perekonomiannya sehingga kesulitan untuk memenuhi kewajibannya dalam membayar cicilian. Kondisi tersebut dapat merugikan pihak pengembang. Pada permasalahan ini dapat dimungkinkan debitor dalam posisi pihak yang selalu mengalah karena tidak adanya bentuk perlindungan hukum lainnya selain hanya berdasarkan perjanjian yang telah dibuat sepihak oleh developer.

Perjanjian pada perumahan syariah non bank sama dengan perjanjian kredit perbankan dengan menggunakan perjanjian baku (*standard contract*). Substansi perjanjian ditentukan oleh pihak developer sebagai kreditor, sedangkan debitor sebatas mempelajari serta harus memahaminya dengan baik. Perjanjian seperti itu terbiasa dikenal sebagai perjanjian baku (*standard contract*), yakni dalam perjanjian tersebut pihak debitor berada di posisi menerima ataupun menolak tanpa adanya kemungkinan guna meminta negoisasi atau tawar-menawar. Berdasarkan latar belakang tersebut kajian ini akan membahas pelaksanaan perlindungan hukum bagi pembeli yang mengalami keterlambatan pembayaran diakibatkan masa pandemi dan upaya yang dapat dilakukan agar ketentuan syariah tetap dapat dijalankan sesuai dengan ketentuan.

METODE

Kajian menggunakan metode yuridis empiris yang menggunakan fakta empiris yang ada di

dalam perusahaan developer syariah. Primaland dengan mengkaji sistem dalam memilih calon pembeli, akad yang digunakan dalam perjanjian jual beli secara syariah, dan cara mengatasi apabila terjadi wanprestasi diantara kedua belah pihak terutama pada saat masa pandemic COVID-19. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yakni pendekatan perundang-undangan, yaitu dilakukan dengan menelaah perundang-undangan seperti KUH Perdata, Peraturan Bank Indonesia (PBI), Peraturan OJK, Fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN), terutama peraturan dan kebijakan-kebijakan yang dibuat selama masa pandemi COVID-19, serta berbagai aturan hukum yang menjadi fokus penelitian penulis yang terkait dengan pelaksanaan ketentuan hukum syariah oleh developer PT. Primaland. Pendekatan yuridis sosiologis, yaitu mengidentifikasi serta mengonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional terkait dengan sistem kehidupan yang nyata. Metode analisis yang dipakai ialah deskriptif kualitatif, dimana peneliti mendeskripsikan data-data yang didapatkan di lapangan (baik berupa hasil wawancara serta pengamatan) kemudian dilakukan analisa guna memberikan jawaban atas permasalahan

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum bagi Pembeli yang Mengalami Keterlambatan Pembayaran di Masa Pandemi

Kata jual dan beli memiliki arti yang bertolak belakang satu sama lain. Kata jual membuktikan terkait dengan perbuatan menjual, sedangkan kata beli terdapat perbuatan membeli. Oleh karena itu, sebutan jual beli menunjukkan terdapat dua perbuatan dalam satu peristiwa, yakni satu pihak menjual dan di pihak lainnya membeli, sehingga terjadilah peristiwa hukum jual beli.

Cara khusus dalam jual beli menurut madzab Hanafiyah adalah melalui *ijab* (ungkapan membeli dari pembeli) dan *qabul* (pernyataan menjual dari penjual). Diperbolehkan pula dengan saling memberikan barang serta harga dari penjual dan pembeli (Hasan, 2003). Perjanjian ataupun akad jual beli yang dilakukan oleh para pihak memiliki kekuatan hukum yang mengikat apabila memenuhi rukun dan syarat jual beli. Rukun jual beli yaitu adanya pihak penjual dan pihak pembeli (Rohmah, 2019). Penjual ialah pihak yang memiliki barang untuk diperjualkan

sedangkan pembeli merupakan pihak yang mempunyai alat tukar ataupun uang untuk menilai barang yang akan dibeli (Meilano, 2018). Uang sebagai alat tukar untuk membeli barang dengan harga berdasarkan kesepakatan bersama (ijab qabul). Apabila kedua belah pihak menyepakati melakukan transaksi jual beli dengan harga tertentu yang telah ditentukan maka terjadilah ijab qabul sebagai rukun sahnya jual beli (Anshori, 2006). Perjanjian jual beli sah apabila terdapat kesepakatan bersama.

Jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah suatu perjanjian dengan mengikatkan dirinya kepada pihak lain untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Perjanjian jual beli adalah penjual memindahkan hak milik atas barangnya kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga (Muhammad, 2010). Perjanjian jual beli selalu berkaitan dengan barang/jasa dari satu pihak ke pihak lainnya yang diganti dengan sejumlah harga atau uang.

Pembeli sering disebut konsumen, yaitu istilah yang biasa digunakan masyarakat untuk orang yang mengonsumsi atau memanfaatkan suatu barang atau jasa. Konsumen yaitu orang yang memiliki hubungan langsung antara pelaku usaha. Konsumen dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen Pasal 1 angka 2 adalah setiap orang yang memakai barang dan/atau jasa yang terdapat dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

PT. Primaland memiliki syarat mutlak bagi calon pembelinya, yaitu wajib beragama Islam, karena salah satu tujuan dari perumahan syariah tersebut yaitu menciptakan nuansa Islami pada lingkungan rumah. Pelaksanaan perlindungan debitor khususnya dalam transaksi jual beli, sudah ada payung hukum yang mengatur mengenai hal tersebut yaitu undang-undang perlindungan konsumen. Undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bertujuan melaksanakan transaksi jual-beli yang dapat berjalan dengan baik dan mendatangkan kepuasan serta kenyamanan bagi penjual maupun pembeli (Fitriani, 2017). Produk dan layanan yang ditawarkan oleh penjual sebaiknya memuaskan atau memenuhi standar dan ekspektasi para pembeli.

Ketentuan Pasal 1 ayat (1) UU Nomor 8 tahun 1999 mendefinisikan perlindungan konsumen sebagai upaya mewujudkan kepastian hukum demi memberikan perlindungan kepada konsumen. Asas yang dianut dalam perlindungan konsumen menurut ketentuan UU Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 2 ada lima, yaitu manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum. Perlindungan ini mencakup proteksi agar konsumen tidak memperoleh barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan kesepakatan atau melanggar ketentuan undang-undang, serta perlindungan terhadap syarat-syarat yang tidak adil bagi konsumen. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 merupakan landasan hukum yang kuat bagi pemerintah serta lembaga swadaya masyarakat yang peduli akan konsumen Indonesia untuk melakukan upaya pemberdayaan konsumen melalui pembinaan dan pendidikan konsumen secara merata.

Keberadaan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 yang mengutamakan kepentingan konsumen bukan berarti merugikan pelaku usaha dalam menjalankan bisnisnya. Pelaku usaha diharapkan dapat memperbaiki kualitas produk dan layanan yang diberikan dengan berpedoman pada undang-undang tersebut. Sebagai landasan hukum, Undang-Undang ini memberi perlindungan pada konsumen serta pelaku usaha yang harus disadari oleh kedua belah pihak, baik konsumen dan pelaku usaha. Jual-beli adalah suatu persetujuan, satu pihak wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga yang disepakati bersama. Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang.

Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata yaitu jual beli dianggap terjadi apabila antara kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, walaupun barang belum diserahkan atau dibayar. Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut,

jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada dalam perundang-undangan atau biasa disebut unsur *naturalia*.

Peraturan dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen tidak sepenuhnya diterapkan oleh PT. Primaland karena isi perjanjian jual beli bersifat baku ditetapkan perusahaan. Konsep syariah tidak membenarkan bahwa isi suatu perjanjian hanya dibuat oleh salah satu pihak saja. Pelaksanaan perjanjian jual beli tersebut secara hukum sama dengan perjanjian jual beli yang dilakukan oleh perusahaan non syariah pada umumnya. Hal yang membuat perjanjiannya berbeda yaitu perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk akad *istishna* sesuai dengan tujuan yaitu jual beli properti murni syariah. Pihak pembeli dalam pelaksanaannya tidak ada yang memperlumahkan karena dalam akad itu telah dilampirkan hak-hak dari pembeli walaupun hanya sebatas objek yang dibeli seperti spesifikasi bahan-bahan yang digunakan. Abila tidak sesuai dengan yang ditawarkan maka pembeli berhak untuk komplain dan segera akan diproses. Apabila ada calon pembeli yang menginginkan pembuatan PPJB maka akan dibuatkan sesuai dengan kesepakatan yang telah dicapai bersama. Akad *istishna* itu sendiri bentuknya di bawah tangan yang nantinya akan di *waarmerking* ke pihak notaris agar memiliki kekuatan hukum yang semestinya.

Pada masa pandemi terdapat beberapa pembeli yang terlambat membayar angsurannya. Namun, pihak pembeli telah mencadangkan sesuai dengan ketentuan pembayaran yang telah disepakati, sehingga keterlambatan pembayaran tidak terlalu signifikan. Informasi yang diberikan dari pihak keuangan perusahaan terdapat sekitar 15 debitur yang sedikit terlambat dari jadwal yang ditentukan. Salah satu debitur memilih membayar 3 bulan sekali. Hal ini dilakukan untuk menyiasati kebutuhan bulanan yang tetap harus dipenuhi namun tidak mempengaruhi pembayaran. Debitur lainnya juga ada yang melakukan pembayaran 6 bulan sekali dengan mengandalkan bonus yang diterima dari tempat

bekerja. Sistem pembayaran tersebut yang membedakan dengan developer konvensional yang menyaratkan setidaknya setiap bulan dilakukan pembayaran.

Kebijakan untuk mengatasi pembayaran cicilan yang terlambat dengan komunikasi. Pihak marketing atau *customer care* bermusyawarah terlebih dahulu mengenai rencana dari pembeli untuk melakukan pembayaran dan mencari kesepakatan yang tidak memberatkan pembeli namun juga tidak merugikan pihak developer. Selanjutnya dibuatkan *addendum* untuk memperbaiki cara pembayaran dari keterlambatan yang telah terjadi. Penemuan solusi dengan kesepakatan dari pihak pembeli dan developer dilakukan karena tidak ada pengenaan denda dan sita. Apabila tidak mencapai kesepakatan bersama, maka pihak developer akan memberikan solusi terakhir berupa membantu menjual properti ini secara bersama. Solusi menjual hanya ditawarkan apabila pembeli sudah tidak memiliki alternatif lain untuk dapat membayar cicilannya. Pihak developer hanya akan mengambil bagian yang memang menjadi hak dan keuntungan yang didapatkan akan dikembalikan secara penuh kepada pihak pembeli tanpa dilakukan pemotongan apapun.

Pihak developer telah melakukan edukasi di awal mengenai akad *istishna*. Developer sudah menjelaskan dan mengharapkan agar pembeli dapat menyesuaikan dengan kesanggupan masing-masing. Tujuannya agar tidak ada unsur paksaan yang dilakukan, dan pihak pembeli dalam melakukan pembayaran tidak merasa terbebani karena banyaknya kebutuhan lainnya. Perlindungan hukum terhadap pembeli dengan syariah dapat ditinjau dari perlindungan secara preventif dan represif. Perlindungan preventif memberikan kesempatan kepada pembeli untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum adanya kesepakatan. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa, yaitu penyelesaian sengketa melalui pengadilan umum dan pengadilan administrasi.

Kebijakan mengenai keterlambatan pembayaran yang dialami oleh para calon pembeli, pihak developer telah menjelaskan mengenai akad *istishna* dengan menawarkan solusi apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan oleh kedua belah pihak, termasuk

keterlambatan dalam pembayaran. Solusi yang diberikan ialah, menyesuaikan kembali jadwal pelunasan pembayaran sesuai dengan kemampuan para calon pembeli atau dilakukan penjualan bersama. Menjual bersama merupakan langkah terakhir apabila tidak ditemukan solusi lainnya. Penjualan properti dirasa kurang memberikan perlindungan hukum kepada pembeli karena menutupi keterlambatan pembayaran. Developer tidak menggunakan pihak ketiga, sehingga solusi yang ditawarkan hanya untuk memberikan hak kepada developer dan calon pembeli telah melaksanakan kewajiban membayar. Secara tidak langsung, hal ini tidak memberikan perlindungan hukum yang sesuai kepada calon pembeli karena solusi ini tidak bisa ditolak sama sekali oleh calon pembeli.

Perjanjian jual beli dengan developer syariah dapat dikatakan bahwa perjanjian yang dilakukan telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian. Keabsahan tersebut karena adanya kesepakatan bersama, kecakapan masing-masing pihak, adanya obyek tertentu yaitu properti berupa rumah serta kausa yang hal, dalam hal ini perjanjian jual beli tidak melanggar peraturan perundang-undangan, baik dari pihak masing-masing maupun obyek yang terkait tidak dalam sengketa atau permasalahan lainnya.

Sistem akad *istishna* sebenarnya sama dengan perjanjian jual beli lainnya, perbedaannya pada sistem syariahnya. Pembuatan akad *istishna* dapat dikatakan sepihak karena isi dari keseluruhan perjanjian dibuat oleh developer dan terkesan seperti perjanjian *take it or leave it*. Calon pembeli hanya berkonsultasi dan diberikan penjelasan mengenai isi dari akad *istishna* yang akan berlaku di antara kedua belah pihak. Apabila calon pembeli tidak setuju maka pihak developer tidak bisa mengubah isi akad dan hal ini berarti bahwa perjanjian tidak dibuat secara bersama-sama melainkan hanya secara sepihak saja. Pembeli tidak benar-benar mendapatkan perlindungan hukum karena isi akad yang dibuat secara sepihak oleh developer dan penjualan paksa properti milik pembeli apabila tidak dapat membayar angsurannya.

Upaya Pengembang untuk Menerapkan Ketentuan Hukum Syariah

Dampak pandemi COVID-19 adalah keterlambatan dalam pembayaran kewajiban angsuran sesuai dengan kesepakatan. Rata-rata

para pembeli mengeluhkan kondisi pendapatan yang tidak sama dengan sebelumnya. Permasalahan yang dialami diantaranya pengurangan karyawan, sepihnya pendapatan dari bisnis yang dijalankan akibat pembatasan jam malam hingga *lockdown* dalam waktu yang cukup lama. Pihak developer juga merasakan dampaknya, yaitu berkurangnya penjualan properti. Namun seiring dengan berjalannya waktu penjualan mulai naik sedikit demi sedikit karena perekonomian mulai kembali seperti biasa walaupun tidak seluruhnya.

Pandemi dapat digolongkan sebagai keadaan *force majeure* yang subjektif, berbeda dari keadaan terpaksa obyektif atau mutlak. Keadaan terpaksa yang bersifat subjektif atau relatif, sebenarnya masih ada kemungkinan untuk memenuhi prestasi dalam perjanjian tersebut tetapi karena suatu keadaan menyebabkan penyerahan tersebut terhambat. Kemungkinan untuk memenuhi prestasi yang dilakukan pembeli kepada developer masih bisa dilakukan akan tetapi pembeli masih membutuhkan waktu yang lebih panjang dari sebelumnya karena harus mengumpulkan dana ditengah kondisi pandemi saat ini.

Pasal 1244 KUH Perdata menyatakan debitur harus mengganti biaya, kerugian dan bunga apabila tidak dapat membuktikan bahwa tidak tepatnya waktu melaksanakan perikatan disebabkan suatu hal yang tidak terduga dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad buruk (Asmara, 2018). Sebaliknya, pada Pasal 1245 KUH Perdata menyatakan bahwa debitur tidak mengganti biaya, kerugian, dan bunga jika keterlambatannya karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan atau melakukan sesuatu perbuatan yang terlarang olehnya.

Perumusan Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUH Perdata pada dasarnya mengatur hal yang sama, yaitu dibebaskannya debitur dari kewajiban mengganti kerugian, karena keadaan memaksa. Hanya saja dapat dikatakan bahwa Pasal 1244 KUH Perdata lebih baik, karena lebih tepat menunjukkan keadaan memaksa sebagai suatu pembelaan bagi debitur yang dituduh lalai. Debitur dibebani kewajiban pembuktian, yaitu membuktikan adanya peristiwa memaksa yang tidak terduga dan tidak dapat dipertanggungjawabkannya.

Kondisi pandemi sesuai dengan ketentuan Pasal 1244 dan Pasal 1255 karena keberadaannya tidak terduga dan melanda seluruh dunia. Perputaran perekonomian yang biasanya lancar dan terkendali menjadi terhenti dan belum dapat dipastikan untuk kembali seperti sebelumnya. Developer harus memikirkan berbagai alternatif agar pembeli dapat menjalankan usaha dan memperoleh keuntungan. Kondisi pandemi yang menyebabkan pemerintah memberlakukan jam malam di daerah tertentu, melarang beberapa tempat tertentu untuk tidak memancing kerumunan seperti tempat makan, pusat perbelanjaan, pertokoan, dan lainnya sangat mempengaruhi pendapatan masyarakat. Kerja sama masyarakat dengan pemerintah sangat diperlukan agar kebijakan yang diambil tidak memberikan kerugian bagi masyarakat. Kesadaran masyarakat akan kebersihan pun sangat dibutuhkan agar membantu mengurangi penyebaran virus. Himbauan pemerintah untuk selalu menggunakan masker, berjaga jarak, hingga rajin mencuci tangan diharapkan dapat mengurangi risiko terjangkit dan membantu paramedis menyembuhkan yang sakit.

Upaya pihak developer untuk mencegah terjadinya hal yang tidak diinginkan bagi kedua belah pihak adalah penjelasan detail tentang akad *istishna*, kebijakan mundur tenor pembayaran, dan menjual bersama. Penjelasan detail mengenai akad *istishna* secara lengkap dilakukan pihak developer sejak awal. Developer menjelaskan secara rinci agar pembeli mengerti karena akad *istishna* akan berlaku sebagai landasan hukum developer. Apabila pembeli masih merasa tidak mengerti maka pihak developer membuka pertanyaan mengenai hal-hal yang belum dimengerti. Hal ini pun berlaku juga mengenai solusi apabila mengalami keterlambatan pembayaran, maka tetap dilakukan musyawarah terlebih dahulu. Pembeli yang tidak kooperatif akan diberi surat pemberitahuan pertama. Surat berisi undangan kepada pembeli untuk musyawarah solusi terhadap keterlambatan pembayaran. Apabila dari pihak pembeli mengabaikan surat undangan samapi ketiga kalinya maka dapat dikatakan bahwa secara tidak langsung pihak pembeli bersedia untuk melakukan penjualan bersama terhadap properti. Pihak developer sampai saat ini belum pernah melakukan penjualan bersama karena pihak pembeli memahami akad *istishna* sejak

awal. Surat pemberitahuan hanya dikirimkan jika pembeli tidak kooperatif untuk bermusyawarah menemukan solusi terbaik bagi pembeli.

Alternatif kedua adalah kijakan mundur tenor yang ditawarkan. Kebijakan mundur tenor atau *restructuring* mengenai jangka waktu serta pembayaran yang tersisa tidak diberikan waktu maksimal dan kembali lagi bahwa kebijakan apapun itu harus sesuai dengan kesepakatan bersama. Kebijakan ini tidak saja mengubah waktu pelunasan tetapi juga terkait angsuran yang akan dilakukan. Pihak developer akan melihat kemampuan pembeli, baik dari segi kemampuan ekonomi, maupun dari segi bisnis yang dimiliki. Apabila dari kemampuan finansial user masih dipandang aman dan stabil untuk beberapa waktu ke depan maka developer dapat memberikan tenor untuk jangka waktu yang lama. Namun apabila pihak user sendiri telah mengakui bahwa belum tentu bisa bertahan lebih lama maka akan dimusyawarahkan bersama mengenai solusi agar tidak merugikan kedua belah pihak.

Alternatif ketiga adalah solusi menjual bersama. Solusi terakhir ini akan ditawarkan apabila upaya sebelumnya tidak memberikan jawaban bagi kedua belah pihak secara jelas. Hal ini terjadi apabila calon pembeli benar-benar tidak bisa memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama. Penjualan bersama yang telah memperoleh calon pembeli baru akan membatalkan akad sebelumnya dan melahirkan akad baru dengan pembeli baru. Hal ini dilakukan agar tidak terjadi tumpang tindih kesepakatan dan menghindari kerugian pada pihak-pihak terkait.

SIMPULAN

Perjanjian jual beli dengan akad *istishna* yang isi perjanjiannya dibuat secara sepihak oleh pihak developer belum menunjukkan penggunaan ketentuan syariah karena pembeli tidak dapat mengganti atau mengajukan keberatan terhadap substansi perjanjian. Penjualan aset bersama karena pembeli tidak dapat membayar angsuran pada masa pandemi tidak menunjukkan keadilan. Upaya pihak developer untuk mengatasi keterlambatan pembayaran adalah menjelaskan akad *istishna* secara detail, kebijakan mundur tenor dengan menjadwalkan kembali pembayaran di kemudian hari, dan menjual bersama.

DAFTAR RUJUKAN

- Abdillah, S. (2017). Penerapan Transaksi Non Tunai dalam Praktek Notaris Terhadap Akad Mudharabah di Perbankan Syariah. *Lex Renaissance*, 2(1), Januari, 1-15.
- Anshori, A. G. (2006). *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Yogyakarta: Citra Media.
- Adityawarman. A. (2019). Tinjauan Terhadap Pengelolaan Manajemen Risiko Dalam Industri Kredit Kepemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank. *Amwaluna, Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, 3(2), 238-251.
- Asmara, H. (2018). Peran Notaris-PPAT dalam Pembuatan Akta Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Syariah. *Lex Renaissance*, 2(3), 391-406.
- Fauziyah, A. (2016). Analisis Perbedaan Implementasi KPR Konvensional dengan KPR Syariah. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB*, 4(2), 1-17.
- Fitriani, I.L. (2017). Jaminan dan Agunan Dalam Pembiayaan Bank Syariah dan Kredit Bank Konvensional. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 47(1), 134-149.
- Firmansyah, E. A., & Indika, D. R. (2017). Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat. *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*, 10(3), 223-230.
- Hasan, A. (2003). *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. Jakarta: PT. Raja Grafindo
- Meilano, H. N., & Harahap, B. (2018). Implementasi Akad Wakalah Dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Cabang Surakarta. *MMH*, 47(2), 128-137.
- Muhammad, A. (2010). *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT Alumni,
- Nurhidayati, R. (2016). Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terkait Akta Pemberian Hak Tanggungan Dalam Akad Mudharabah Pada Bank Syariah. *Lex Renaissance*, 2(1), Juli, 258-276
- Nurwulan, P. (2019). Akad Perbankan Syariah dan Penerapannya dalam Akta Notaris Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 25(3), 623-644.
- Rohmah, U. A. (2019). Konsep Force Majeure Dalam Akad murabahah dan Implementasinya Pada Lembaga Keuangan Syariah. *Lex Renaissance*, 1(4). 104-125.
- Satria, M.R., & Setiani, T. (2018). Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB dengan Bank BJB Syariah). *Amwaluna, Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, 2(1), 107-117.
- Setyowati, R. (2010). Perlindungan “Khusus” Bagi Nasabah Perbankan Syariah Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen. *Masalah-Masalah Hukum*, 39(3), 205-212.
- Umardani, M. K. (2019). Pembiayaan KPR-iB Dengan Akad Murabahah Pada Unit Usaha Syariah (Bank Pembangunan Daerah di Jakarta). *ADIL*, 10(2), 2-20.
- Usanti, T. P. (2013). Konsep Utang Dalam Akad Pembiayaan Mudharabah Pada Bank Syariah. *ADIL*, 4(2), 308-329.