

BAB V

DISKUSI HASIL PENELITIAN

5.1 Pelaksanaan Pembangunan Rumah Komersial di Perumahan Heritage Bonero Bojonegoro

Perkembangan industri bidang properti di Indonesia dari sisi *demand* (permintaan) mengalami perkembangan yang sangat pesat bersamaan dengan semakin meningkatnya kemampuan daya beli masyarakat. Dari sisi *supply* (penwaran) semakin banyak dana yang tersedia bagi industri properti yang disediakan oleh pihak perbankan, terutama setelah dikeluarkannya paket deregulasi di bidang perbankan.

Property adalah hak untuk memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan segala sesuatu yang berada di atasnya.¹ Untuk mengembangkan pembangunan *property* yang berwujud perumahan dilakukan oleh *developer*. *Developer* properti adalah suatu perusahaan yang atau pelaku usaha yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu kesatuan lingkungan permukiman yang dilengkapi berbagai prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya. Dalam melaksanakan dalam pembangunan yang direncanakan tidak semua *developer* dilakukan sendiri, akan tetapi dibutuhkan sebuah kontraktor (pemborong).

¹ Gerry W. Eldred, *Investing In Real Estate*, (New Jersey: Published Simultaneously, 2012), 7.

Developer Heritage Bonero Bojonegoro merupakan salah satu pengembang perumahan yang banyak diminati oleh pencari property karena kualitas dan legalitas *property*-nya jelas. *Developer* Heritage Bonero ini pengembang property perumahan yang bersifat perorangan, yang saat ini sedang proses pengajuan badan hukum berbentuk PT (Perseroan Terbatas). *Developer* Heritage Bonero telah memiliki pengalaman dalam pengembangan property dia antaranya pengembangan tanah kavling dan pengembangan perumahan. Karena di tahun 2022 pemerintah mengharuskan pengembang property perumahan harus memiliki izin badan hukum PT (Perseroan Terbatas). Pengajuan nama dalam badan hukum PT (Perseroan Terbatas) adalah PT Heritage Bonero Properti.

Perumahan yang sedang dikembangkan dan proses tahap pembangunan saat ini adalah perumahan di daerah Kecamatan Kalitidu Kabupaten Bojonegoro, dengan perizinan sudah tervalidasi. Mulai dari izin lingkungan setempat, rencana umum dan tata ruang (RUTR), Izin pemanfaatan lahan atau pengeringan lahan, izin lokasi, pemecahan, site plan (denah perumahan), sampai dengan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) sudah tervalidasi sejak tahun 2020.²

Dalam hal ini untuk pelaksanaan pembangunan perumahan tersebut dikerjakan oleh kontraktor (pemborong) yang saat ini msih bersifat perorangan. Pemborong tersebut sudah memiliki pengalaman dalam hal

² Binuko Edi, *Wawancara, Owner* Heritage Bonero, Bojonegoro, 20 Juni 2022.

pembangunan di antaranya rumah, jalan, gorong-gorong, dan saluran air.³ Proses kegiatan pembangunan tersebut sangat penting dan harus dibuat sebuah perjanjian tertulis. Karena bertujuan agar seluruh pihak yang terlibat dalam suatu kegiatan kerjasama dapat merasa tenang dan aman. Di samping itu untuk menjamin seluruh pihak yang terlibat untuk melakukan kewajiban dan mendapatkan haknya.

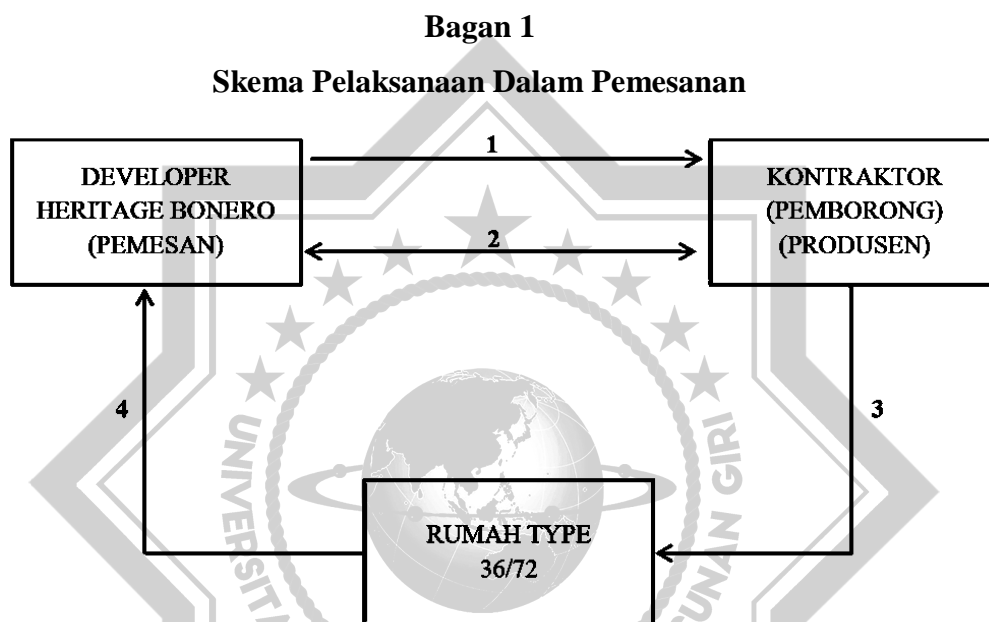
Sebagaimana persoalan diteliti oleh penulis adalah kegiatan dan perjanjian tersebut dilakukan oleh *developer* (pengembang) yaitu *developeper* Heritage Bonero Bojonegoro dan kontraktor (pemborong) yang dilakukan oleh perorangan. Di mana *developer* Heritage Bonero Bojonegoro memiliki lahan yang ingin dijadikan sebuah perumahan. Untuk proses pembangunannya *developeper* Heritage Bonero Bojonegoro menggunakan jasa kontraktor (pemborong). Sebelum melakukan kesepakatan antara *developer* Heritage Bonero Bojonegoro dan kontraktor (pemborong), dalam hal ini pihak *developeper* memastikan kontraktor (pemborong) dengan memiliki kredibilitas yang baik yang bertujuan untuk mewujudkan rencana dan konsep yang telah dicanangkan. Acuan penilaian *developeper* terhadap kontraktor (pemborong) yaitu kemampuan ahli, pengalaman dalam pembangunan, dan kemampuan finansial.⁴

Setelah *developeper* Heritage Bonero Bojonegoro memastikan kontraktor (pemborong) layak dan mampu, kemudian sepakat dan membuat perjanjian bersama secara tertulis. Pada tanggal 29 November 2021 kedua belah pihak

³ Thalib, *Wawancara*, Kontraktor (Pemborong), Bojonegoro, 30 Juni 2022.

⁴ Binuko Edi, *Wawancara*, *Owner* Heritage Bonero, Bojonegoro, 20 30 Juni 2022.

yaitu *developer* Heritage Bonero yang dipimpin oleh Binuko Edi S. S.E., dan kontraktor (pemborong) perorangan, membuat dan menyepakati perjanjian dalam pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro.



Keterangan:

- 5.1.1 Developer Heritage Bonero (pemesan) memesan rumah *type* 36/72 M2 ke kontraktor atau pemborong (produsen).
- 5.1.2 Developer Heritage Bonero (pemesan) dan kontraktor atau pemborong (produsen) melakukan kesepakatan dengan perjanjian secara tertulis.
- 5.1.3 Kontraktor atau pemborong (produsen) membangun atau mengerjakan pesanan rumah 36/72 M2.
- 5.1.4 Kontraktor atau pemborong (produsen) menyerahkan pesanan rumah *type* 36/72 M2 kepada Developer Heritage Bonero (pemesan).

Kemudian pelaksanaan tersebut tertuang dalam surat perjanjian, di mana isi dari surat perjanjian tersebut terdiri dari beberapa pasal di antaranya pasal 1 (satu) tentang detail dan spesifikasi pekerjaan, pasal 2 (dua) tentang harga borongan dan pekerjaan, pasal 3 (tiga) tentang tata tertib pelaksanaan pekerjaan, pasal 4 (empat) tentang pernyataan, pasal 5 (lima) kewajiban, hak, dan tanggung jawab, pasal 6 (enam) tentang pembatalan pekerjaan, pasal 7 (tujuh) tentang pengamanan dan keselamatan pelaksanaan, dan pasal (delapan) yaitu penutup.

Berdasarkan hasil analisa dari beberapa pasal tersebut terdapat temuan dalam pelaksanaan proyek pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro. Sebagaimana hasil wawancara dengan *owner developer* Heritage Bonero Bojonegoro yaitu Binuko Edi S mengatakan pelaksanaan pembangunan rumah komersial yaitu *type* 36/72 sebanyak 4 (empat) unit. Sifat pekerjaannya adalah dengan sistem *lum sump* borongan (mengetahui beres sesuai pesanan) dengan harga borongan dari 4 (empat) unit adalah Rp 299.520.000,- atau Rp 2.080.000,- (jika dihitung per meter). Pihak *developer* dengan pihak kontraktor (pemborong) sepakat dengan harga tersebut.⁵

Untuk skema pembayarannya adalah *developer* memberikan uang tanda jadi sebagai tanda serius sebesar 1.000,000,-, kemudian memberikan DP atau uang muka sebesar 24.000.000,- dibayarkan ketika kontraktor (pemborong) sudah mendatangkan material bahan bangunan di lokasi pembangunan

⁵ Thalib, *Wawancara*, Pemborong(Kontraktor), Bojonegoro, 20 Juni 2022.

perumahan. Sedangkan sisanya adalah 259.544.000,- akan dibayarkan ketika pembangunan telah mencapai 100% dan salah satu rumah yang dibangun sudah terjual dan rumah dinyatakan siap huni serta pembeli telah tanda tangan AJB (Akta Jual Beli). Kemudian pembayaran selanjutnya yaitu pelunasan pembayaran yang akan diberikan 4 (bulan) setelah BAST (Berita Acara Serah Terima) yaitu serah terima kunci, sebesar 5% sebesar 14.976.000,-. Pembayaran terakhir ini sebagai retensi atau jaminan garansi bangunan selama 4 (empat) bulan, artinya jika selama 4 bulan terdapat kendala dalam bangunan seperti dinding retak, masalah kelistrikan, dan lain sebagainya, maka masih menjadi tanggung jawab kontraktor (pemborong).⁶

Pelaksanaan dalam pembangunan rumah tersebut sesuai dengan perhitungan teknis dan kesepakatan selesai membutuhkan waktu 9 (sembilan) bulan. Namun sampai waktu yang ditentukan tersebut tidak ada satu unitpun yang terselesaikan atau siap huni.⁷ Sedangkan menurut Imam Sabikis selaku pengawas lapangan dalam pelaksanaan proyek pembangunan rumah *type* 36 M2 (luas bangunan) mengatakan ada beberapa titik, di mana pemborong (kontraktor) mengurangi *volume* material bangunan yaitu besi yang tidak sesuai. Dalam pelaksanaan pembangunan tersebut, telah diketahui pada rumah Blok D6 bagian kolom dinding dengan material besi yang seharusnya ukuran 10 mm (mili meter) untuk besi begel dan 8 mm (mili meter) untuk besi tulang, yang tertuang dalam perjanjian. Namun dalam pelaksanaan di lapangan ada beberapa titik ukuran besi yang digunakan untuk kolom dinding

⁶ Thalib, *Wawancara*, Pemborong(Kontraktor), Bojonegoro, 20 Juni 2022.

⁷ Binuko Edi, *Wawancara*, Owner Heritage Bonero, Bojonegoro, 20 Februari 2022.

ukuran besi yang digunakan oleh kontraktor (pemborong) adalah 10 mm (mili meter) untuk besi begel dan 8 mm (mili meter) untuk besi tulang.⁸

Kemudian pihak *developer* melakukan evaluasi mengenai kendala yang dihadapi oleh kontraktor (pemborong). Kendala yang dihadapi oleh kontraktor (pemborong) adalah masalah keuangan, karena proyek di tempat lain pembayaran keuangan sedang macet dan belum diterima oleh kontraktor (pemborong).⁹ Setelah melakukan evaluasi *developer* memberi kebijakan kepada kontraktor (pemborong) dengan waktu 40 (empat) hari untuk menyelesaikan pembangunan. Dengan kebijakan waktu yang telah diberikan oleh *developer*, namun pihak kontraktor (pemborong) sampai batas waktu tersebut masih tidak mampu menyelesaikan.

Mengenai keterlambatan penyelesaian pekerjaan pesanan tertuang dalam SPK (Surat Perintah Kerja) juga telah disepakati. Jika terjadi keterlambatan penyelesaian pekerjaan dalam pembangunan dengan waktu yang telah ditentukan, maka dikenai denda sebesar Rp 37.500,- per hari per unit. Dalam hal ini keterlambatan yang dilakukan oleh kontraktor (pemborong) tidak pernah dibayarkan kepada *developer* (pengembang).¹⁰

Dengan demikian hal tersebut tentu menimbulkan beberapa dampak negatif terhadap *developer* Heritage Bonero Bojonegoro, di antaranya menimbulkan penilaian negatif terhadap *developer* Heritage Bonero Bojonegoro di mata masyarakat sekitar seiring dalam jangka waktu yang

⁸ Imam Sabikis, *Wawancara*, Pengawas Lapangan, Bojonegoro, 22 Juni 2022.

⁹ Thalib, *Wawancara*, Pemborong(Kontraktor), Bojonegoro, 20 Juni 2022.

¹⁰ Thalib, *Wawancara*, Pemborong(Kontraktor), Bojonegoro, 20 Juni 2022.

cukup lama tersebut tidak ada satu unitpun rumah yang jadi dan siap huni. Menurut Andre sebagai masyarakat setempat beranggapan bahwa *developer* tidak serius dalam membangun perumahan, hal ini bisa memunculkan keraguan bagi calon pembeli yang akan memiliki rumah tersebut. Karena setiap calon pembeli yang ingin memiliki rumah tersebut hal utama yang dilakukan adalah menggali informasi dari masyarakat sekitar perumahan.¹¹

Di sisi lain terdapat beberapa pembeli yang telah pesan dengan sistem cicilan yang sudah berjalan akhirnya memutuskan untuk membatalkan atas pembelian rumah tersebut.¹² Di samping itu menurut Ade selaku marketing manager bahawa dalam hal tersebut mengakibatkan sistem kerja *developer* Heritage Bonero Bojonegoro terhambat yang seharusnya setelah selesai pembangunan rumah komersial siap huni tersebut, kemudian melanjutkan pengembangan di tempat lain yang sudah terkonsep pada program kerja.¹³

Dengan demikian pihak *developer* memberhentikan sekaligus membatalkan kegiatan proyek pembangunan rumah komersial tersebut. Karena pemborong tidak bisa memenuhi atau melaksanakan sesuai yang diinginkan oleh *developer*. Pihak pemborong telah menyepakati keputusan pihak *developer* karena tidak bisa memenuhi atau melaksanakan sesuai apa yang diinginkan oleh pihak *developer*. Sehingga dengan permasalahan yang telah dilakukan oleh pemborong tersebut, pihak *developer* dan pemborong bersepakat menyelesaikan dengan secara kekeluargaan atau jalan

¹¹ Andre, *Wawancara*, Masyarakat Desa Ngringinrejo, Bojonegoro, 30 Juni 2022.

¹² Rahma, *Wawancara*, Pembeli Rumah Heritage Bonero, Bojonegoro 22 Juni 2022

¹³ Ade, *Wawancara*, Manager Marketing Hertige Bonero, Bojonegoro, 27 Juni 2022.

perdamaian.¹⁴

Berdasarkan hasil temuan di atas, maka dapat disimpulkan *developer* Heritage Bonero Bojonegoro telah melakukan perjanjian dengan kontraktor (pemborong) atas pelaksanaan pembangunan proyek rumah komersial *type 36* di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro. Dari hasil perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam pelaksanaan pembangunannya tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dan tidak semua perumahan diselesaikan pembangunannya oleh kontraktor. Di antaranya, dalam jangka waktu 9 (sembilan) bulan yang seharusnya rumah sudah jadi dan siap huni. Namun faktanya rumah yang telah dibangun belum ada yang jadi atau belum ada yang siap huni. Selain itu kontraktor juga melakukan pengurangan material konstruksi dan spesifikasi bangunannya tidak sesuai SOP (Standar Operasional Prosedur).

5.2 Analisis Hukum Ekonomi Syariah Pelaksanaan Pembangunan Rumah Komersial di Perumahan Heritage Bonero Bojonegoro

Berdasarkan analisa dan uraian sebelumnya, bahwa objek penelitian penulis adalah pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro. Maka dalam hal ini penulis menganalisa temuan tersebut ditinjau dari hukum ekonomi syariah dengan menggunakan teori sebagai berikut:

¹⁴ Binuko Edi, *Wawancara, Owner Heritage Bonero, Bojonegoro, 20 Juni 2022.*

5.2.1 Analisis Teori *Istiṣnā'* Terhadap Pelaksanaan Pembangunan Rumah Komersial Di Perumahan Heritage Bonero Bojonegoro

Pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro merupakan salah satu implementasi dari teori *istiṣnā'*. *Istiṣnā'* adalah jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara *mustaṣni'* (pemesan atau pembeli) dan *ṣani'* (produsen dan penjual).¹⁵

Menurut Ulama' Hanafiyah, jual beli *istiṣnā'* diperbolehkan dengan alasan *istiḥsān*, demi kebaikan kehidupan manusia dan telah menjadi kebiasaan (*urf*) dalam beberapa masa tanpa ada ulama yang mengingkarinya. Sedangkan menurut ulama Malakiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah akad *istiṣnā'* sah dengan landasan diperbolehkannya akad salam dan telah menjadi kebiasaan umat manusia dalam bertransaksi, dengan catatan terpenuhinya semua syarat sebagaimana disebutkan dalam akad salam.¹⁶

UNUGIRI

¹⁵Abu Bakar Ibn Mas'ud al-Khasani, *Bada'i'u al-Sana'i'u*, (Beirut: Dar al-Kitab al-'Arabi, ttp), Vol. V, 2

¹⁶Dimyaudin Adjuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka pelajar, 2008), 138.

Adapun terdapat rukun yang harus dipenuhi dalam akad *istiṣnā'* di antaranya:

5.2.1.1 *Ṣani'* (penjual atau produsen)

Ṣani' adalah orang yang bertindak sebagai produsen (penjual) atau orang yang memproduksi barang pesanan. Dalam pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro, pihak sebagai *ṣani'* (penjual atau produsen) adalah kontraktor (pemborong).

5.2.1.2 *Mustaṣni'* (pembeli atau pemesan)

Mustaṣni' adalah orang yang membutuhkan atau sebagai pemesan barang (pembeli). Dalam pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro pihak sebagai *mustaṣni'* (pembeli atau pemesan) adalah developer (pengembang) Heritage Bonero.

5.2.1.3 *Maṣnu'* (objek)

Maṣnu' adalah objek atau barang. Objek dalam pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro adalah rumah type 36 dengan jumlah 4 (empat) unit.

5.2.1.4 *Thaman* (Harga)

Thaman adalah harga. Dalam pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro (harga) yang disepakati adalah Rp. 299.520.000,-.

5.2.1.5 *Ṣiḡhat* (Ijab dan Qabul)

Ṣiḡhat yaitu ijab dan qabul. Dalam ha ini ijab dari *mustaṣni'* (pemesan atau pembeli) dan *ṣani'* (produsen atau penjual).

Ditinjau dari rukun dan syarat *istiṣnā'*, pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro adalah sebagai berikut:

2.5.1.1 *Ṣani'* (penjual atau produsen) dan *Mustaṣni'* (pemesan atau pembeli).

Pihak yang berakad yaitu *ṣani'* (penjual atau produsen) dan *mustaṣni'* (pemesan atau pembeli) disyaratkan harus dewasa, berakal, dan baligh. Menurut ulama Malikiyah dan Hanafiyah mensyaratkan *aqid* (orang yang berakad) harus berakal yakni sudah *mumayiz*, dan sudah cakap hukum. Oleh karena itu, akad tidak sah jika dilakukan oleh anak kecil yang belum *mumayiz*, orang gila dan lain-lain. Adapun ulama Syafi'iyah dan Hanabilah mensyaratkan *aqid* harus baligh (terkena perintah syara') berakal dan telah mampu memelihara agama dan hartanya. Dengan demikian ulama Hanabilah

mbolehkan seorang anak kecil membeli barang dan tasharruf atas seizin walinya.

Berikut ini ada beberapa yang harus dipenuhi syarat *aqid*, di antaranya:

2.5.1.1.1 Ahli Akad

Ahli akad adalah kepantasan seseorang untuk menetapkan hak yang telah ditetapkan baginya dan pantas untuk beraktifitas atas barang tersebut.¹⁷ Ahli akad terbagi dua, yaitu ahli wujud dan *ahli 'ada* (pemenuhan atau pelaksanaan kewajiban). *Ahli wujud* yaitu kepantasan atau kelayakan seseorang untuk menetapkan suatu kemestian yang harus menjadi haknya, seperti kepantasan menetapkan harga yang harus diganti oleh seorang yang telah merusak barangnya atau menetapkan harga. Sedangkan *ahli 'ada* adalah kelayakan seseorang untuk memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan syara' seperti shalat, puasa, dan haji.¹⁸

¹⁷ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya media pratama, 2000) 111.

¹⁸ Abdul Arrahman al-Jaziri, *Al Fiqh 'ala al Mazahib al Arba'ah*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1972), Juz III, 150.

2.5.1.1.2 *Al Wilāyah* (Kekuasaan)

Al-Wilāyah (kekuasaan) adalah kekuasaan seseorang berdasarkan syara' yang menjadikannya untuk melakukan akad dan *tasarruf*. Perbedaan antara ahli akad dan wilayah, antara lain ahli akad adalah kepantasan seseorang untuk berhubungan dengan akad, sedangkan *al-wilāyah* adalah kepantasan seseorang untuk melaksanakan akad.¹⁹

2.5.1.2 *Maşnu'*

Barang yang diakadkan atau disebut dengan *al-maḥal*. Sehingga yang menjadi objek dari akad ini semata-mata adalah benda atau barang-barang yang harus diadakan. Namun menurut sebagian kalangan mazhab Hanafi, akadnya bukan atas suatu barang, namun akadnya adalah akad yang mewajibkan pihak kedua untuk mengerjakan sesuatu sesuai pesanan. Syarat-syarat objek dalam akad *istişnā'* di antaranya asebagai berikut:

2.5.1.2.1 Harus dapat dijelaskan spesifikasinya mengenai jenis, tipe, dan bentuk barang yang dipesan.

2.5.1.2.2 Barang yang dipesan harus barang yang biasa dipesan pembuatannya.

¹⁹ Rachmat Syafi'i, *Fiqih Mu'amalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2006), 57.

2.5.1.2.3 Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.

Dalam fatwa DSN MUI Nomor 06 tahun 2000 tentang *istisnā'* dengan ketentuan barang sebagai objek hukum dalam transaksi bahwa waktu dan tempat penyerahan barang harus ditentukan berdasarkan kesepakatan.

Hukum islam meninjau bahwa akad *istisnā'* sebagai salah satu bentuk transaksi yang dilandaskan dan berdasarkan pada prinsip syariah. Cara pembayaran dalam *istisnā'* dapat berupa pembayaran di muka, cicilan, maupun dengan penangguhan dengan jangka waktu tertentu. Jual beli dengan jangka waktu pembayaran diperbolehkan oleh syar'i, sebagaimana *Rasulullah ﷺ* 'alaihi wasallam bersabda:

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ مُحَمَّدٍ التُّفَيْلِيُّ حَدَّثَنَا سُفْيَانُ عَنْ ابْنِ أَبِي نَجِيحٍ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ كَثِيرٍ عَنْ أَبِي الْمُهَالِبِ عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ قَالَ قَدِمَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الْمَدِينَةَ وَهُمْ يُسْلِفُونَ فِي التَّمْرِ السَّنَةَ وَالسَّنَتَيْنِ وَالثَّلَاثَةَ فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مَنْ أَسْلَفَ فِي تَمْرٍ فَلْيُسْلِفْ فِي كَيْلٍ مَعْلُومٍ وَوَزْنٍ مَعْلُومٍ إِلَى أَجَلٍ مَعْلُومٍ

Artinya: “Telah menceritakan kepada kami Abdullah bin Muhammad An-Nufaili telah menceritakan kepada kami Sufyan dari Ibnu Najih dari Abdullah bin Katsir dari Abu Al-Minhal dari Ibnu Abbas ia berkata, "Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam datang ke Madinah sementara penduduk Madinah menghutangkan kurma selama satu tahun, dua tahun serta tiga tahun. Kemudian Rasulullah *shallallahu 'alaihi wasallam* bersabda: Barang siapa yang berhutang dengan kurma, maka hutangnya tersebut harus jelas takarannya, jelas timbangannya dan jelas waktu pembayarannya. (HR. Abu Daud).²⁰

★ Berdasarkan hadits di atas, apabila waktu penetapan tidak diketahui maka jual beli tersebut tidak sah, karena ketidakjelasan dalam hal tersebut tidak bisa menjadikan pembayaran sesuai atauran kesepakatan dalam akad. Penetapan waktu menjadi salah satu syarat dalam jual beli syariah agar suatu waktu akad tersebut tidak menumbuhkan perselisihan dan tidak mendatangkan kemudharatan.

Sesuai dengan analisa temuan di atas, dalam hal pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro pihak *mustasni'* yaitu developer telah menjelaskan spesifikasi *masnu'* (objek) yaitu rumah dengan type 36 dengan jumlah 4 (unit). Namun pihak *sani'* (produsen/penjual) yaitu kontraktor (pemborong) memberikan

²⁰ Abu Daud Sulaiman bin al-Asy`ats as-Sijistani, *Sunan Abu Daud*, (Beirut: Dar al-Fikr, 2007), 482.

hasil *maşnu'* (objek) yang tidak sesuai dengan spesifikasi objek yang dipesan oleh *mustaşni'* (pemesan/pembeli). Selain itu *şani'* (produsen/penjual) yaitu kontraktor (pemborong) tidak dapat menyelesaikan *maşnu'* (objek) dengan waktu yang telah ditentukan.

2.5.1.3 *Thaman* (Harga atau Modal)

Harga disyaratkan harus jelas dan terukur serta dibayarkan seluruhnya ketika berlangsung akad, menurut kebanyakan fuqaha pembayaran tersebut harus dilakukan di tempat akad supaya tidak menjadi piutang penjual. Untuk menghindari praktek riba melalui mekanisme salam, pembayarannya tidak bisa dalam bentuk pembebasan utang penjual.

Harga harus jelas, tidak boleh ada kenaikan, tidak boleh ada perbedaan, harus sudah pasti dan lebih ada catatan, menurut fuqaha Hanafiyah cara pembayaran *istisnā'* dapat dibayarkan pada saat akad berlangsung, bisa diangsur atau dibayar dikemudian hari. *Istisnā'* menjadi pengikat produsen sehingga tidak ditinggalkan begitu saja oleh konsumen yang tidak bertanggungjawab.²¹ Menurut pandangan ulama' Hanafiyah setelah terjadi kesepakatan, modal harus diberikan dalam majelis sebelum berpisah.²²

²¹ M. Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Perss, 2001), 108.

²² Abdul Sami' al-Mishri, *Pilar-Pilar Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2006), 106.

Dalam praktiknya pada pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro *thaman* (harga) 4 (empat) unit rumah type 36 adalah Rp 299.520.000. Kemudian mengenai pembayarannya *mustaṣni'* (pemesan/pembeli) yaitu developer membayar kepada *ṣani'* (produsen/penjual) yaitu kontraktor (pemborong) diangsur dengan pemberian DP (*Down Payment*) atau uang muka sebesar Rp 25.000.000 dan sisanya dibayar di kemudian hari pada saat *maṣnu'* (objek pesanan) jadi dan dilakukan serah terima.

2.5.1.4 *Ṣiḡhat* (Ijab dan Qabul)

Ṣiḡhat adalah ijab dan kabul, yaitu ini ijab dari *mustaṣni'* (pemesan atau pembeli) yaitu developer Heritage Bonero dan *ṣani'* (produsen atau penjual) dalam hal ini adalah kontraktor (pemborong). Syarat *ṣiḡhat* (ijab dan qabul) adalah tidak disyariatkan harus dengan *lafaz* tertentu. Karena keadaan '*urf*' masyarakat bisa dijadikan pedoman untuk menetapkan bagaimana *lafaz* yang boleh digunakan dalam pelaksanaan akad *iṣtisnā*, sepanjang '*urf*' tidak bertentangan dengan syariat.

Dalam pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro, *aqidain* yaitu *şani'* dan *maşnu'* memberikan *ijab* dan *qabul* dengan prosedur dan perjanjian melalui syarat dan ketentuan yang telah dibuat secara tertulis.

Sedangkan para fuqaha menjelaskan bahwa ada beberapa syarat akad, yaitu:²³

2.5.1.4.1 Syarat terjadinya akad (*shuruṭ al-in'iqad*) berkaitan dengan 'aqid, akad dan objek akad. Menurut Hanafiyah syarat yang berkaitan dengan 'aqid adalah berakal, dan mumayyiz. Dengan demikian, akad *istişna'* tidak sah apabila pelakunya (*şani'* atau *maşnu'*) gila atau masih di bawah umur. Menurut Malikiyah, *tamyiz* merupakan syarat dalam berakad, seperti jual beli, sewa menyewa, dan lainnya. Sedangkan baligh merupakan syarat untuk kelangsungan (*nafaz*). Dengan demikian, apabila anak yang mumayyiz menyewakan dirinya (sebagai tenaga kerja) atau barang yang dimilikinya, maka hukum akadnya sah, tetapi untuk kelangsungannya menunggu izin walinya. Adapun menurut Hanabilah dan Syafi'iyah mensyaratkan orang yang akad harus

²³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Mu'āmalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), 322.

mukallaf, yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak *mumayyiz* belum dapat dikategorikan *ahli akad*.²⁴

Dalam hal tersebut, pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro telah memenuhi syarat terjadinya akad (*shuruṭ al-in'iqad*), karena syarat dari 'aqid, akad, dan objek telah terpenuhi.

2.5.1.4.2 Syarat sah (*shuruṭ ṣhiḥah*) adalah segala sesuatu yang disyaratkan syarak untuk menjamin keabsahan akad. Apabila akad tersebut tidak terpenuhi, maka akadnya menjadi rusak karena dapat dibatalkan. Menurut ulama Hanafiyah syarat sahnya akad tersebut apabila akad terhindar dari enam hal yaitu *al-jahalah* (ketidakjelasan), *al-ikrah* (keterpaksaan), *al-tauqit* (keterikatan), *gharār* (ketidakjelasan), *al-darurat* (kemudharatan), dan *al-sharṭul fāsīd* (syaratnya rusak).²⁵

UNUGIRI

²⁴ Rachmat Syafei, *Fiqh Mu'āmalah*, (Jakarta: Pustaka Setia, 2002), 125.

²⁵ Mustafa Ahmad Az-Zarqa, *al-Madhal al-Fiqh al-'Am*, (Beirut: Dar al-Fikr, tt), 300.

Dalam hal ini pada pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro adalah *ṣani'* (produsen atau penjual) dan *mustaṣni'* (pemesan atau pembeli) telah terpenuhi syarat sah (*shuruṭ ṣhiḥah*), karena keduanya terhindar dari enam hal tersebut.

2.5.1.4.3 Syarat pelaksanaan akad (*shuruṭ an-nafaz*), dalam pelaksanaan akad ada dua syarat yaitu kepemilikan (*al-milk*), kewenangan, atau kekuasaan (*al-wilayah*). Kepemilikan adalah sesuatu yang dimiliki oleh seseorang, sehingga ia bebas melakukan aktivitas dengan apa yang dimilikinya tersebut sesuai dengan aturan. Sedangkan kekuasaan atau kewenangan adalah kemampuan seseorang dalam mendayagunakan suatu yang dimilikinya sesuai dengan syarak.²⁶

Dalam hal ini, pada pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro pihak yang berakad yaitu *ṣani'* (produsen atau penjual) dan *mustaṣni'* (pemesan atau pembeli) memiliki kekuasaan (*al-wilayah*) maupun kewenangan (*al-milk*). Sehingga syarat

²⁶ Mustafa Ahmad Az-Zarqa, *al-Madhal al-Fiqh al-'Am*, (Beirut: Dar al-Fikr, tt), 300.

tersebut telah sesuai dengan syarat pelaksanaan akad (*shurut an-nafaz*).

2.5.1.4.4 Syarat mengikat (*shurut al-luzum*) adalah sebuah akad yang sudah memenuhi rukun dan syarat, belum tentu akad tersebut mengikat para pihak yang berakad. Adapun syarat yang mengikat dalam melakukan akad adalah pertama, terbebas dari sifat atau syarat yang pada dasarnya tidak mengikat para pihak. Kedua, terbebas dari *khiyar*, akad yang masih tergantung dengan hak khiyar baru mengikat ketika hak khiyar telah berakhir, selama hak khiyar belum berakhir maka akad tersebut belum mengikat.²⁷

Berdasarkan pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro tersebut ditinjau dari syarat mengikat (*shurut al-luzum*) telah terpenuhi, karena kedua belah pihak yang berakad saling mengikat.

UNUGIRI

²⁷ Imam Musthofa, *Fikih Mu'amalah Kotemporer*, (Yogyakarta: Kaukaba Dipantara, 2014), 26-27.

Dari pemaparan di atas, penulis menganalisis bahwa ditinjau dari segi rukun dan syarat *istiṣnā'*, pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro sudah sesuai dari segi rukun dan syarat. Namun dari pelaksanaannya syarat dari *istiṣnā'*, yaitu mengenai *maṣnu'* (objek) tidak sesuai, karena *ṣani'* (produsen/penjual) mengerjakan *maṣnu'* (objek) yang telah di pesan oleh *mustaṣni'* (pemesan/pembeli) tidak sesuai dengan spesifikasi barang pesanan dan *ṣani'* (produsen/penjual) tidak bisa melaksanakan sesuai waktu yang telah ditentukan.

5.2.2 Analisis *Taqṣīṭ Akad* Terhadap Pelaksanaan Pembangunan Rumah Komersial Di Perumahan Heritage Bonero Bojonegoro

Bai' Taqṣīṭ adalah suatu jual beli yang dilakukan terhadap barang yang pembayaran harga barang tersebut dilakukan secara berangsur-angsur sesuai dengan tahapan pembayaran yang telah disepakati kedua belah pihak (pembeli dan penjual).²⁸

Sedangkan syarat dalam keabsahan *bai' taqṣīṭ* di antaranya sebagai berikut:²⁹

2.4.3.1 Jual beli secara kredit jangan sampai mengarah ke riba.

2.4.3.2 Penjual merupakan pemilik sempurna barang yang dijual.

²⁸ Suharwati, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 142.

²⁹ Erwandi Tarmizi, *Harta Haram Muamalah Kontemporer*, (Bogor: PT Berkas Mulia Insani, 2017), 421.

2.4.3.3 Barang yang dijual bukan merupakan emas, perak atau mata uang.

2.4.3.4 Hendaknya barang dan harga bukan jenis yang memungkinkan terjadinya *riba nasi'ah*.

2.4.3.5 Harga dalam jual beli kredit merupakan harga yang sama apabila dibeli secara tunai.

2.4.3.6 Barang yang diperjualbelikan secara kredit diserahkan secara langsung.

2.4.3.7 Waktu pembayaran jelas, sesuai dengan kesepakatan.

2.4.3.8 Hendaknya pembayaran dilakukan secara angsur, tidak boleh dibayar secara langsung.

Dalam hal ini pada pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro, di mana mekanisme pembayaran developer (pengembang) dilakukan secara berangsur atau bertahap. Maka dalam hal ini sesuai dengan syarat dan keabsahan *taqsīṭ*.

5.2.3 Analisis Teori *Akad* Terhadap Pelaksanaan Pembangunan Rumah Komersial Di Perumahan Heritage Bonero Bojonegoro

Sesuai dengan analisa di atas dalam pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro, dilakukan dengan dua pihak. Maka dalam hal ini merupakan implementasi bentuk teori dari *akad*. *Akad* adalah pertemuan kehendak pihak-pihak yang diungkapkan melalui pernyataan

kehendak yang berupa ucapan, perbuatan, atau bentuk ungkapan lain dari masing-masing pihak.

Adapun terdapat rukun yang harus dipenuhi dalam melakukan akad di antaranya:

5.2.3.1 *al-'Aqidain* (Orang Yang Berakad)

al-'Aqidain adalah orang atau pihak yang berakad. Dalam pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro, orang atau pihak yang berakad adalah kontraktor (pemborong) dan *developer* (pengembang).

5.2.3.2 *Ma'qud 'Alaih* (Objek Yang Diakadkan)

Ma'qud 'alaih yaitu objek yang diakadkan. Dalam hal ini objek yang dijadikan akad oleh kedua belah pihak kontraktor (pemborong) dan *developer* (pengembang) adalah rumah komersial type 36.

5.2.3.3 *Maudhu' al-'Aqd* (Tujuan Pokok Dalam Melakukan Akad)

Maudhu' al-'Aqd adalah tujuan pokok dalam melakukan akad.

5.2.3.4 *Ṣīghat al-'Aqd* (Ijab dan Kabul)

Ṣīghat yaitu ijab dan kabul. Dalam akad ini ijab dari *developer* (pengembang) dan kabul dari kontraktor (pemborong).

Ditinjau dari rukun dan syarat *istiṣnā'*, pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro adalah sebagai berikut:

2.5.1.5 *al-'Aqidain* (orang atau pihak yang berakad)

Pihak yang berakad disyaratkan harus dewasa, berakal, dan baligh. Menurut ulama Malikiyah dan Hanafiyah mensyaratkan aqid (orang yang berakad) harus berakal yakni sudah mumayiz, dan sudah cakap hukum. Oleh karena itu, akad tidak sah jika dilakukan oleh anak kecil yang belum mumayiz, orang gila dan lain-lain. Adapun ulama Syafi'iyah dan Hanabilah mensyaratkan aqid harus baligh (terkena perintah syara') berakal dan telah mampu memelihara agama dan hartanya. Dengan demikian ulama Hanabilah membolehkan seorang anak kecil membeli barang dan tasharruf atas seizin walinya.

Berikut ini ada beberapa yang harus dipenuhi syarat aqid, di antaranya:

2.5.1.5.1 Ahli Akad

Ahli akad adalah kepantasan seseorang untuk menetapkan hak yang telah ditetapkan baginya dan pantas untuk beraktifitas atas barang tersebut.³⁰ Ahli akad terbagi dua, yaitu ahli wujud dan *ahli 'ada*

³⁰ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya media pratama, 2000) 111.

(pemenuhan atau pelaksanaan kewajiban). *Ahli wujud* yaitu kepantasan atau kelayakan seseorang untuk menetapkan suatu kemestian yang harus menjadi haknya, seperti kepantasan menetapkan harga yang harus diganti oleh seorang yang telah merusak barangnya atau menetapkan harga. Sedangkan *ahli 'ada* adalah kelayakan seseorang untuk memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan syara' seperti shalat, puasa, dan haji.³¹

2.5.1.5.2 *Al Wilāyah* (Kekuasaan)

Al-Wilāyah (kekuasaan) adalah kekuasaan seseorang berdasarkan syara' yang menjadikannya untuk melakukan akad dan *tasarruf*. Perbedaan antara ahli akad dan wilayah, antara lain ahli akad adalah kepantasan seseorang untuk berhubungan dengan akad, sedangkan *al-wilāyah* adalah kepantasan seseorang untuk melaksanakan akad.³²

2.5.1.6 *Ma'qud 'Alaih* (Objek Yang Diakadkan)

Ma'qud 'alaih yaitu objek yang diakadkan. Objek akad harus memenuhi tiga syarat, yaitu objek harus dapat diserahkan, dapat ditentukan, dan objek dapat ditransaksikan.

³¹ Abdul Arrahman al-Jaziri, *Al Fiqh 'ala al Mazahib al Arba'ah*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1972), Juz III, 150.

³² Rachmat Syafi'i, *Fiqh Mu'amalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2006), 57.

Dalam hal ini objek yang dijadikan akad oleh kedua belah pihak kontraktor (pemborong) dan *developer* (pengembang) adalah rumah komersial type 36.

2.5.1.7 *Maudhu' al-'Aqd* (Tujuan Pokok Dalam Melakukan Akad)

Menurut ulama fiqih tujuan atau maksud pokok mengadakan akad harus sesuai dengan syara'. Berbeda akad berbedalah tujuan pokok akad. Dalam jual beli misalnya, tujuan pokoknya yaitu memindahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan diberi ganti. Tujuan pokok yaitu memindahkan barang yang dari pembeli kepada yang diberi untuk dimilikinya tanpa pengganti (*iwadh*). Tujuan pokok ijarah yaitu memberikan manfaat dari seseorang kepada orang lain tanpa ada pengganti.

Dalam hal ini tujuan dari akad yang dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu kontraktor (pemborong) dan *developer* (pengembang). Akad tersebut adalah pelaksanaan pembangunan rumah komersial type 36 sehingga tidak bertentangan dan sesuai dengan syara'.

2.5.1.8 *Shighat al-'Aqd* (Ijab dan Kabul)

Shighat adalah ijab dan kabul, yaitu ini ijab dari developer (pengembang) dan kabul dari kontraktor (pemborong). Syarat *shighat* (ijab dan qabul) adalah tidak disyaratkan harus dengan *lafaz* tertentu. Karena keadaan '*urf* masyarakat bisa dijadikan

pedoman untuk menetapkan bagaimana lafaz yang boleh digunakan dalam pelaksanaan akad sepanjang ‘urf tidak bertentangan dengan syariat.

Dalam pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro, *al-aqidain* memberikan *ijab* dan *qabul* dengan prosedur dan perjanjian melalui syarat dan ketentuan yang telah dibuat secara tertulis.

Sedangkan para fuqaha menjelaskan bahwa ada beberapa syarat akad, yaitu:³³

2.5.1.8.1 Syarat terjadinya akad (*shurut al-in'iqad*) berkaitan dengan ‘aqid, akad dan objek akad. Menurut Hanafiyah syarat yang berkaitan dengan ‘aqid adalah berakal, dan mumayyiz. Dengan demikian, akad *istiṣna'* tidak sah apabila pelakunya (*ṣani'* atau *maṣnu'*) gila atau masih di bawah umur. Menurut Malikiyah, *tamyiz* merupakan syarat dalam berakad, seperti jual beli, sewa menyewa, dan lainnya. Sedangkan baligh merupakan syarat untuk kelangsungan (*nafāz*). Dengan demikian, apabila anak yang mumayyiz menyewakan dirinya (sebagai tenaga kerja) atau barang yang dimilikinya, maka hukum akadnya sah, tetapi untuk kelangsungannya

³³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Mu'āmalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), 322.

menunggu izin walinya. Adapun menurut Hanabilah dan Syafi'iyah mensyaratkan orang yang akad harus mukallaf, yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak mumayyiz belum dapat dikategorikan ahli akad.³⁴

Dalam hal tersebut, pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro telah memenuhi syarat terjadinya akad (*shurūṭ al-in'iqad*), karena syarat dari 'aqid, akad, dan objek telah terpenuhi.

2.5.1.8.2 Syarat sah (*shurūṭ ṣḥīḥah*) adalah segala sesuatu yang disyaratkan syarak untuk menjamin keabsahan akad. Apabila akad tersebut tidak terpenuhi, maka akadnya menjadi rusak karena dapat dibatalkan. Menurut ulama Hanafiyah syarat sahnya akad tersebut apabila akad terhindar dari enam hal yaitu al-jahalah (ketidakjelasan), al-ikrah (keterpaksaan), *al-tauqit* (keterikatan), *gharār* (ketidakjelasan), al-*ḍarurat* (kemudharatan), dan *al-sharṭul fāsīd* (syaratnya rusak).³⁵

³⁴ Rachmat Syafei, *Fiqh Mu'āmalah*, (Jakarta: Pustaka Setia, 2002), 125.

³⁵ Mustafa Ahmad Az-Zarqa, *al-Madhal al-Fiqh al-'Am*, (Beirut: Dar al-Fikr, tt), 300.

Dalam hal ini pada pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro adalah *al-aqidain* (orang yang berakad) yaitu (pengembang) dan kontraktor (pemborong) telah terpenuhi syarat sah (*shuruṭ shihah*), karena keduanya terhindar dari enam hal tersebut.

2.5.1.8.3 Syarat pelaksanaan akad (*shuruṭ an-nafaz*), dalam pelaksanaan akad ada dua syarat yaitu kepemilikan (*al-milk*), kewenangan, atau kekuasaan (*al-wilayah*). Kepemilikan adalah sesuatu yang dimiliki oleh seseorang, sehingga ia bebas melakukan aktivitas dengan apa yang dimilikinya tersebut sesuai dengan aturan. Sedangkan kekuasaan atau kewenangan adalah kemampuan seseorang dalam mendayagunakan suatu yang dimilikinya sesuai dengan syarat.³⁶

Dalam hal ini, pada pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro pihak yang berakad yaitu *al-aqidain* (orang yang berakad) yaitu (pengembang) dan kontraktor (pemborong) memiliki kekuasaan (*al-wilayah*) maupun kewenangan (*al-milk*). Sehingga

³⁶ Mustafa Ahmad Az-Zarqa, *al-Madhal al-Fiqh al-'Am*, (Beirut: Dar al-Fikr, tt), 300.

syarat tersebut telah sesuai dengan syarat pelaksanaan akad (*shurut an-nafaz*).

2.5.1.8.4 Syarat mengikat (*shurut al-luzum*) adalah sebuah akad yang sudah memenuhi rukun dan syarat, belum tentu akad tersebut mengikat para pihak yang berakad. Adapun syarat yang mengikat dalam melakukan akad adalah pertama, terbebas dari sifat atau syarat yang pada dasarnya tidak mengikat para pihak. Kedua, terbebas dari *khiyar*, akad yang masih tergantung dengan hak khiyar baru mengikat ketika hak khiyar telah berakhir, selama hak khiyar belum berakhir maka akad tersebut belum mengikat.³⁷

Berdasarkan akad dalam pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro tersebut ditinjau dari syarat mengikat (*shurut al-luzum*) telah terpenuhi, karena *al-aqidain* (orang yang berakad) yaitu (pengembang) dan kontraktor (pemborong), kedua belah pihak yang berakad saling mengikat.

³⁷ Imam Musthofa, *Fikih Mu'amalah Kotemporer*, (Yogyakarta: Kaukaba Dipantara, 2014), 26-27.

5.2.4 Analisis Teori Wanprestasi Terhadap Pelaksanaan Pembangunan Rumah Komersial Di Perumahan Heritage Bonero Bojonegoro

Berdasarkan hasil analisa terhadap pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro tersebut terdapat temuan yang tidak sesuai dengan mekanisme yang sebenarnya. Kemudian penulis mengidentifikasi hasil temuan masalah tersebut yang merupakan termasuk bentuk praktik dari wanprestasi atau ingkar janji. Wanprestasi atau ingkar janji adalah makna pembatalan sepihak atau melanggar perjanjian yang telah disepakati bersama atau mengambil hak-hak orang lain. Dalam KUH Perdata Pasal 1238, wanprestasi adalah debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri yaitu bila perikatan mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Dalam pasal 36 KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah), bentuk-bentuk wanprestasi (ingkar janji) di antaranya:³⁸

2.5.1.9 Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya.

2.5.1.10 Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya.

2.5.1.11 Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.

Menurut hukum ekonomi syariah persoalan tersebut termasuk salah satu bentuk wanprestasi (ingkar janji) terhadap orang lain, dalam

³⁸ Muhammad Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Edisi Revisi*, (Jakarta: Kencana, 2009), 26.

pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro. Dalam hal ini *şani'* (produsen/penjual) yaitu kontraktor (pemborong) telah wanprestasi (ingkar janji) kepada *mustaşni'* (pemesan/pembeli) yaitu developer Heritage Bonero Bojonegoro. Wanprestasi (ingkar janji) yang dilakukan oleh *şani'* (produsen/penjual) dalam pelaksanaan pembangunan rumah komersial type 36 blok D1, D2, D3, dan D4 perumahan Heritage Bonero Bojonegoro di antaranya adalah pertama, *şani'* (produsen/penjual) melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya. Kedua, *şani'* (produsen/penjual) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat

Dalam Islam syarat bermu'amalah, harus ada manfaat yang akan menjadi objek dan harus diketahui oleh kedua belah pihak yang berakad baik dari jenis pekerjaan, maupun upah/imbalan. Mengenai manfaat dalam *bermu'amalah* tersebut harus diperoleh oleh kedua belah pihak. Di mana *mustaşni'* (pemesan/pembeli) yaitu developer Heritage Bonero Bojonegoro telah memesan rumah komersial type 36, sedangkan pihak *şani'* (produsen/penjual) yaitu kontraktor tidak bisa melaksanakan kewajibannya.

Dalam kaidah fikih dijelaskan

الأصلُ في المُعاملةِ الإِباحةُ إلاَّ أنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Artinya: “Hukum asal dalam semua bentuk mu’amalah adalah bolehdilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”³⁹

Maksud kaidah ini adalah bahwa dalam setiap mu’amalah pada dasarnya boleh, seperti jual beli, sewa-menyewa, kerjasama, dan lain-lain. Kecuali yang tegas-tegas diharamkan seperti mengakibatkan kemudharatan, judi, riba atau yang lainnya.⁴⁰ Untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dalam akad mu’amalah, maka barang atau objek yang ditawarkan harus jelas. Begitu juga imbalan atau upah, pembagaian hasil keuntungan harus ditetapkan agar tidak terjadi kesalahpahaman antara pihak yang berakad, supaya tidak menimbulkan kerugian pada salah satu pihak. Sebagaimana firman Allah dalam Surat an-Nisa’ (4): 29, yang berbunyi:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

³⁹ A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2007), 10.

⁴⁰ Fathurrahman Azhari, *Qawaid Fiqhiyah Muamalah*, (Banjarmasin: LPKU, 2015), 55.

Dalam fatwa DSN MUI Nomor: 22/DSN-MUI/III/2002, dijelaskan bahwa, jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.⁴¹

Sedangkan dalam ekonomi syariah wanprestasi dapat diselesaikan dengan beberapa jalan di antaranya pertama dengan jalan *ṣulhu* (perdamaian), kedua dengan jalan *tahkīm* (arbitrase), dan *al-qadā* (peradilan).⁴²

Pertama, *ṣulhu* (perdamaian) merupakan jalan pertama yang dilakukan apabila terjadi perselisihan dalam suatu akad oleh para pihak. Dalam fiqh pengertian *ṣulhu* adalah suatu jenis usaha untuk mendamaikan dua pihak yang berselisih, bertengkar, saling dendam, dan bermusuhan dalam mempertahankan hak, dengan usaha tersebut diharapkan akan berakhir perselisihan.⁴³

Kedua, *tahkīm* (arbitrase) yaitu penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh *ḥakam* yang dipilih atau ditunjukan secara suka rela oleh dua orang yang bersengketa, dan dua belah pihak akan menaati penyelesaian oleh *ḥakam* atau para *ḥakam* yang mereka tunjuk, untuk menyelesaikan perkara yang mereka perselisihkan secara damai.⁴⁴

⁴¹ Fatwa DSN MUI Nomor: 22/DSN-MUI/III/2002 Tentang Jual Beli *Istisna'* Pararel

⁴² Gemala Dewi, Wirdyaningsih, Yeni Salma Barlinti, Hukum perikatan Islam..., 76.

⁴³ Abdul Rahman Ghazali, dkk., *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2010), 195.

⁴⁴ Gemala Dewi, Wirdyaningsih, Yeni Salma Barlinti, Hukum perikatan Islam..., 89.

Ketiga, *al-qadā* (peradilan) yaitu menetapkan hukum syara' pada suatu peristiwa atau sengketa untuk menyelesaikannya secara adil dan mengikat. Lembaga peradilan semacam ini berwenang menyelesaikan perkara-perkara tertentu yang mencakup perkara-perkara atau masalah keperdataan. Orang berwenang menyelesaikan perkara pada pengadilan semacam ini dikenal dengan *qadi* (hakim).

Dalam hal ini, terkait wanprestasi (ingkar janji) yang dilakukan *ṣani'* (produsen/penjual) yaitu kontraktor (pemborong) kepada *mustaṣni'* (pemesan/pembeli) yaitu developer Heritage Bonero Bojonegoro yang telah dijelaskan di atas, kedua belah pihak bersepakat menyelesaikan masalah tersebut dengan jalan *ṣulḥu* (perdamaian).

5.2.5 Analisis *Rescheduling*, *Reconditioning*, dan *Restructuring* Terhadap Pelaksanaan Pembangunan Rumah Komersial Di Perumahan Heritage Bonero Bojonegoro

Mekanisme *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring* merupakan kegiatan restrukturisasi pembiayaan. *Restructurisasi* pembiayaan merupakan upaya yang dilakukan bank untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah melalui kembali penjadwalan, persyaratan kembali, dan penataan kembali.⁴⁵

Berdasarkan hasil analisis dari temuan tersebut maka dalam hal ini di mana kontraktor (pemborong) tidak memenuhi kewajibannya

⁴⁵ Peraturan Bank Indonesia, butir IV angka 4 SEBI No. 13/18/DPbS tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

kepada *developer* (pengembang) dalam pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro. Sehingga dalam hal ini mengakibatkan kerugian terhadap *developer* (pengembang).

Untuk menghindari kerugian, kedua belah dapat menggunakan mekanisme *rescheduling* dan *reconditioning* sebagai solusi yang bisa dijadikan sebagai upaya penyelesaian dari temuan masalah tersebut. *Rescheduling* adalah sebuah upaya dalam mengatasi pembiayaan bermasalah dengan penjadwalan kembali yang dilakukan kepada debitur yang memiliki iktikad baik untuk membayar kewajibannya.⁴⁶ Sedangkan *reconditioning* adalah perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimal saldo kredit. Dalam *reconditioning* ini dapat pula diberikan kepada debitur keringanan berupa pembebasan sebagian bunga tertunggak bagi debitur yang bersifat jujur, terbuka, dan kooperatif serta usahanya masih potensial dapat beroperasi dengan menguntungkan namun mengalami kesulitan keuangan.

Berdasarkan pemaparan di atas, penulis menyimpulkan bahwa akad pada pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro pada praktik pertama, di mana pada akad *istiṣnā'* di mana *mustaṣni'* (pemesan/pembeli) telah memesan rumah

⁴⁶ Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), 128.

komersial type 36 kepada *ṣani'* (produsen/penjual), akan tetapi salah satu syarat dari rukun *istiṣnā'* yaitu *maṣnu'* (objek) belum terpenuhi di antaranya spesifikasi dan waktu yang ditentukan tidak sesuai, maka menjadikan akad *istiṣnā'* tersebut belum sesuai. Maka akad *istiṣnā'* menjadi batal. Sedangkan pada teori kedua yaitu *taqṣīṭ* di mana mekanisme pembayaran developer (pengembang) dilakukan secara berangsur atau bertahap. Maka dalam hal ini telah memenuhi dan sesuai dengan syarat dan keabsahan *taqṣīṭ*

Sedangkan pada teori yang ketiga yaitu *akad* pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro, di mana *al-aqidain* memberikan ijab dan qabul dengan prosedur dan perjanjian melalui syarat dan ketentuan yang telah dibuat secara tertulis. Dalam hal ini telah memenuhi syarat dan rukun keabsahan *akad*. Sedangkan pada teori wanprestasi (ingkar janji) di mana *ṣani'* (produsen/penjual) melakukan wanprestasi (ingkar janji) kepada *muṣṭaṣni'* (pemesan/pembeli) karena *maṣnu'* (objek) yang dikerjakan belum sesuai dengan waktu yang ditentukan dan spesifikasi sesuai dengan kesepakatan.

Sehingga dalam praktik ini pihak *muṣṭaṣni'* (pemesan/pembeli) telah dirugikan atas dampak pelaksanaan pembangunan perumahan komersial ini. Seharusnya *ṣani'* (produsen/penjual) memberi penyelesaian terhadap masalah tersebut agar salah satu pihak tidak ada yang dirugikan.

BAB VI

PENUTUP

6.1 Kesimpulan

Berdasarkan penelitian tentang “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Proyek Pembangunan Rumah Komersial di Perumahan Heritage Bonero Bojonegoro” dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

6.1.1 Pelaksanaan Pembangunan Rumah Komersial di Perumahan Heritage Bonero Bojonegoro

Developer Heritage Bonero Bojonegoro telah melakukan perjanjian dengan kontraktor (pemborong) atas pelaksanaan pembangunan proyek rumah komersial type 36 di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro. Dari hasil perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, dalam pelaksanaan pembangunannya tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dan tidak semua perumahan diselesaikan pembangunannya oleh kontraktor. Di antaranya, dalam jangka waktu 9 (sembilan) bulan yang seharusnya rumah sudah jadi dan siap huni. Namun faktanya rumah yang telah dibangun belum ada yang jadi atau belum ada yang siap huni. Selain itu kontraktor juga melakukan pengurangan material konstruksi dan spesifikasi bangunannya tidak sesuai SOP (Standar Operasional Prosedur).

6.1.2 Analisis Hukum Ekonomi Syariah Pelaksanaan Pembangunan Rumah Komersial di Perumahan Heritage Bonero Bojonegoro

Pertama, ditinjau dari teori *istiṣnā'*, dari segi rukun dan syarat *istiṣnā'*, pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro sudah sesuai dari segi rukun dan syarat. Namun dari pelaksanaannya syarat dari *istiṣnā'*, yaitu mengenai *maṣnu'* (objek) belum sesuai, karena *ṣani'* (produsen/penjual) mengerjakan *maṣnu'* (objek) yang telah dipesan oleh *mustaṣni'* (pemesan/pembeli) tidak sesuai dengan spesifikasi barang pesanan dan *ṣani'* (produsen/penjual) tidak bisa melaksanakan sesuai waktu yang telah ditentukan. Maka dalam hal ini akad *istiṣnā'* menjadi batal.

Kedua, berdasarkan teori *taqṣīṭ* dalam pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro, di mana mekanisme pembayaran developer (pengembang) dilakukan secara berangsur atau bertahap. Maka dalam hal ini sesuai dengan syarat dan keabsahan *taqṣīṭ*.

Ketiga, ditinjau dari teori akad dalam pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro tersebut ditinjau dari syarat keabsahan akad telah terpenuhi, karena *al-aqidain* (orang yang berakad) yaitu (pengembang) dan kontraktor (pemborong), kedua belah pihak yang berakad saling mengikat.

Keempat, ditinjau dari teori wanprestasi dalam pelaksanaan pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro. Dalam hal ini *ṣani'* (produsen/penjual) yaitu kontraktor (pemborong) telah wanprestasi (ingkar janji) kepada *mustaṣni'* (pemesan/pembeli) yaitu *developer* Heritage Bonero Bojonegoro. Wanprestasi (ingkar janji) yang dilakukan oleh *ṣani'* (produsen/penjual) dalam pelaksanaan pembangunan rumah komersial *type* 36 blok D1, D2, D3, dan D4 perumahan Heritage Bonero Bojonegoro di antaranya adalah pertama, *ṣani'* (produsen/penjual) melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya. Kedua, *ṣani'* (produsen/penjual), melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.

6.2 Implikasi

Berdasarkan hasil penelitian tersebut dapat dikemukakan implikasi secara teoritis dan praktis sebagai berikut:

6.2.1 Implikasi Teoritis

Secara implikasi teoritis dalam pelaksanaan proyek pembangunan rumah komersial di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro, berdasarkan hasil penelitian sudah sesuai dan rukun dan syarat dari *akad* dan *istiṣnā'*. Di mana pelaksanaan komitmen yang tertuang dan secara tertulis dalam perjanjian adalah sesuatu yang harus dilaksanakan. Hasil dalam penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat perjanjian antara *developer* (pengembang) dan kontraktor

(pemborong). Di mana untuk membangun dan mengembangkan sebuah perumahan maka *developer* (pengembang) membutuhkan kontraktor (pemborong) dengan ketentuan yang telah disepakati. Namun dari hasil perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, dalam pelaksanaan pembangunannya tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dan tidak semua perumahan diselesaikan pembangunannya oleh kontraktor (pemborong). Sehingga dalam pelaksanaan tersebut bisa menimbulkan wanprestasi dan mengakibatkan kerugian pihak lain terutama *developer* (pengembang).

6.2.2 Implikasi Praktis

Berdasarkan dari hasil penelitian ini secara implikasi praktis dapat digunakan sebagai masukan bagi *developer* (pengembang) dan kontraktor (pemborong). Untuk mengatasi dari permasalahan tersebut seharusnya kedua belah dapat menggunakan mekanisme *rescheduling* dan *reconditioning* sebagai solusi yang bisa dijadikan sebagai upaya penyelesaian dari temuan masalah tersebut. *Rescheduling* adalah sebuah upaya dalam mengatasi pembiayaan bermasalah dengan penjadwalan kembali yang dilakukan kepada debitur yang memiliki *i'tikad* baik untuk membayar kewajibannya. Di mana kedua belah pihak menjadwalkan kembali waktu yang telah disepakati untuk menyelesaikan kewajibannya.

Sedangkan *reconditioning* merupakan penyelamatan pembiayaan bermasalah dengan mengubah seluruh atau sebagian perjanjian dengan harapan nasabah dapat melunasi kewajibannya. Dalam hal ini kedua belah pihak mengkondisikan kembali dalam hal pembayaran sesuai dengan kesepakatan. Misalnya *developer* (pengembang) membayar kewajibannya berdasarkan setiap termin sesuai hasil bangunan yang telah dikerjakan oleh kontraktor (pemborong).

Selain itu hal-hal yang harus diperhatikan baik *developer* (pengembang) dan lebih utamanya kontraktor (pemborong) di antaranya adalah pertama bagi *developer* (pengembang), seharusnya lebih cermat kembali dalam memilih dan menentukan kontraktor (pemborong) yang akan meembangun perumahan yang sedang dikembangkan. Kedua bagi kontraktor (pemborong), seharusnya melaksanakan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, di samping itu untuk meningkatkan kapasitasnya sehingga bisa mengerjakan proyek perumahan dengan baik agar bisa memperkuat kredibilitas.

6.3 Saran

Dari hasil penelitian yang diperoleh, maka saran dari peneliti adalah sebagai berikut:

- 6.3.1 Untuk *developer* (pengembang) perumahan Heritage Bonero Bojonegoro

Dalam menentukan pihak kontraktor (pemborong) ke depan harus lebih berhati-hati terutama dalam hal komitmen. Karena dalam hal ini akan merugikan diri sendiri karena akan berdampak negatif terhadap pendapat calon pembeli dan masyarakat.

6.3.2 Untuk kontraktor (pemborong) perumahan Heritage Bonero Bojonegoro

Dalam mewujudkan visi dan misi *developer* (pengembang) seharusnya kontraktor (pemborong) memenuhi perjanjian yang telah disepakati. Karena dalam hal ini akan merugikan terhadap kontraktor (pemborong) dan *developer* (pengembang).

6.3.3 Untuk Akademisi

Properti sekarang ini sedang mengalami perkembangan yang sangat pesat. Untuk itu perlu diadakan penelitian lebih lanjut untuk menggali lebih jauh, terlebih di perumahan Heritage Bonero Bojonegoro.

UNUGIRI