BAB IV
ANALISIS *ISTIṢNĀ'* TERHADAP PENETAPAN TAWAR MENAWAR GANTI RUGI SECARA SEPIHAK OLEH *DEVELOPER* PT. SAMI KARYA DI PERUMAHAN GRAHA SAMUDRA KAB. LAMONGAN

A. Analisis Terhadap Praktik Penetapan Tawar Menawar Ganti Rugi Secara Sepihak Oleh *Developer*

Dalam uraian yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya, terdapat beberapa fakta yang dapat dikemukakan berkenaan dengan praktik penetapan tawar menawar ganti rugi secara sepihak oleh *developer* di Perumahan Graha Samudra.

Pertama, PT. Sami Karya selaku *developer* (pengembang) menerapkan beberapa sistem pembayaran yang dapat dipilih oleh pemesan (konsumen). Di antaranya pembayaran menggunakan sistem bayar tunai (*cash*), bertahap, atau KPR (Kredit Pemilikan Rumah) melalui bank yang sudah ditunjuk oleh pihak *developer*.

Kedua, pemesan (konsumen) dalam pembelian rumah melalui *developer* menggunakan sistem pembayaran bertahap. Diketahui konsumen membeli rumah tipe 36/70 dengan harga rumah Rp 145.000.000,00 (seratus empat puluh lima juta rupiah) dengan proses awal wajib membayar uang tanda jadi (*booking fee*) sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), uang muka (*down payment*) 60% sebesar Rp 87.000.000,00 (delapan puluh tujuh juta rupiah) dan angsuran dengan bunga 0% yang dibayar selama 20 (dua puluh)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bulan sebesar Rp 3.850.000,00 (tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) per bulan.

Ketiga, proses pembangunan memakan waktu 24 (dua puluh empat) bulan sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian. Proses pembangunan dimulai terhitung sejak pembayaran uang muka (*down payment*) dibayar oleh pemesan (konsumen).

Keempat, ketentuan ganti rugi dibebankan kepada *developer* apabila tidak dapat menyelesaikan rumah pada kurun waktu yang telah ditentukan. Penetapan ganti rugi tersebut adalah pengembalian uang muka (*down payment*) atau membayar denda sebesar Rp 20.000,00 (dua puluh ribu rupiah) per hari sampai pembangunan rumah selesai.

Kelima, dalam kurun waktu yang telah ditentukan sebelumnya dalam perjanjian, pihak *developer* belum juga menyelesaikan rumah tersebut. Akibatnya, pemesan (konsumen) mengajukan *complain* atas hal ini dengan meminta kembali uang muka (*down payment*) kepada *developer*. Namun, *developer* tidak memberikan uang muka (*down payment*) tersebut.

Keenam, sebagai tanggung jawab atas keterlambatan tersebut *developer* mengadakan musyawarah dengan pemesan (konsumen) tersebut. Dalam musyawarah tersebut, *developer* mengajukan pilihan kedua yang telah tertuang dalam perjanjian dengan meminta tambahan waktu 5 (lima) bulan untuk menyelesaikan pembangunan rumah dan membayar denda per harinya sebesar Rp 25.000,00 (dua puluh lima ribu rupiah). Namun, dalam proses musyawarah *developer* menekankan pemesan (konsumen) untuk harus

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menerima dan mengikuti apa yang telah diajukan oleh *developer* dalam hal ganti rugi tersebut. Hal itu juga berujung pada pilihan untuk melanjutkan perjanjian pembangunan rumah.

Ketujuh, setelah proses musyawarah pemesan (konsumen) menyetujui ketentuan ganti rugi yang ditentukan oleh *developer* dan tetap melanjutkan perjanjian pembangunan rumah. Selain menerima saja apa yang diajukan oleh *developer,* pemesan (konsumen) juga memberikan ketentuan apabila dalam kurun tambahan waktu tersebut *developer* belum juga menyelesaikan pembangunan rumah, maka pemesan (konsumen) akan membatalkan perjanjian pembangunan rumah tersebut dan meminta sebagian uang muka (*down payment*) dan hal ini disetujui oleh *developer.*

B. Analisis *Istiṣnā'* Terhadap Praktik Penetapan Tawar Menawar Ganti Rugi Secara Sepihak Oleh *Developer*

Dari fakta yang telah diuraikan di atas, penulis akan menggunakan *istiṣnā'* sebagai pisau analisis terhadap praktik penetapan tawar menawar ganti rugi secara sepihak yang dilakukan oleh *developer.* Sebelum membuat kesimpulan apakah fakta tersebut sudah sesuai atau belum dengan hukum *istiṣnā'*, penulis akan menguraikan kembali sedikit penjelasan mengenai *istiṣnā'* dan hal-hal yang berkaitan dengannya dan mengaitkannya dengan fakta yang sudah diuraikan sebelumnya.

Istiṣnā' adalah suatu akad antara dua pihak di mana pihak pertama (orang yang memesan/konsumen/*muṣtani'*) meminta kepada penjual (orang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang membuat/produsen/*ṣāni'*) untuk dibuatkan suatu barang yang bahannya dari pihak kedua (orang yang membuat/produsen/*ṣāni'*).

Berkaitan dengan fakta di atas, sekalipun perjanjian yang digunakan oleh *developer* dan konsumen tidak menyebutkan dengan lugas menggunakan akad *istiṣnā'*, namun penulis mengaitkan hal tersebut berdasarkan pengertian *istiṣnā'* dengan alasan bahwa pemesan (konsumen) sebagai *mustaṣni'* yang memesan barang berupa rumah kepada *developer* sebagai *ṣāni'* yang akan membuatkan pesanan rumah tersebut.

Hal ini dapat dihubungkan dan sesuai dengan rukun *istiṣnā',* sebagai berikut:

1. Produsen/pembuat (*ṣāni'*)
2. Pemesan/pembeli (*mustaṣni'*)
3. Proyek/usaha/barang/jasa (*maṣnu'*)
4. Harga (*thaman*)
5. *Ṣighat* (*ijāb-qabūl*)

Namun, pada praktiknya perjanjian antara pemesan (konsumen) dengan *developer* tidak lepas dari pihak ketiga, yakni kontraktor. Kontraktor disini yang bertugas untuk membangun rumah sesuai dengan tipe yang dipilih pemesan (konsumen) melalui *developer. Developer* disini hanya sebagai bagian perencanaan dan perantara antara pemesan (konsumen) dengan kontraktor.

Hal tersebut dapat disebut dengan *istiṣnā'* paralel. Pengertian *istiṣnā'* paralel sama dengan *istiṣnā',* hanya saja dalam *istiṣnā'* paralel

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pembeli/*mustaṣni'* mengijinkan pembuat/*ṣāni'* menggunakan subkontraktor untuk melakukan kontrak tersebut. Dalam hal ini pembuat/*ṣāni'* dapat membuat kontrak *istiṣnā'* kedua untuk memenuhi kewajibannya pada kontrak pertama.

Pada fakta pertama dikatakan bahwa *developer* menerapkan beberapa sistem pembayaran yang di antaranya bayar tunai (*cash*), bertahap, atau KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Hal tersebut sama halnya dengan *istiṣnā*' yang memiliki beberapa sistem pembayaran, di antaranya dapat dibayarkan bersamaan dengan pembuatan kontrak, diangur, atau juga dengan pembayaran di kemudian hari.

Selain pengertian, rukun dan sistem pembayaran *istiṣnā'*, kesesuaian tidaknya juga dilihat dari syarat *istiṣnā'*. Berikut syarat *istiṣnā'* menurut Pasal 104 s/d 108 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.[1]

1. *Ba'I istiṣnā'* mengikat setelah masing-masing pihak sepakat atas barang yang dipesan.
2. *Ba'I istiṣnā'* dapat dilakukan pada barang yang dapat dipesan.
3. Dalam *ba'I istiṣnā',* identifikasi dan deskripsi barang yang dijual harus sesuai permintaan pemesan.
4. Pembayaran dalam *ba'I istiṣnā'* dilakukan pada waktu dan tempat yang disepakati.
5. Setelah akad jual-beli pesanan mengikat, tidak satu pihak pun boleh tawar-menawar kembali terhadap isi akad yang sudah disepakati.

---

[1] Arcarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), Cet. Ke-1, 97.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

6. Jika objek dari barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasinya, maka pemesan dapat menggunakan hak pilihan (*khiyar*) untuk melanjutkan atau membatalkan pesanan.

Dari fakta yang telah diuraikan sebelumnya, pemesan (konsumen) maupun *developer* telah menuangkan kerjasama mereka ke dalam sebuah perjanjian yang sifatnya mengikat masing-masing pihak setelah perjanjian tersebut ditandatangani. Karena sifatnya yang mengikat, maka masing-masing pihak harus melaksanakan apa yang telah dituangkan dalam perjanjian tersebut. Dan apabila tidak melakukan prestasinya, maka pihak tersebut telah melanggar ketentuan perjanjian. Hal ini sesuai dengan poin 1 pada syarat *istiṣnā'* bahwa jual-beli *istiṣnā'* mengikat setelah kedua belah pihak sepakat atas barang yang dipesan.

Pada poin 5 dan 6 dinyatakan bahwa setelah kontrak disepakati maka tidak ada tawar-menawar atas isi kontrak dan pemesan (konsumen) mempunyai hak pilihan yang dapat digunakan untuk melanjutkan atau membatalkan perjanjian.

Namun, pada praktiknya *developer* melakukan tawar-menawar atas kontrak yang telah disepakati sebelumnya. Tawar-menawar yang dilakukan oleh *developer* yakni tawar-menawar dalam hal penetapan ganti rugi akibat ketelambatan *developer* dalam menyelesaikan pembangunan rumah. Ganti rugi yang diajukan oleh pemesan (konsumen) berupa pengembalian uang muka (*down payment*), akan tetapi hal itu dianggap merugikan pihak *developer* karena uang muka (*down payment*) tersebut dalam jumlah yang banyak.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sehingga dalam proses tawar-menawar tersebut, *developer* mengajukan pilihan untuk langsung meminta tambahan waktu sekitar 5 (lima) bulan dan membayar denda per hari sebesar Rp 25.000,00 (dua puluh lima ribu rupiah). Namun, dalam penetapan ganti rugi tersebut pihak *developer* terdapat unsur pemaksaan kepada pemesan (konsumen) untuk langsung mengikuti apa yang dipilih oleh *developer* kepada pemesan (konsumen). Hal ini berdampak pada situasi di mana pemesan (konsumen) tidak dapat merasakan hak pilihnya dalam perjanjian tersebut.

Seperti yang tertuang dalam poin 6 bahwa pemesan (konsumen) memiliki hak pilihan (*khiyar*) untuk menentukan apakah tetap melanjutkan atau membatalkan perjanjian kerjasama tersebut. Namun, apabila terdapat unsur pemaksaan penetapan ganti rugi yang dilakukan oleh *developer*, maka pemesan (konsumen) hanya akan menuruti apa yang telah ditentukan oleh *developer* dengan dalih agar sama-sama mendapatkan keuntungan.

Pada hakikatnya, *developer* maupun pemesan (konsumen) sadar akan pentingnya hukum dalam perjanjian. Sehingga masing-masing pihak sepakat untuk menuangkan penetapan ganti rugi akibat dari apabila salah satu pihak melakukan pelanggaran kontrak. Hal tersebut sebagai rasa tanggung jawab atas kesalahan yang disengaja maupun tidak agar tidak ada pihak yang dirugikan kemudian hari.

Dalam kosep hukum Islam mengenai ganti rugi sendiri disebut *ta'wiḍ* yang berati mengganti (rugi) atau membayar kompensasisasi dan hal ini sama dengan konsep ganti rugi menurut hukum perdata yang ganti rugi tersebut

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dibebankan kepada pihak yang telah melanggar perjanjian. Menurut Faisal Santiago, model ganti rugi akibat pelanggaran kontrak salah satunya adalah ganti rugi yang dicantumkan dalam isi kontrak, ganti rugi yang dimintakan hanya sebatas apa yang sudah dicantumkan dalam isi kontrak, tidak boleh dilebihi atau dikurangi.[2]

Namun, pada praktiknya *developer* mengusulkan untuk langsung menjatuhkan pilihan kedua yakni penambahan waktu untuk menyelesaikan rumah selama 5 (lima) bulan dan membayar denda per harinya yang semula Rp 20.000,00 (dua puluh ribu rupiah) menjadi Rp 25.000,00 (dua puluh lima ribu rupiah). Hal ini tidak sesuai dengan model ganti rugi yang dikatakan oleh Faisal Santiago bahwa ganti rugi yang sudah dituangkan dalam perjanjian tidak boleh dikurangi ataupun dilebihi.

Sedangkan menurut Undang-Undang Nomo 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 7 huruf a menyatakan bahwa pelaku usaha haruslah beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya. Namun, pada praktiknya *developer* tidak menyelesaikan pembangunan rumah tersebut tepat pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Sehingga hal tersebut merugikan pemesan (konsumen). Hal ini tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 7 huruf a yang telah dijelaskan sebelumnya.

Selain itu, Pasal 7 huruf f juga menyatakan bahwa pelaku usaha berkewajiban memberikan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau

---

[2] Faisal Santiago, *Pengantar Hukum Bisnis* (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2012), 22.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

jasa yang diperdagangkan. Pada praktiknya, *developer* memang memberikan kompensasi ganti rugi kepada konsumen berupa pembayaran denda per harinya sebesar Rp 25.000,00 (dua puluh lima ribu rupiah) sampai selesai pembangunan. Namun, proses penetapan ganti rugi yang dilakukan oleh *developer* terkesan memaksa pemesan (konsumen) dalam menentukan kompensasi kerugian apa yang didapat oleh pemesan (konsumen). Padahal pilihan ganti rugi telah dituangkan dalam kontrak yang didalamnya disebutkan bahwa ganti rugi berupa pengembalian uang muka (*down payment*) atau pembayaran denda per hari sebesar Rp 20.000,00 (dua puluh ribu rupiah).

Padahal pada Pasal 4 huruf h menyatakan bahwa konsumen berhak mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tida sebagaimana mestinya. Pada faktanya, atas kelalaian *developer* yang tidak menyelesaikan pembangunan rumah tepat pada waktu yang ditentukan tersebut berdampak pada hak konsumen (pemesan) untuk mendapatkan barang (rumah) sesuai dalam isi perjanjian.

Selain itu, sekalipun pemesan (konsumen) mendapatkan haknya atas penggantian kerugian keterlambatan penyelesaian pembangunan rumah, namun, dalam penetapan kerugian pihak *developer* mengajukan pilihan yang harus ditaati oleh pemesan (konsumen). Sedangkan pada hal itu konsumen telah menjatuhkan pilihannya dalam penggantian kerugian yang dibebankan kepada *developer*. Sehingga pemesan (konsumen) mendapatkan haknya atas

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

penggantian kerugian, namun pemesan (konsumen) tidak merasakan hak pilihannya dalam penetapan penggantian kerugian yang dibebankan kepada *developer*.

Firman Allah SWT. QS. Al-Maidah ayat 1, yang berbunyi:

يَاأَيُّهَاالَّذِيْنَ آمَنُوْا أَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ...

"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu…" (QS. Al-Maidah [5]: 1).[3]

Pada kesimpulannya, meskipun perjanjian antara *developer* dan pemesan (konsumen) tidak lugas menyatakan menggunakan akad *istiṣnā'*, namun dalam penjelasan di atas dapat dikatakan perjanjian tersebut sesuai dengan pengertian maupun rukun *istiṣnā'* dan dari sistem pembayaraannya.

Akan tetapi, ditemukan bahwa perjanjian yang diterapkan oleh *developer* dan pemesan (konsumen) tersebut menurut penulis tidak memenuhi beberapa syarat *istiṣnā'* yang tertuang dalam Pasal 104 s/d 108 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Dalam syaratnya dikatakan bahwa setelah perjanjian disepakati maka tidak ada kata tawar menawar atas perjanjian dan pemesan (konsumen) memiliki hak pilihan (*khiyar*) untuk membatalkan atau meneruskan perjanjian.

Pada praktiknya, *developer* melakukan tawar-menawar atas penetapan ganti rugi yang diterima oleh pemesan (konsumen) secara sepihak. Dalam prosesnya sekalipun pemesan (konsumen) telah memilih ganti rugi apa yang dibebabkan kepada *developer*, namun *developer* tidak meng-iya-kan apa yang

[3] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya,* (Bandung: PT. Syaamil Cipta Media, 2004), 106.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

diminta oleh pemesan (konsumen) dan menentukan secara sepihak apa yang dapat diberikan oleh *developer* dan memaksa pemesan (konsumen) untuk tetap melanjutkan perjanjian tersebut. Sehingga pemesan (konsumen) tidak merasakan hak pilihnya dalam proses penetapan ganti rugi.

Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tidak secara gamblang menyatakan hak pilih atas penetapan ganti rugi yang diterima oleh pemesan (konsumen). Namun, UUPK telah mengatur mengenai kompensasi ganti rugi yang didapat pemesan (konsumen) atas kelalaian *developer* dalam tidak terpenuhinya kewajiban yang tertuang dalam perjanjian. Sehingga dalam prosesnya, pemesan (konsumen) mendapatkan haknya dalam menerima kompensasi ganti rugi dari *developer.*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id