

Analisis Akad Istishna dan KUHPerdara Pasal 1320 terhadap Praktik Jual Beli Rumah Indent

Devi Marvin^a*, Sandy Rizki Febriadi, Maman Surahman

Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

dvmrvn3@gmail.com, prisha587@gmail.com, mamansurahman@unisba.ac.id

Abstract. This research is motivated by the widespread practice of indent house buying and selling offered with a sharia concept, but in practice various problems are found, especially defaults from developers who do not disburse funds to land owners and fail to complete house construction. The purpose of this research is to determine how the practice of indent house buying and selling in Housing X is carried out and to analyze its compliance with the istishna contract and Article 1320 of the Civil Code. This research uses a qualitative method with an empirical juridical approach. The object of the research is Housing X which is developed by a sharia developer, with data collection techniques through direct interviews with land owners, developers, and consumers. Data are analyzed through Islamic law and civil law approaches. The results of the research indicate that the practice of indent house buying and selling does not fully fulfill the requirements for a valid agreement and istishna contract, especially in the aspects of agreement clarity, building specifications, and handover time. This research concludes that the practice is not in accordance with the principles of muamalah fiqh or the provisions of the requirements for a valid agreement in civil law. Therefore, it is necessary to increase legal literacy and supervision from authorized institutions so that sharia principles are not misused merely as a marketing strategy.

Keywords: *Indent House Sale and Purchase, Istishna Contract, Sharia Property.*

Abstrak. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh maraknya praktik jual beli rumah secara indent yang ditawarkan dengan konsep syariah, namun dalam praktiknya ditemukan berbagai permasalahan, khususnya wanprestasi dari pihak developer yang tidak menyalurkan dana kepada pemilik lahan dan gagal menyelesaikan pembangunan rumah. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana praktik jual beli rumah indent di Perumahan X dijalankan serta menganalisis kesesuaiannya dengan akad istishna dan KUHPerdara Pasal 1320. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris. Objek penelitian adalah Perumahan X yang dikembangkan oleh pihak developer syariah, dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara langsung terhadap pemilik lahan, pihak developer, dan konsumen. Data dianalisis melalui pendekatan hukum Islam dan hukum perdata. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik jual beli rumah indent tersebut tidak sepenuhnya memenuhi syarat sah perjanjian dan akad istishna, terutama dalam aspek kejelasan perjanjian, spesifikasi bangunan, dan waktu serah terima. Penelitian ini menyimpulkan bahwa praktik tersebut belum sesuai dengan prinsip fiqh muamalah maupun ketentuan syarat sah nya perjanjian dalam hukum perdata. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan literasi hukum serta pengawasan dari lembaga berwenang agar prinsip syariah tidak disalahgunakan sebagai strategi pemasaran semata.

Kata Kunci : *Jual Beli Rumah Indent, Akad Istishna, Properti Syariah.*

A. Pendahuluan

Dalam hukum Islam, hubungan antara seseorang dengan orang lain disebut muamalah. Fiqih muamalah merupakan kumpulan ketentuan syariat yang bersifat praktis atau amaliah, yang diambil dari dalil-dalil yang bersifat rinci. Aturan ini mengatur hubungan perdata antara individu dalam konteks ekonomi, termasuk di dalamnya transaksi jual beli, pinjaman, sewa, kerjasama usaha, penyimpanan barang atau uang, pembayaran upah, utang piutang, warisan, nafkah, barang titipan, serta pesanan. (Syafe'i Rahmat, 2001). Di Indonesia perkembangan ekonomi berbasis syariah terlihat sangat pesat. Konsep hukum syariah membantu perkembangan ekonomi ini masuk ke dunia bisnis. Dalam hal ini, peran produsen atau perusahaan dan usaha kecil berbasis syariah merupakan opsi masa depan yang sangat menjanjikan. Syariah adalah kosa kata bahasa Arab yang secara harfiah berarti "jalan menuju sumber air" atau "sumber kehidupan".

Properti syariah adalah salah satu dari banyak bisnis yang mengadopsi prinsip maqashid syariah. Bisnis properti syariah mengalami pertumbuhan yang signifikan karena masyarakat Indonesia menjadi sangat tertarik dengan sektor ini dalam beberapa tahun terakhir, ini disebabkan oleh kebutuhan untuk tempat tinggal yang aman dan syar'i. Praktik jual beli dengan sistem indent kini semakin meluas dan populer di berbagai sektor ekonomi, termasuk dalam sektor properti (Sri Handayani & Asep Ramdan Hidayat, 2022). Istilah indent merujuk pada suatu perjanjian antara penjual dan pembeli, di mana pembeli memesan barang yang belum tersedia secara fisik, dan barang tersebut akan diserahkan di kemudian hari setelah selesai diproduksi. Dalam praktiknya, skema ini sering menggunakan akad istishna, yaitu akad jual beli yang dilakukan berdasarkan pesanan, di mana penjual berkewajiban memproduksi atau menyediakan barang sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan bersama pembeli (Beddu et al., 2023).

Akad istishna merupakan salah satu bentuk akad dalam fiqih muamalah yang digunakan dalam transaksi jual beli berdasarkan pesanan. Istishna adalah perjanjian jual beli antara dua pihak, di mana salah satu pihak memesan barang kepada pihak lain untuk dibuat sesuai spesifikasi yang telah disepakati, dengan harga dan metode pembayaran yang telah ditentukan sebelumnya. Kata "istishna" berasal dari bahasa Arab *shana'a* (صنع) yang berarti "membuat" atau "memesan". Secara terminologis, akad istishna adalah perjanjian jual beli antara seorang pemesan dan produsen untuk menghasilkan barang tertentu sesuai kesepakatan (Eka Mulia, 2022).

Bisnis properti yang berbasis prinsip syariah mencerminkan pemahaman masyarakat Muslim di Indonesia terhadap nilai-nilai muamalah, yang dikaitkan dengan aturan-aturan dalam ekonomi syariah dan diterapkan melalui mekanisme transaksi yang sesuai dengan prinsip-prinsip Islam. Namun, pada praktiknya, proses pembelian rumah secara indent sering menghadirkan masalah bagi para konsumen. Banyak insiden terjadi di mana pengembang tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan perjanjian, termasuk keterlambatan dalam pembangunan, modifikasi spesifikasi rumah, bahkan pelanggaran kontrak yang merugikan para pembeli. Permasalahan ini menimbulkan keraguan terhadap keabsahan perjanjian yang dibuat, terutama bila ditinjau dari perspektif hukum perdata. Dalam konteks ini, Pasal 1320 KUHPerdata menjadi relevan karena mengatur syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Jika salah satu dari syarat tersebut tidak terpenuhi misalnya, kesepakatan didapat melalui informasi yang menyesatkan atau objek perjanjian tidak sesuai dengan yang dijanjikan maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau bahkan dianggap batal demi hukum (Indriyani et al., 2021).

Kontrak merupakan suatu perjanjian yang dibuat antara para pihak, sehingga pembuatan kontrak tersebut harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), sebagaimana dinyatakan pada Pasal 1320 KUHPerdata yaitu adanya: a. Kata sepakat; b. Kecakapan; c. Hal tertentu; d. Sebab yang halal (Prof R. Subekti, n.d.). Sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1320 tersebut, dapat dipahami bahwa semua unsur-unsur tersebut perlu terpenuhi agar kontrak dapat dinyatakan sah secara hukum untuk mengikat para pihak yang membuat kontrak (Farhan Hilal et al., 2023). Apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka kontrak tersebut dianggap tidak sah sesuai hukum yang berlaku dan para pihak tidak dapat menggunakan kontrak tersebut sebagai dasar hukum untuk melaksanakan apa yang menjadi tujuan dari pembuatan kontrak tersebut.

Unsur-unsur dalam Pasal 1320 memiliki keterikatan satu sama lainnya sehingga tidak dapat dikurangi atau ditiadakan. Hal ini dimaksudkan hukum bermaksud memberikan kepastian hukum akan hak dan kewajiban dan mencegah terjadinya persoalan-persoalan hukum di antara para pihak. Apabila Pasal 1320 tidak terpenuhi, maka kontrak dapat dibatalkan apabila salah satu pihak tidak

setuju atau dinyatakan batal demi hukum melalui suatu putusan pengadilan yang menyatakan perbuatan hukum para pihak dalam membuat kontrak tidak pernah terjadi, meskipun para pihak telah membuat kesepakatan yang tertuang dalam isi kontrak (Akay, 2019).

Salah satu kasus yang terkait, terjadi di Perumahan X yang terletak di Kabupaten Bandung Selatan. Kasus tersebut berumula dari terjadinya transaksi rumah indent antara konsumen dan developer, dengan skema pembayaran secara bertahap atau cicil tenggang selama 6 bulan. Namun pada saat pertengahan pembangunan perumahan terjadi konflik antara developer dengan pemilik lahan perumahan karena developer tidak melakukan kewajibannya kepada pemilik lahan. Dari sudut pandang hukum ekonomi syariah, akad istishna harus memenuhi prinsip-prinsip keadilan, kejelasan akad, serta tidak mengandung unsur gharar (ketidakpastian) dan maisir (spekulasi). Namun dalam praktik pembelian jual beli rumah indent sering kali terdapat perbedaan antara teori akad istishna dengan pelaksanaannya yang mengakibatkan kerugian bagi pihak konsumen.

Dengan demikian, dibutuhkan kajian yang komprehensif terkait penerapan akad istishna dalam praktik jual beli rumah secara indent, serta penting untuk mengkaji praktik jual beli rumah indent dalam bisnis properti syariah dengan merujuk pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara sebagai upaya untuk memastikan perlindungan hukum bagi para pihak, khususnya konsumen. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) merupakan ketentuan fundamental dalam hukum kontrak di Indonesia. Pasal ini mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian dan menjadi dasar dalam menilai keabsahan serta kekuatan hukum dari suatu kontrak, termasuk dalam transaksi jual beli rumah secara indent. Dalam konteks hukum perdata, suatu perjanjian tidak hanya dipandang sebagai kesepakatan antar pihak, tetapi juga sebagai ikatan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban.

Berdasarkan latar belakang dan fokus penelitian yang telah diuraikan sebelumnya, maka untuk memperjelas arah dan batasan kajian ini, penulis merumuskan beberapa pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik jual beli rumah indent di Perumahan X?
2. Bagaimana analisis akad istishna terhadap praktik jual beli rumah indent di Perumahan X?
3. Bagaimana analisis Pasal 1320 KUHPerdara terhadap praktik jual beli rumah indent di Perumahan X?

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana praktik jual beli rumah indent di Perumahan X.
2. Untuk menganalisis akad istishna dalam praktik jual beli rumah indent di Perumahan X.
3. Untuk menganalisis Pasal 1320 KUHPerdara terhadap praktik jual beli rumah indent di Perumahan X.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi baik dari sisi teoritis maupun praktis, sebagaimana dijelaskan di bawah ini:

1. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan kajian hukum ekonomi syariah dan hukum perdata, khususnya dalam hal akad istishna dan syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Penelitian ini juga dapat memperkaya khazanah keilmuan di bidang hukum Islam kontemporer, khususnya terkait dengan penerapan akad dalam transaksi properti syariah yang kompleks dan dinamis.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi berbagai pihak. Bagi konsumen, penelitian ini memberikan pemahaman mengenai hak dan kewajiban dalam akad istishna dan bagaimana perlindungan hukum dapat diperoleh. Bagi pihak developer dan pemilik lahan, penelitian ini dapat menjadi masukan dalam menyusun akad yang sesuai dengan prinsip syariah dan hukum perdata agar tidak merugikan salah satu pihak.

Unsur kebaruan (novelty) dari penelitian ini terletak pada transaksi jual beli secara indent berbasis akad istishna, khususnya dalam kasus wanprestasi dan kegagalan pelaksanaan akad antara pemilik lahan dan developer di Perumahan X. Kasus ini menunjukkan bagaimana risiko dapat terjadi dalam akad istishna dan pelanggaran syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

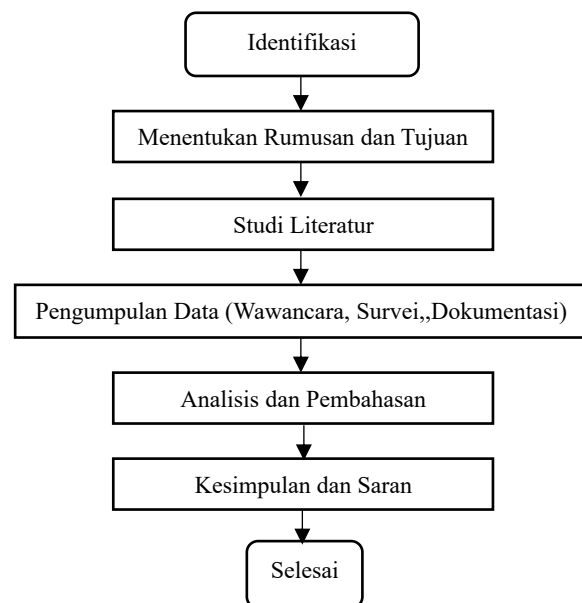
B. Metode

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris. Pendekatan

ini dipilih karena penelitian tidak hanya menganalisis norma-norma hukum yang berlaku, seperti akad *istishna* dalam hukum ekonomi syariah dan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), tetapi juga mengkaji praktik jual beli rumah indent secara langsung di lapangan, khususnya di Perumahan X. Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara langsung dengan beberapa pihak terkait, seperti konsumen yang dirugikan, developer atau agen properti syariah, serta pemilik lahan yang terlibat dalam kerja sama pembangunan. Selain itu, dilakukan pula observasi langsung terhadap kondisi perumahan. Adapun data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan, yang mencakup Al-Qur'an, Hadis, peraturan perundang-undangan seperti KUHPerdata, fatwa DSN-MUI. Penelitian ini juga menggunakan sumber sekunder berupa artikel jurnal ilmiah, buku fiqh muamalah, dan dokumen tambahan seperti brosur perumahan. Instrumen yang digunakan dalam pengumpulan data meliputi pedoman wawancara semi-terstruktur, serta catatan lapangan.

Data yang telah terkumpul kemudian diolah melalui beberapa tahapan, yaitu reduksi data, klasifikasi data, penyajian data dalam bentuk narasi. Selanjutnya, data dianalisis secara kualitatif deskriptif dengan cara membandingkan antara praktik jual beli rumah indent di lapangan dengan teori dan norma hukum yang berlaku, baik dari perspektif akad *istishna* maupun Pasal 1320 KUHPerdata. Hasil analisis digunakan untuk menarik kesimpulan mengenai kesesuaian atau ketidaksesuaian praktik tersebut terhadap ketentuan hukum yang berlaku, serta memberikan rekomendasi perbaikan bagi pihak terkait dalam menyusun akad yang adil dan sah menurut syariah maupun hukum positif.

Proses penelitian dilalui dengan beberapa tahapan sebagai berikut:



Gambar 1. Tahap Penelitian

Sebagai penguatan metode dan konteks penelitian, beberapa studi sebelumnya dijadikan rujukan. Misalnya, (Hendriansyah, 2021) membahas implementasi akad *istishna* dalam praktik jual beli rumah di salah satu developer syariah, sementara (Alba et al., 2023) meneliti aspek keabsahan perjanjian jual beli rumah berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata. Kedua penelitian tersebut relevan karena menyoroti aspek legalitas dan struktur akad dalam transaksi perumahan syariah. Adapun perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu terletak pada fokus kajian yang lebih komprehensif, yakni menganalisis praktik jual beli rumah indent dari dua perspektif hukum sekaligus, akad *istishna* dalam hukum ekonomi syariah dan syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata, dengan studi kasus nyata di Perumahan X yang mengalami kegagalan pembangunan akibat wanprestasi developer.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Perumahan X merupakan salah satu proyek perumahan berbasis syariah yang dikembangkan oleh agen properti. Agen properti tersebut telah mengembangkan beberapa proyek serupa sebelumnya, dan perumahan ini menjadi proyek ketiga yang mereka kelola. Perumahan X mulai dipasarkan dan dibangun pada tahun 2021. Dalam mengelola proyek ini, tidak terdapat perjanjian tertulis mengenai pembagian hasil atau ketentuan pengelolaan proyek, melainkan hanya kesepakatan lisan berdasarkan rasa saling percaya. Pemilik lahan menyediakan bahan bangunan sebagai modal, sedangkan pengelolaan pembangunan dan pemasaran dilakukan oleh agen properti.

Dalam praktik jual beli rumah secara indent, proses transaksi antara konsumen dan pihak pengembang diawali dengan pengumpulan dokumen dari konsumen seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), serta bukti penghasilan atau slip gaji sebagai bentuk verifikasi kemampuan finansial. Uang muka sebesar Rp 3.000.000. Setelah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak mengenai harga, dan skema pembayaran, maka dilanjutkan dengan pembuatan kwitansi. Pembangunan rumah dilakukan setelah akad disepakati oleh kedua belah pihak.

Mekanisme penyaluran dana dalam proyek perumahan syariah di Perumahan X pada dasarnya mengikuti alur yang telah disepakati secara lisan antara pemilik lahan dan pihak developer. Dimulai dari konsumen yang melakukan pembayaran uang muka (*down payment*) sebagai tanda jadi atas pemesanan unit rumah. Setelah itu, konsumen melanjutkan pembayaran cicilan langsung kepada pihak developer sesuai yang telah disepakati secara bulanan. Dana yang terkumpul dari pembayaran cicilan ini kemudian disetorkan oleh pihak developer kepada pemilik lahan. Setelah dana masuk, pemilik lahan akan membagikan bagian keuntungan (*fee*) kepada pihak developer dan tim marketing yang telah disepakati bersama. Besaran *fee* yang disepakati sebesar 5% dari hasil penjualan setiap unit rumah.

Proses pembangunan secara fisik mulai dilakukan sekitar tahun 2021. Namun, hanya berhasil dibangun sampai tahap 30% pembangunan. Banyak unit yang bahkan belum disentuh, sementara dana dari konsumen telah diterima sebagian. Dana hasil pembayaran konsumen seharusnya disetorkan kepada pemilik lahan oleh developer, yang kemudian dibagikan kembali sebagai bentuk bagi hasil kepada developer dan tim marketing. Namun, skema ini pada akhirnya tidak berjalan sesuai rencana. Saat pertengahan tahun 2021, pemilik lahan mulai curiga karena tidak lagi menerima aliran dana dari developer. Setelah dilakukan pengecekan lapangan dan komunikasi, diketahui bahwa dana konsumen tidak disalurkan sebagaimana mestinya. Merasa dirugikan, pemilik lahan akhirnya menghentikan seluruh aktivitas proyek dengan tidak mengirim bahan bangunan untuk pembangunan perumahan tersebut.

Akibatnya, terjadi kegagalan dalam pelaksanaan pembangunan dan proyek pun terhenti. Tidak ada rumah yang diserahkan kepada konsumen. Konsumen kehilangan dana, tidak mendapatkan rumah, serta tidak memiliki kepastian hukum. Bahkan, ketika mencoba menghubungi developer, banyak yang tidak mendapat respons atau hanya diberi janji palsu. Kondisi ini menunjukkan kegagalan total dalam pelaksanaan proyek dari sisi manajemen, keuangan, dan hukum. Tidak ada sistem pertanggungjawaban, mediasi, maupun itikad baik dari pihak pengembang untuk menyelesaikan kerugian yang terjadi. Tidak ada informasi hukum tertulis yang diberikan kepada konsumen mengenai status kepemilikan tanah, legalitas izin pembangunan, jaminan penyelesaian, maupun mekanisme pengembalian dana jika proyek gagal. Ketiadaan transparansi dan jaminan ini tidak hanya melanggar prinsip keadilan dalam muamalah Islam, tetapi juga bertentangan dengan asas kepercayaan dan kehendak bebas dalam perjanjian perdata (Hendriansyah, 2021).

Dalam perspektif hukum positif, praktik yang dilakukan oleh pihak developer juga tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Pasal tersebut menyatakan bahwa suatu perjanjian dianggap sah jika memenuhi empat syarat, yaitu: adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, objek tertentu, dan sebab yang halal. Berdasarkan hasil penelitian, ditemukan bahwa meskipun terdapat kesepakatan awal antara konsumen dan developer, terdapat kekurangan dalam dua unsur penting: objek perjanjian dan sebab yang halal (Subekti S.H, n.d.). Objek perjanjian, yaitu rumah yang dijanjikan, tidak pernah dibangun dan diserahkan, sedangkan dana konsumen justru disalahgunakan untuk kepentingan lain. Oleh karena itu, perjanjian ini secara hukum dapat dianggap tidak memenuhi syarat objektif dan dengan demikian tidak sah atau batal demi hukum.

Analisis dan Pembahasan

Praktik jual beli rumah secara indent di Perumahan X memperlihatkan sejumlah persoalan baik dari aspek legalitas formal maupun dari sudut pandang hukum Islam. Proyek ini dijalankan oleh seorang pemilik lahan yang bekerja sama dengan developer properti syariah, tanpa dilandasi oleh kontrak tertulis yang jelas antara keduanya. Dalam kerja sama ini, developer mengelola pemasaran dan pembangunan rumah, sementara pemilik lahan menyerahkan hak pengelolaan dengan sistem bagi hasil.

Dalam proses akad tersebut memuat informasi penting seperti identitas konsumen, spesifikasi rumah yang dipesan, jumlah uang muka, besaran cicilan per bulan, serta jangka waktu pembayaran yang telah di setujui, namun tidak memuat ketentuan mendetail seperti jaminan pembangunan, tenggat waktu, hak dan kewajiban masing-masing pihak, serta prosedur penyelesaian jika proyek gagal. Fenomena ini mencerminkan lemahnya tata kelola bisnis properti syariah di tingkat akar rumput. Padahal, dalam praktik ideal, jual beli rumah secara indent harus memenuhi unsur-unsur kepastian hukum, transparansi, dan perlindungan bagi semua pihak. Praktik jual beli rumah indent yang tidak dilandasi dengan dokumen legal seperti perjanjian prakontrak dan legalitas lahan sangat rentan terhadap sengketa hukum, apalagi jika dijalankan tanpa pengawasan instansi (Rohmani, 2025).

Hal ini terlihat nyata dalam kasus Perumahan X, salah satu penyebab utama kegagalan proyek perumahan syariah adalah tidak adanya dokumentasi hukum yang valid dalam proses jual beli rumah secara indent, terutama yang dilakukan oleh developer kecil tanpa sertifikasi resmi. Lebih lanjut, lembar kwitansi yang digunakan sebagai tanda pembayaran konsumen kepada developer tidak cukup menjadi dasar hukum saat sengketa muncul. Kwitansi hanya menunjukkan bahwa pembayaran telah dilakukan, tetapi tidak memuat detail tentang syarat-syarat akad, spesifikasi rumah, atau jaminan penyelesaian. Konsumen yang sudah membayar mengalami kerugian ketika pembangunan tidak dilanjutkan, karena tidak tau mekanisme hukum untuk menuntut penyelesaian atau pengembalian dana.

Selain itu, lemahnya literasi hukum syariah di kalangan pelaku usaha dan masyarakat turut menjadi faktor penyebab terjadinya kekacauan dalam praktik jual beli rumah syariah. Developer seringkali menggunakan istilah “syariah” hanya sebagai strategi pemasaran, tanpa memahami atau menerapkan prinsip-prinsip dasar dalam fiqh muamalah. Akibatnya, praktik bisnis mereka seringkali bertentangan dengan konsep dasar jual beli Islam, seperti akad yang jelas (*shighah*), kejelasan objek (*ma'qud alaih*), dan tidak adanya *gharar* (ketidakjelasan). Sebagian besar konsumen tertarik membeli rumah syariah karena menghindari riba, namun tidak menyadari bahwa proyek yang mereka beli belum memiliki izin legal dan jaminan pembangunan (Awwali, 2021). Dalam praktiknya, banyak proyek yang justru jauh dari nilai-nilai kejujuran, kejelasan, dan tanggung jawab yang seharusnya menjadi ciri khas jual beli berbasis syariah. Banyak konsumen tertarik pada rumah syariah karena label “tanpa riba”, tetapi pada kenyataannya mereka justru tidak mendapat perlindungan hukum dan kejelasan akad (Nurkholisah, 2023).

Akad *istishna* merupakan salah satu bentuk akad dalam fikih muamalah yang digunakan dalam transaksi pemesanan barang tertentu yang akan diproduksi atau dibangun kemudian. Akad *istishna* merupakan salah satu jenis akad dalam fikih muamalah yang paling relevan diterapkan dalam konteks pembangunan rumah secara indent. Akad ini berbentuk transaksi jual beli berdasarkan pesanan antara pihak pemesan (*mustashni'*) dan pihak pembuat (*shani'*), di mana objek pesanan akan diproduksi atau dibangun sesuai spesifikasi yang disepakati dan diserahkan pada waktu tertentu yang telah ditentukan (al-Zuhaili, 1986). Dalam transaksi ini, pembayaran dapat dilakukan di awal, bertahap, atau setelah objek selesai dibuat, asalkan disepakati oleh kedua belah pihak. Secara prinsip, akad *istishna* salah satu syarat sahnya akad *istishna* adalah kejelasan (*bayan*) atau transparansi terhadap seluruh aspek transaksi, termasuk objek akad, harga, metode pembayaran, dan waktu penyerahan. Ketidakhadiran unsur-unsur tersebut menjadikan akad rawan mengandung unsur *gharar* (ketidakpastian), yang dilarang dalam Islam karena berpotensi merugikan salah satu pihak. Ketidakseimbangan informasi dan dokumentasi dalam akad *istishna* menyebabkan status akad menjadi fasid (rusak), dan dapat dibatalkan secara hukum fiqh (Irvan Iswandi, Ahmad Asrof Fitri, 2023).

Dalam kasus ini, akad tidak dituangkan dalam kontrak tertulis, dan tidak ada dokumen resmi mengenai batas waktu pembangunan atau sanksi atas keterlambatan. Meskipun istilah “*istishna*” digunakan, implementasinya bertentangan dengan hukum Islam karena hilangnya kejelasan dan amanah. Hal ini masuk ke dalam kategori *khiyanah* (pengkhianatan amanah) dalam hukum Islam.

Menurut teori fiqh muamalah, pelanggaran terhadap amanah ini dapat menyebabkan akad menjadi gugur dan pelaku wajib dhaman (bertanggung jawab mengganti kerugian). Fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad istishna menegaskan keharusan adanya kontrak tertulis, kejelasan spesifikasi, dan jangka waktu penyelesaian. Dokumen tersebut merupakan instrumen wajib untuk menjaga legitimasi akad. Tanpa bukti tertulis yang jelas, seperti pada kasus Perumahan X, kesepakatan akad hanya bersifat retorik, tanpa kekuatan hukum (Dewan Syariah, 2000).

Dalam praktik jual beli rumah indent di Perumahan X, pihak developer menyebut bahwa skema akad yang digunakan adalah akad istishna. Namun implementasi di lapangan menunjukkan bahwa aspek fundamental akad ini tidak dijalankan sesuai ketentuan. Istishna seharusnya mencakup kejelasan spesifikasi bangunan, waktu penyelesaian, serta mekanisme pembayaran yang disepakati kedua belah pihak sejak awal. Faktanya, tidak ada perjanjian tertulis yang memuat detail bangunan, jangka waktu serah terima, atau jaminan penyelesaian dari pihak developer. Konsumen hanya menerima kwitansi pembayaran yang tidak memuat keterangan akad, waktu konstruksi, atau akibat keterlambatan, yang jelas bertentangan dengan prinsip dasar istishna yang menuntut transparansi dan kesepakatan formal sejak awal. Ketidadaan kontrak tertulis dan ketidakjelasan waktu serah terima menimbulkan unsur gharar (ketidakpastian) dalam transaksi, yang dilarang dalam Islam.

Menurut teori muamalah Islam, dana yang diterima berdasarkan akad istishna harus digunakan semata-mata untuk melunasi pembangunan sesuai kesepakatan. Ketika rumah tidak dibangun dan dana konsumen tidak dikembalikan, akad tersebut menjadi cacat dan pelaku membebankan tanggung jawab moral serta syariah atas tindakan wanprestasi (Mitra Zuana, 2018). Dengan demikian, praktik jual beli rumah yang diklaim menggunakan akad istishna di Perumahan X tidak dapat dipandang sah secara syariah. Ketidakesesuaian praktik dengan prinsip bayan (kejelasan), 'adl (keadilan), dan amanah (kepercayaan) menegaskan bahwa akad tersebut tidak memenuhi syarat syariah substansial. Dampaknya bukan sekadar finansial konsumen menjadi korban tetapi juga moral dan etik dalam muamalah Islam. Kasus ini menunjukkan bahwa tanpa pengawasan dan implementasi yang kredibel, penggunaan istilah "syariah" bisa disalahgunakan dan menyesatkan konsumen.

Banyak perjanjian tertulis namun perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang terkandung dalam pasal 1320 KUH Perdata. Mengingat begitu pentingnya sebuah perjanjian, agar tidak timbul permasalahan di kemudian hari akibat kurang pemahamannya seseorang dalam membuat suatu perjanjian, maka kami akan menjelaskan beberapa persyaratan yang harus dipenuhi agar perjanjian menjadi sah dan mengikat para pihak. Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menetapkan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:

1. Syarat subjektif
 - a. Para pihak saling sepakat agar adanya perikatan.
 - b. Cakap, seperti cukup umur/sudah kawin dalam mengadakan perjanjian.
2. Syarat objektif
 - a. Yang diperjanjikan adalah hal tertentu.
 - b. Sesuatu penyebab yang halal.

Bilamana kedua orang tersebut syarat subjektifnya tidak terpenuhi, mengakibatkan mereka dapat membatalkan perjanjian yang sudah disepakati sebelumnya, namun bilamana syarat objektifnya tidak bisa dipenuhi, mengakibatkan perjanjian yang dibuat dibatalkan untuk hukum dikarenakan undang-undang dilanggar oleh pihak tersebut selama pembentukannya. Asas peraturannya terdapat pada Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata yang artinya adalah persyaratan perjanjian tersebut sah jika adanya kata sepakat dan tidak adanya pihak yang keberatan dengan klausula perjanjian yang dimaksud. Maka dari itu, perjanjian ini secara general tidak dilaksanakan secara formal namun dengan adanya kesepakatan yang mencerminkan kehendak para pihak untuk terikat pada substansi perjanjian yang dimaksud.

Pada awal transaksi, terdapat bentuk kesepakatan secara tertulis antara konsumen dan pihak developer yang dituangkan dalam dokumen pemesanan dan pelunasan tahap awal rumah indent. Dalam hal ini, unsur kesepakatan tampak telah terpenuhi. Namun, jika kesepakatan tersebut diperoleh melalui ketidaktahuan konsumen terhadap informasi penting seperti status lahan, legalitas izin pembangunan, dan jaminan penyelesaian proyek, maka kesepakatan tersebut dapat dianggap cacat. Menurut Subekti, kesepakatan yang diperoleh melalui kekhilafan atau penipuan (*dwaling*) dapat menyebabkan perjanjian tersebut batal atau dapat dibatalkan (Prof R. Subekti, n.d.). Konsumen dan

pihak developer pada dasarnya adalah subjek hukum yang telah memenuhi syarat usia dan kewenangan untuk mengadakan perjanjian. Oleh karena itu, unsur kecakapan tidak menjadi permasalahan dalam kasus ini.

Objek perjanjian yang dimaksudkan, yaitu rumah indent, tidak pernah dibangun maupun diserahkan kepada konsumen sebagaimana dijanjikan. Hal ini menimbulkan ketidakpastian terhadap objek perjanjian itu sendiri. Selain itu, "sebab yang halal" menjadi cacat karena dana konsumen yang seharusnya digunakan untuk pembangunan justru disalahgunakan oleh pihak developer, tanpa ada upaya pengembalian atau penyelesaian secara tanggung jawab (R. Setiawan, 1979). Dalam hukum perdata, kondisi semacam ini berpotensi menjadikan perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif yang ditetapkan oleh Pasal 1320 KUHPerdata.

Ketiadaan jaminan penyelesaian, tidak adanya transparansi informasi, serta tidak jelasnya legalitas lahan dan pembangunan juga menunjukkan bahwa developer tidak melaksanakan kewajiban hukumnya secara proporsional. Dengan demikian, praktik jual beli rumah indent di Perumahan X bertentangan dengan prinsip keadilan dalam hukum perdata, di mana kedua belah pihak seharusnya menanggung hak dan kewajiban secara seimbang. Sebab yang halal mengandung makna bahwa tujuan perjanjian harus sah dan tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, maupun ketertiban umum. Dalam konteks ini, developer menggunakan dana dari konsumen untuk kepentingan lain yang tidak sesuai dengan tujuan awal, yaitu pembangunan rumah. Penyalahgunaan dana ini menyebabkan sebab perjanjian menjadi tidak halal secara hukum (Prodjodikoro, 2000).

Ketidakpenuhan syarat objektif pada Pasal 1320 KUHPerdata berdampak langsung pada keabsahan perjanjian. Dalam hukum perdata, apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan; tetapi jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian adalah batal demi hukum (*null and void*). Artinya, tidak ada kekuatan hukum yang mengikat sejak awal, dan para pihak wajib mengembalikan apa yang telah diterima (Sjahdeini, 2009). Lebih lanjut, praktik developer dalam kasus ini juga melanggar prinsip itikad baik (*good faith*) dalam pelaksanaan perjanjian, yang menjadi asas fundamental dalam hukum kontrak. Ketika salah satu pihak bertindak dengan menyembunyikan informasi atau menyalahgunakan dana, maka asas kepercayaan yang menjadi dasar lahirnya kesepakatan telah dikhianati. Kasus Perumahan X memperlihatkan adanya kekosongan regulasi khusus terhadap praktik jual beli rumah indent, terutama dalam aspek perlindungan konsumen dan pengawasan akad. Oleh karena itu, perlu adanya sinergi antara ketentuan KUHPerdata dengan peraturan sektoral lain seperti Undang-Undang Perumahan, serta penegakan oleh pemerintah dan lembaga konsumen agar praktik serupa tidak terulang.

D. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian dan hasil analisis yang telah dilakukan, penulis berharap bahwa praktik jual beli rumah indent di perumahan X, Kabupaten Bandung dapat menjadi acuan dalam memahami akad istishna dan pasal 1320 KUHPerdata terhadap praktik jual beli rumah indent, perjanjiannya batal secara hukum Islam maupun hukum perdata. Praktik jual beli rumah indent di Perumahan Rancamanyar dijalankan tanpa landasan hukum dan prosedur yang memadai, baik dari aspek perizinan, kontrak tertulis, maupun kejelasan akad. Kerja sama antara pemilik lahan dan developer hanya didasarkan pada asas kepercayaan tanpa dokumen resmi, sementara proses transaksi dengan konsumen hanya disertai kwitansi pembayaran tanpa adanya perjanjian tertulis yang menjelaskan hak dan kewajiban para pihak. Akibatnya, saat developer melakukan wanprestasi, konsumen kehilangan perlindungan hukum dan mengalami kerugian finansial.

Praktik jual beli tersebut tidak memenuhi rukun dan syarat akad istishna, antara lain karena tidak pernah dibangun maupun diserahkan kepada konsumen, tidak adanya kejelasan spesifikasi rumah, waktu serah terima, dan mekanisme pembayaran yang sesuai ketentuan syariah. Hal ini menjadikan akad tersebut batil (batal) secara hukum Islam, serta menunjukkan pelanggaran terhadap prinsip amanah dan keadilan dalam muamalah. Developer yang menerima dana tanpa membangun rumah telah melanggar prinsip tanggung jawab dan kepercayaan dalam transaksi istishna. sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata praktik jual beli rumah indent di Perumahan X tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian. Secara spesifik, dua syarat objektif yaitu "suatu hal tertentu" dan "sebab yang halal" tidak terpenuhi. Objek perjanjian berupa rumah yang belum jelas secara fisik dan legalitas menyebabkan tidak terpenuhinya kepastian hukum. Selain itu, penggunaan dana

konsumen untuk tujuan yang tidak sesuai dengan perjanjian menimbulkan sebab yang tidak sah secara hukum. Oleh karena itu, perjanjian tersebut secara hukum perdata dapat dinyatakan batal demi hukum. Hal ini menunjukkan pentingnya kejelasan akad, transparansi informasi, dan perlindungan hukum bagi konsumen dalam transaksi jual beli properti, terutama yang dilakukan secara indent.

Ucapan Terimakasih

Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan dan kontribusi dalam proses penyusunan skripsi ini. Ucapan terima kasih secara khusus penulis sampaikan kepada kedua orang tua dan keluarga tercinta atas doa dan dukungan yang tak pernah putus. Terima kasih juga disampaikan kepada dosen pembimbing yang telah memberikan arahan, koreksi, dan bimbingan ilmiah sejak awal hingga tersusunnya penelitian ini. Apresiasi yang tulus juga penulis sampaikan kepada pemilik lahan Perumahan X, developer, serta konsumen yang telah berkenan memberikan informasi dan wawasan penting dalam penelitian ini. Semoga segala bentuk bantuan dan kebaikan yang diberikan menjadi amal jariyah dan mendapat balasan terbaik dari Allah SWT.

Daftar Pustaka

- Akay, B. T. (2019). *SAHNYA SUATU PERJANJIAN YANG DIATUR DALAM PASAL 1320 DAN PASAL 1338 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA*. VII(3), 62–69.
- Alba, G. O., Nurriszky, A. S., & Surakarta, U. M. (2023). *Keabsahan Transaksi Jual Beli Rumah Ditinjau Dari Kitab Undang- Undang Hukum Perdata*. 2(2).
- al-Zuhaili, W. (1986). *Ushul Fiqh Al Islami*. Dar Fikr.
- Awwali, F. M. (2021). *Analisis Proses Keputusan Pembelian Perumahan Syariah Non Bank*.
- Beddu, M. J., Aslina, N., Addieningrum, F. M., & Eravia, D. (2023). Akad Inden dalam Praktik Jual Beli Perspektif Ekonomi, Sosial dan Syariah. *AL-Muqayyad*, 6(1), 77–94. <https://doi.org/10.46963/jam.v6i1.1069>
- Dewan Syariah. (2000). *Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000*. 1–3.
- Eka Mulia, S. (2022). Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Pemanfaatan Tumbuhan Sebagai Pambateh Tanah. *JISRAH: Jurnal Integrasi Ilmu Syariah*, 3(1), 111. <https://doi.org/10.31958/jisrah.v3i1.5773>
- Farhan Hilal, Eva Misfah Bayuni, & M. Andri Ibrahim. (2023). Analisis Kinerja Reksadana Syariah di Indonesia menggunakan Metode Sharpe. *IMSAK : Islamic Studies and Economics*, 1(1), 19–38.
- Hendriansyah, B. Ti. (2021). *Analisis Kontrak Jual Beli Rumah Dengan Akad Istishna 'Pada Developer Perumahan Syariah (Studi Kasus PT. Unchu Multi Indonesia Kabupaten Tangerang)*.
- Indriyani, Yunus, M., & Hadiyanto, R. (2021). Analisis Akad Jual-beli Kain Gulungan dalam Penggunaan Hak Khiyar Menurut Fikih Muamalah. *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, 1(2), 68–77. <https://doi.org/10.29313/jres.v1i2.398>
- Irvan Iswandi, Ahmad Asrof Fitri, K. (2023). IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA DALAM PEMBIAYAAN RUMAH TANPA BANK DEVELOPER PROPERTI SYARIAH. *MultidisiplinIlmu*, 1(5), 887–894.
- Mitra Zuana, M. M. (2018). *Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah*. 1(1), 49–59.

- Nurkholisah, S. (2023). *Perlindungan hukum bagi konsumen dalam jual beli perumahan syariah tanpa melalui lembaga keuangan*.
- Prodjodikoro, R. W. (2000). *Azas-azas Hukum Perjanjian*. Mandar Maju.
- Prof R. Subekti. (n.d.). *KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA*.
- R. Setiawan. (1979). *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bandung Bina Cipta.
- Rohmani. (2025). Legalitas Pengembang Perumahan Syariah Di Indonesia Dan Dampak Hukumnya. *Unjkt.Ac.Id*, 5.
- Sjahdeini, S. R. (2009). *Kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit bank di Indonesi*. Pustaka Utama Grafiti.
- Sri Handayani, & Asep Ramdan Hidayat. (2022). Tinjauan Fiqih Muamalah dan Perilaku Konsumen dalam Islam terhadap Transaksi Jual Beli Rumah dengan Sistem Borongan. *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, 61–68. <https://doi.org/10.29313/jres.v2i1.807>
- Subekti S.H, Prof. R. (n.d.). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. PT. Pradnya Paramita.
- Syafe'i Rahmat. (2001). *Fiqih Muamalah* (Dr. Maimun, Ed.; 2nd ed.). Pustaka Setia.