

ABSTRAK

Syukron Suwardi; Pelaksanaan Kontrak Pembiayaan Pembangunan Properti di CV Yukas Family kepada Konsumen dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh fenomena pembiayaan pembangunan properti yang dilakukan secara langsung oleh perusahaan jasa konstruksi non-perbankan kepada konsumen, sebagaimana dipraktikkan oleh CV Yukas Family di Kabupaten Sukabumi. Model pembiayaan ini menggunakan skema pembayaran bertahap berbasis progres pekerjaan yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Kerja (SPK), namun belum disertai penegasan identitas akad secara eksplisit, serta ditemukan inkonsistensi klausul sanksi keterlambatan pembayaran antar-dokumen kontrak di mana hanya sebagian SPK memuat klausul denda berbasis persentase harian yang berpotensi mengandung unsur *riba nasi'ah*. Kondisi tersebut menimbulkan persoalan kepastian hukum, keadilan distribusi risiko, dan kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah (HES).

Penelitian ini bertujuan untuk: (1) mendeskripsikan dan menganalisis pelaksanaan kontrak pembiayaan pembangunan properti antara CV Yukas Family dengan konsumen; (2) menganalisis tingkat keselarasan pelaksanaan kontrak tersebut dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah; dan (3) merumuskan tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pelaksanaan kontrak pembiayaan pembangunan properti di CV Yukas Family kepada konsumen.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris dengan metode deskriptif-analitis, melalui pendekatan perundang-undangan, konseptual, kasus, dan fiqh muamalah. Data primer diperoleh dari lima dokumen Surat Perjanjian Kerja (SPK) CV Yukas Family dengan lima konsumen berbeda, serta wawancara mendalam dengan Direktur perusahaan dan kelima konsumen tersebut. Data dianalisis secara kualitatif melalui reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan, dengan parameter normatif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan kontrak CV Yukas Family secara substantif mendekati karakteristik akad *istishna'*, karena perusahaan menyediakan sekaligus material dan tenaga kerja sesuai pesanan konsumen, dengan skema pembayaran yang bervariasi dari satu konsumen ke konsumen lain. Tingkat keselarasan dengan prinsip HES bersifat parsial: objek pekerjaan, harga, dan mekanisme penyelesaian sengketa secara umum telah selaras, namun ditemukan ketidakselarasan pada aspek penegasan identitas akad serta inkonsistensi klausul sanksi di mana hanya satu dari lima SPK yang dianalisis memuat klausul denda keterlambatan berbasis persentase harian yang bertentangan dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000, sementara empat SPK lainnya sama sekali tidak memuat klausul sanksi finansial. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah merekomendasikan penegasan identitas akad *istishna'* secara eksplisit, penggantian klausul denda dengan mekanisme *ta'zir* dan *ta'widh* yang sesuai fatwa, penambahan *klausul khiyar 'aib* untuk perlindungan konsumen, perincian *milestone* pembayaran, serta penegasan forum penyelesaian sengketa berbasis syariah.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa persoalan utama bukan terletak pada itikad pelaku usaha, melainkan pada ketiadaan standardisasi klausul kontrak yang konsisten dan sesuai prinsip Hukum Ekonomi Syariah.