

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Pembangunan nasional pada dasarnya diarahkan untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan kualitas hidup dan pemenuhan kebutuhan dasar secara berkelanjutan. Salah satu kebutuhan dasar yang memiliki peran penting dalam kehidupan masyarakat adalah kebutuhan akan hunian yang layak. Perumahan tidak hanya dipandang sebagai tempat tinggal, tetapi juga memiliki dimensi sosial, ekonomi, dan hukum karena berkaitan dengan hak setiap warga negara untuk memperoleh lingkungan hidup yang aman, nyaman, dan bermartabat. Dalam konteks pembangunan, penyediaan perumahan berkontribusi terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat sekaligus mendorong aktivitas ekonomi melalui keterkaitannya dengan berbagai sektor usaha dan lapangan kerja.

Sektor properti merupakan salah satu pilar strategis dalam perekonomian nasional Indonesia. Kontribusinya tidak hanya tercermin dari besaran Produk Domestik Bruto (PDB), dampak berganda (*multiplier effect*) yang luas terhadap berbagai sektor industri terkait, seperti industri bahan bangunan, perdagangan, transportasi, tenaga kerja konstruksi, jasa keuangan, dan sektor pendukung lainnya, mulai dari bahan bangunan, tenaga kerja konstruksi, hingga sektor keuangan dan jasa. Berdasarkan data Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), kebutuhan rumah (*backlog*) di Indonesia masih berada pada angka yang sangat signifikan, dengan tingkat pertumbuhan permintaan yang terus meningkat seiring dengan laju pertumbuhan penduduk dan urbanisasi.¹ Kondisi ini menempatkan industri jasa konstruksi pada posisi yang semakin strategis sebagai penyedia layanan pembangunan, tidak hanya bagi segmen masyarakat perkotaan, tetapi juga bagi masyarakat di wilayah penyangga dan pedesaan yang sedang mengalami percepatan pembangunan infrastruktur.

¹ Iwan Satibi dkk., "Konstruksi Konsep Sinergitas Kebijakan Pemerintah Pusat Dan Daerah Dalam Pengadaan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Di Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat)," *Kebijakan : Jurnal Ilmu Administrasi* 14, no. 1 (2023): 34, <https://doi.org/10.23969/kebijakan.v14i1.5855>.

Di tengah dinamika tersebut, berkembang praktik pembayaran bertahap (*progress payment*) dalam proyek konstruksi yang memungkinkan kontraktor mendahulukan sebagian biaya pelaksanaan sebelum memperoleh pembayaran secara penuh dari pengguna jasa.² Fenomena ini pada hakikatnya mencerminkan keberadaan mekanisme pembiayaan implisit (*implicit financing*) atau *contractor's pre-financing*, di mana kontraktor secara *de facto* menyediakan modal kerja terlebih dahulu guna menjaga keberlangsungan proyek. Praktik semacam ini semakin banyak dijumpai pada perusahaan jasa konstruksi skala kecil dan menengah yang menghadapi keterbatasan akses terhadap pembiayaan formal dari lembaga perbankan.

Dalam konteks tersebut, praktik pembiayaan pembangunan properti secara langsung antara perusahaan jasa konstruksi dan konsumen dapat dipandang sebagai salah satu alternatif transaksi yang muncul sebagai respons terhadap kebutuhan sebagian masyarakat yang belum memiliki akses optimal terhadap lembaga pembiayaan formal (*unbankable*),³ namun tetap mempunyai kemampuan untuk melakukan pembayaran secara bertahap sesuai kemampuan finansialnya. Meskipun menawarkan fleksibilitas yang lebih tinggi dibandingkan mekanisme pembiayaan formal, hubungan hukum yang terbentuk dalam model transaksi semacam ini memiliki karakteristik yang berbeda dan menimbulkan sejumlah persoalan yuridis yang memerlukan kajian lebih mendalam. Permasalahan tersebut mencakup aspek kejelasan akad, kepastian hak dan kewajiban para pihak, pembagian risiko, mekanisme penyelesaian wanprestasi, serta kesesuaian penerapan sanksi dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah. Oleh karena itu, model pembiayaan properti non-perbankan menjadi penting untuk dikaji, tidak hanya dari aspek legalitas kontraktual menurut hukum positif, tetapi juga

² Arlin Qolbiniarti Nuraeni dkk., "Analisis Akad Istishna Terhadap Ketidakteraturan Pembayaran Pada Praktik Jual Beli Pesanan Dengan Skema Perjanjian Angsuran Di Bengkel Las Moal Waka," *Bandung Conference Series: Sharia Economic Law* 5, no. 2 (2025): 383–90, <https://doi.org/10.29313/bcssel.v5i2.20847>.

³ Yuyu Rakkang dkk., "Akuntabel Terhadap Akses Permodalan Umkm Pada Lembaga Perbankan Dan Fintech P2p Lending," *Jurnal Lentera Bisnis* 15, no. 2 (2026): 3517–25, <https://doi.org/10.34127/jrlab.v15i2.2304>.

dari perspektif kepatuhan syariah guna mewujudkan prinsip keadilan, keseimbangan, dan kemaslahatan dalam transaksi ekonomi.

Dalam konteks perlindungan konsumen, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan dasar normatif bagi terpenuhinya hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur, jaminan kualitas barang dan atau jasa, serta perlakuan yang adil dan proporsional dalam hubungan antara pelaku usaha dan konsumen.⁴ Sementara itu, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi mengatur standar penyelenggaraan jasa konstruksi yang harus dipenuhi oleh setiap pelaku usaha di bidang ini.⁵ Namun demikian, praktik hubungan kontraktual dalam pembangunan properti secara langsung antara kontraktor dan konsumen berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan yuridis apabila penyusunan dan pelaksanaan kontrak belum sepenuhnya mengacu pada ketentuan hukum positif yang berlaku maupun prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah. Kondisi tersebut dapat berdampak pada berkurangnya kepastian hukum, keseimbangan hak dan kewajiban para pihak, serta efektivitas mekanisme perlindungan hukum dalam pelaksanaan perjanjian.

Indonesia sebagai negara dengan jumlah penduduk Muslim terbesar di dunia memiliki potensi yang besar dalam pengembangan sistem ekonomi berbasis syariah. Dalam sektor properti, berbagai instrumen akad seperti *istishna'*, *ijarah al-'amal*, *murabahah*, dan *musyarakah mutanaqishah* telah memperoleh landasan normatif baik dalam khazanah fikih muamalah, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), maupun fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).⁶ Penerapan akad-akad tersebut selama ini lebih banyak berkembang melalui industri perbankan syariah dan lembaga keuangan syariah formal. Di sisi lain, berkembang pula praktik pembiayaan pembangunan properti secara langsung antara perusahaan jasa konstruksi dan konsumen yang

⁴ Republik Indonesia, "UU No. 8 Tahun 1999; tentang Perlindungan Konsumen," Database Peraturan | JDIH BPK, <http://peraturan.bpk.go.id/Details/45288/uu-no-8-tahun-1999>.

⁵ "UU No. 8 Tahun 1999; tentang Perlindungan Konsumen."

⁶ Musaiyana Musaiyana dkk., "Integrasi Fatwa DSN-MUI Ke Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES): Upaya Formulasi Hukum Ekonomi Syariah Sebagai Produk Perundang-Undangan Nasional," *Equality: Journal of Islamic Law (EJIL)* 3, no. 2 (2025): 1–16, <https://doi.org/10.15575/ejil.v3i2.1929>.

menawarkan fleksibilitas pembayaran tanpa melibatkan lembaga keuangan formal. Karakteristik hubungan hukum yang berbeda dalam model transaksi tersebut menimbulkan berbagai persoalan yang menarik untuk dikaji, terutama terkait identitas akad, pembagian risiko, mekanisme pembayaran, penerapan sanksi, serta tingkat kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah. Dengan demikian, kajian terhadap praktik kontrak pembiayaan pembangunan properti non-perbankan menjadi penting untuk dilakukan, baik dalam rangka memberikan kepastian hukum maupun untuk mengembangkan model transaksi yang lebih sesuai dengan prinsip keadilan dan kemaslahatan dalam ekonomi syariah.

Kesenjangan antara ketersediaan kerangka normatif syariah di satu sisi, dan realitas praktik kontrak konstruksi yang masih mengacu pada konstruksi hukum perdata positif, di sisi lain menjadi persoalan akademis yang relevan dan membuka ruang untuk dilakukan evaluasi. Lebih-lebih ketika dalam praktik kontrak tersebut ditemukan klausul-klausul yang berpotensi bertentangan dengan prinsip keadilan, larangan *riba*, dan larangan *gharar* dalam Hukum Ekonomi Syariah.

Persoalan kesenjangan kebutuhan rumah (backlog) di Indonesia masih menunjukkan kondisi yang serius dan masih menjadi tantangan dalam penyediaan perumahan nasional. Berdasarkan data resmi yang dirujuk Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) dari Badan Pusat Statistik (BPS)/Susenas, backlog kepemilikan rumah pada 2024- 2025 berada pada kisaran 9,9 juta rumah tangga, sedangkan backlog kelayakan rumah tidak layak huni mencapai sekitar 26,9 juta rumah tangga.⁷ Dengan demikian, total kebutuhan penanganan perumahan nasional masih berada pada jumlah yang signifikan dan mengindikasikan perlunya penyediaan hunian layak melalui berbagai skema pembiayaan dan pembangunan yang lebih efektif.

Besarnya angka backlog perumahan mengindikasikan bahwa pemenuhan kebutuhan hunian nasional masih menghadapi berbagai tantangan, baik dari sisi

⁷ Antara News, “Menteri PKP: Program FLPP solusi utama atasi backlog kepemilikan rumah,” 29 September 2025, <https://www.antaranews.com/berita/5141669/menteri-pkp-program-flpp-solusi-utama-atasi-backlog-kepemilikan-rumah>.

penyediaan maupun pembiayaan. Di samping peran pemerintah dan sektor swasta yang terhubung dengan sistem pembiayaan perbankan, berbagai program dukungan pembiayaan seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM), dan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) telah dikembangkan untuk memperluas akses masyarakat terhadap kepemilikan rumah. Namun demikian, kebutuhan akan hunian yang layak masih menunjukkan jumlah yang signifikan.⁸ Kondisi tersebut memungkinkan mendorong muncul dan berkembangnya berbagai mekanisme pembiayaan alternatif di masyarakat, termasuk model transaksi yang mempertemukan secara langsung perusahaan jasa konstruksi skala kecil dengan konsumen melalui skema pembayaran bertahap tanpa melibatkan lembaga keuangan formal. Praktik inilah yang menjadi fokus utama dalam penelitian ini.

CV Yukas Family yang menjadi objek dalam penelitian ini merupakan perusahaan jasa konstruksi yang memiliki legalitas usaha sesuai dengan dokumen perusahaan yang diperoleh peneliti. Berdasarkan dokumen tersebut, CV Yukas Family memiliki Sertifikat Badan Usaha (SBU) yang diterbitkan oleh Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi (LPJK) untuk klasifikasi pekerjaan Bangunan Gedung dan Bangunan Sipil, serta tercatat sebagai anggota Gabungan Pelaksana Konstruksi Nasional Indonesia (GAPENSI) Provinsi Jawa Barat. Legalitas tersebut menunjukkan bahwa perusahaan beroperasi sebagai pelaku usaha jasa konstruksi yang diakui secara administratif. Dalam praktik usahanya, berdasarkan hasil telaah dokumen kontrak dan wawancara, perusahaan melaksanakan hubungan kontraktual secara langsung dengan konsumen melalui Surat Perjanjian Kerja (SPK) tanpa melibatkan lembaga pembiayaan formal dalam skema transaksi yang menjadi objek penelitian. Atas dasar karakteristik tersebut, CV Yukas Family dipilih sebagai lokasi studi kasus karena memiliki kesesuaian dengan fokus penelitian, yaitu analisis terhadap praktik kontrak pembiayaan

⁸ Juanita Astrid dkk., "Program Perumahan Rakyat Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Yang Tidak Layak Huni," *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 5, no. 1 (2021): 95–106, <https://doi.org/10.23920/acta.v5i1.679>.

pembangunan properti dan perancangannya dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah.⁹

Di sisi lain, perkembangan industri keuangan syariah di Indonesia menunjukkan tren pertumbuhan yang positif. Berdasarkan *Snapshot Perbankan Syariah Indonesia Desember 2025* dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK), total aset keuangan syariah Indonesia pada Desember 2025 mencapai Rp 3.131,02 triliun atau tumbuh 8,56% secara tahunan (*year-on-year*). Dari total tersebut, kontribusi terbesar berasal dari pasar modal syariah sebesar Rp 1.875,25 triliun dan perbankan syariah sebesar Rp 1.067,73 triliun. Pada periode yang sama, aset perbankan syariah tercatat tumbuh 8,92% (*year-on-year*), sementara total aset bank umum nasional tumbuh 9,51% (*year-on-year*). Data ini dapat dibaca sebagai salah satu indikator perkembangan positif industri keuangan syariah di Indonesia.¹⁰

Meskipun perkembangan industri keuangan syariah di Indonesia menunjukkan tren yang positif, pertumbuhan tersebut pada dasarnya berlangsung dalam kerangka kelembagaan formal yang mencakup perbankan syariah, pasar modal syariah, serta industri keuangan non-bank syariah yang berada di bawah pengaturan dan pengawasan Otoritas Jasa Keuangan. Sementara itu, berbagai aktivitas ekonomi yang berlangsung secara langsung antara pelaku usaha dan konsumen di sektor riil, khususnya pada usaha mikro, kecil, dan menengah, berkembang melalui mekanisme hubungan kontraktual yang tidak selalu disertai dengan sistem pengawasan kepatuhan syariah yang terinstitusionalisasi sebagaimana pada lembaga keuangan syariah.¹¹ Kondisi tersebut menunjukkan adanya ruang kajian yang penting dalam pengembangan Hukum Ekonomi Syariah, yaitu bagaimana prinsip-prinsip syariah dapat diimplementasikan tidak hanya pada sektor keuangan formal, tetapi juga pada transaksi-transaksi ekonomi riil yang berkembang di masyarakat. Oleh karena itu, penelitian mengenai kontrak

⁹ CV Yukas Family, “Dok. Profil CV Yukas Family,” t.t.

¹⁰ OJK, “Snapshot Perbankan Syariah Indonesia Desember 2025.pdf,” 2025, <https://ojk.go.id/id/berita-dan-kegiatan/publikasi/Documents/Pages/Snapshot-Perbankan-Syariah-Indonesia-Des-2025>.

¹¹ Swadia Gandhi Mahardika dkk., *Lembaga Keuangan Bank dan Non Bank: Dinamika, Regulasi, dan Implementasi Syariah* (Jambi; PT. Nawala Gama Education, 2025).

pembiayaan pembangunan properti yang dilakukan secara langsung antara perusahaan jasa konstruksi dan konsumen menjadi relevan untuk mengkaji tingkat kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah sekaligus merumuskan model kontrak yang lebih selaras dengan nilai keadilan, kepastian hukum, dan kemaslahatan.

Dalam konteks regional, Kabupaten Sukabumi sebagai wilayah operasional CV Yukas Family merupakan salah satu kabupaten dengan luas wilayah terbesar di Provinsi Jawa Barat serta memiliki karakteristik geografis yang beragam, meliputi kawasan perkotaan, pesisir, dan pedesaan maupun pegunungan. Dinamika kependudukan serta perkembangan pembangunan daerah, termasuk pada sektor perumahan dan penyediaan fasilitas publik, tercermin dalam berbagai publikasi statistik yang diterbitkan oleh Badan Pusat Statistik Kabupaten Sukabumi. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa kebutuhan terhadap layanan jasa konstruksi masih terus berkembang seiring dengan pertumbuhan aktivitas sosial dan ekonomi masyarakat.¹² Karakteristik tersebut selaras dengan bidang usaha yang dijalankan oleh CV Yukas Family, yang menyediakan layanan pembangunan rumah tinggal, gedung pendidikan, dan fasilitas peribadatan di wilayah Kecamatan Nyalindung dan sekitarnya. Dalam konteks tersebut, mekanisme pembiayaan yang dilakukan secara langsung antara perusahaan jasa konstruksi dan konsumen menjadi salah satu bentuk praktik transaksi yang berkembang dalam memenuhi kebutuhan pembangunan properti pada tingkat lokal.

Karakteristik sosial ekonomi masyarakat di berbagai wilayah pedesaan maupun semi-perkotaan menunjukkan adanya variasi dalam tingkat pendapatan serta akses terhadap layanan pembiayaan formal. Berbagai kajian mengenai pembiayaan perumahan menunjukkan bahwa kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), terutama yang bekerja pada sektor informal, masih menghadapi keterbatasan dalam memperoleh akses pembiayaan dari lembaga

¹² BPS, "Kabupaten Sukabumi Dalam Angka 2025,"
<https://sukabumikab.bps.go.id/id/publication/2025/02/28>.

keuangan formal.¹³ Kondisi tersebut mendorong berkembangnya berbagai mekanisme pembiayaan alternatif yang dilakukan secara langsung antara pengguna jasa dan penyedia jasa konstruksi. Fenomena tersebut sejalan dengan fakta bahwa backlog perumahan nasional masih didominasi oleh kelompok masyarakat berpenghasilan rendah yang memerlukan skema pembiayaan yang lebih fleksibel dan sesuai dengan kemampuan ekonominya. Dalam konteks inilah, praktik pembayaran bertahap secara langsung kepada perusahaan jasa konstruksi, sebagaimana yang diterapkan oleh CV Yukas Family, dapat dipahami sebagai salah satu bentuk mekanisme transaksi yang berkembang dalam masyarakat untuk memenuhi kebutuhan akan hunian.

Sintesis dari ketiga dimensi tersebut, yaitu masih besarnya kebutuhan perumahan nasional, dominannya peran pelaku usaha jasa konstruksi berskala kecil dalam penyediaan layanan pembangunan, serta perkembangan industri keuangan syariah yang lebih banyak berlangsung dalam kerangka kelembagaan formal, mengindikasikan bahwa kajian mengenai pelaksanaan kontrak pembiayaan pembangunan properti pada perusahaan jasa konstruksi non-perbankan memiliki relevansi yang melampaui konteks lokal penelitian semata. Dalam perspektif tersebut, studi terhadap praktik yang dijalankan oleh CV Yukas Family dapat dipandang sebagai salah satu pintu masuk untuk memahami dinamika transaksi pembiayaan properti yang berkembang secara langsung antara pelaku usaha dan konsumen pada sektor riil. Oleh karena itu, penelitian ini tidak hanya diarahkan untuk mendeskripsikan praktik kontraktual yang berlangsung pada objek penelitian, tetapi juga untuk mengkaji bagaimana prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah dapat diimplementasikan dalam transaksi pembiayaan properti yang berlangsung di luar kerangka kelembagaan keuangan syariah formal. Kajian semacam ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan model kontrak yang lebih sesuai dengan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kemaslahatan dalam praktik ekonomi syariah di tingkat masyarakat.

¹³ Adventus Managam Simbolon dkk., “Pendekatan Dan Pemecahan Masalah Implementasi Kebijakan Subsidi Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah,” *Jurnal Permukiman* 18, no. 1 (2023): 25–35, <https://doi.org/10.31815/jp.2023.18.25-35>.

Praktik pembiayaan pembangunan properti yang dilakukan secara langsung antara penyedia jasa konstruksi dan konsumen, sebagaimana diterapkan oleh CV Yukas Family, dapat dipahami sebagai salah satu respons atas keterbatasan akses sebagian masyarakat dan pelaku usaha kecil terhadap pembiayaan formal. Berbagai kajian menunjukkan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah dan kelompok yang belum terjangkau layanan perbankan formal masih memerlukan skema pembiayaan yang fleksibel, sederhana, dan dapat disesuaikan dengan kemampuan pembayaran bertahap.¹⁴ Di sisi lain, pelaku usaha konstruksi skala kecil juga kerap menghadapi hambatan dalam memperoleh modal kerja dari lembaga perbankan, terutama akibat persyaratan administratif dan jaminan yang relatif ketat. Dalam konteks ini, model pembiayaan langsung antara perusahaan jasa konstruksi dan konsumen berkembang sebagai alternatif transaksi yang mempertemukan kebutuhan perusahaan atas kepastian arus kas dengan kebutuhan konsumen atas mekanisme pembayaran yang lebih terjangkau.

Namun demikian, kemudahan akses dan fleksibilitas yang ditawarkan oleh skema pembiayaan langsung (*direct financing*) tidak serta-merta menjamin terpenuhinya perlindungan hukum yang memadai bagi para pihak, khususnya konsumen. Berbeda dengan transaksi pada lembaga jasa keuangan formal yang berada di bawah pengawasan OJK dan memiliki sistem perlindungan konsumen serta penyelesaian sengketa yang lebih terstruktur, pembiayaan langsung antara kontraktor dan konsumen sangat bergantung pada isi kontrak, itikad baik, serta kapasitas hukum para pihak.¹⁵ Dalam kondisi seperti ini, konsumen berpotensi berada pada posisi tawar yang lebih lemah karena keterbatasan informasi dan ruang negosiasi, sedangkan kontraktor menghadapi risiko ketidakpastian arus kas apabila terjadi wanprestasi tanpa dukungan mekanisme penyelesaian sengketa yang bersifat institusional sebagaimana pada lembaga jasa keuangan formal.

¹⁴ Faisal Akbar dkk., "Housing Financing Strategy through FLPP (Housing Financing Liquidity Facility) in Indonesia," *International Journal of Social Science and Business* 9, no. 2 (2025): 504–22, <https://doi.org/10.23887/ijssb.v9i2.101397>.

¹⁵ Zaenal Arifin dkk., "Peran Otoritas Jasa Keuangan Dalam Pengawasan Jasa Layanan Keuangan Berbasis Financial Technology Peer to Peer Lending," *Jurnal USM Law Review* 6, no. 2 (2023): 712–23, <https://doi.org/10.26623/julr.v6i2.7170>.

Dalam konteks inilah, kerangka normatif Hukum Ekonomi Syariah sebagaimana tercermin dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan berbagai fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) memiliki relevansi untuk dijadikan sebagai landasan analisis dalam menilai praktik kontrak yang berkembang di masyarakat. Prinsip-prinsip yang terkandung di dalamnya, seperti kejelasan akad (*shihhah al-'aqd*), larangan riba, larangan gharar, serta pengaturan mengenai konsekuensi wanprestasi melalui mekanisme *ta'zir* dan *ta'widh*, memberikan kerangka normatif yang bertujuan mewujudkan kepastian hukum, keseimbangan hak dan kewajiban, serta perlindungan terhadap para pihak yang bertransaksi.¹⁶ Dengan demikian, prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah tidak hanya relevan diterapkan dalam aktivitas lembaga keuangan syariah formal, tetapi juga memiliki signifikansi dalam berbagai transaksi ekonomi riil yang berlangsung secara langsung antara pelaku usaha dan konsumen. Dalam perspektif tersebut, praktik pembiayaan pembangunan properti yang dilakukan oleh perusahaan jasa konstruksi non-perbankan menjadi penting untuk dikaji guna menilai tingkat kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah serta kemungkinan rekonstruksi kontrak yang lebih sesuai dengan nilai keadilan, kepastian hukum, dan kemaslahatan.

Dari perspektif akademik, sebagian besar penelitian mengenai pembiayaan properti berbasis syariah masih berfokus pada produk-produk pembiayaan yang diselenggarakan oleh lembaga keuangan syariah, seperti pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) syariah dengan akad *murabahah* maupun *musyarakah mutanaqishah*. Sementara itu, kajian mengenai pelaksanaan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah pada transaksi pembiayaan pembangunan properti yang dilakukan secara langsung antara perusahaan jasa konstruksi dan konsumen tanpa keterlibatan lembaga keuangan formal masih relatif terbatas. Kondisi tersebut menunjukkan masih terbukanya ruang kajian mengenai penerapan Hukum Ekonomi Syariah pada praktik transaksi ekonomi riil yang berkembang di masyarakat, khususnya pada sektor jasa konstruksi. Dengan demikian, penelitian

¹⁶ Dian May Syifa dkk., “Kelembagaan Dan Kewenangan Hukum Ekonomi Syariah Di Indonesia: Analisis Integrasi Dalam Sistem Hukum Nasional,” *ALADALAH: Jurnal Politik, Sosial, Hukum Dan Humaniora* 4, no. 3 (2026): 345–65, <https://doi.org/10.59246/33cybg81>.

ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan kajian Hukum Ekonomi Syariah yang tidak hanya berorientasi pada sektor keuangan formal, tetapi juga pada praktik hubungan kontraktual yang berkembang secara langsung antara pelaku usaha dan konsumen.

Celah penelitian (*research gap*) inilah yang berusaha diisi oleh penelitian ini. Alih-alih mengkaji produk pembiayaan properti pada institusi keuangan syariah formal, penelitian ini secara sengaja memilih objek kajian berupa perusahaan jasa konstruksi non- perbankan berskala kecil CV Yukas Family sebagai salah satu contoh pelaku usaha serupa di Indonesia yang menjalankan praktik pembiayaan di luar lembaga keuangan formal namun memiliki peran dalam memenuhi kebutuhan masyarakat akan hunian, khususnya di wilayah-wilayah penyangga dan pedesaan yang belum sepenuhnya terjangkau oleh ekosistem keuangan syariah formal. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya literatur Hukum Ekonomi Syariah dengan perspektif yang lebih membumi dan aplikatif bagi konteks riil masyarakat Indonesia, sekaligus memberikan kontribusi praktis bagi penyempurnaan praktik kontrak yang telah berjalan di lapangan.

Dalam praktik jasa konstruksi, pembayaran secara bertahap berdasarkan capaian progres fisik pekerjaan (*progress payment* atau *milestone-based payment*) merupakan salah satu mekanisme pembayaran yang lazim digunakan dalam pelaksanaan proyek konstruksi. Melalui mekanisme tersebut, pembayaran dilakukan sesuai dengan tahapan pekerjaan atau persentase penyelesaian pekerjaan sebagaimana diperjanjikan dalam kontrak kerja konstruksi. Referensi ini sejalan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi yang mengakui sistem pembayaran berdasarkan progres pekerjaan maupun tahapan (*milestone*) sebagai salah satu bentuk pembayaran dalam kontrak kerja konstruksi.¹⁷ Dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah, mekanisme pembayaran berjangka semacam ini memerlukan kejelasan akad, kepastian mengenai objek transaksi, harga, serta waktu penyerahan dan

¹⁷ gabpeknas, "UU-2-tahun-2017-tentang-Jasa-Konstruksi," <https://gabpeknas.or.id/news/UU-2-tahun-2017-tentang-Jasa-Konstruksi>.

pembayaran agar pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dapat berlangsung secara transparan dan terhindar dari unsur gharar maupun praktik yang bertentangan dengan prinsip larangan riba. Dengan demikian, aspek konstruksi akad menjadi unsur yang penting dalam menjamin kesesuaian transaksi pembiayaan pembangunan properti dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah.

Persoalan hukum yang kerap muncul dalam model kontrak semacam ini antara lain:

pertama, ketidakjelasan jenis akad yang mendasari hubungan hukum para pihak apakah termasuk *ijarah al-amal* (sewa jasa) atau *istishna'* (jual beli pesanan).

kedua, adanya klausul denda keterlambatan pembayaran yang ditetapkan berdasarkan persentase harian secara akumulatif, yang secara substansial menyerupai praktik *riba nasi'ah*.

ketiga, pengaturan distribusi risiko yang tidak proporsional, yang berpotensi menimbulkan unsur ketidakadilan (*zulm*) bagi salah satu pihak.

keempat, tidak adanya penegasan mengenai mekanisme penyelesaian sengketa yang sesuai prinsip syariah.

Kondisi-kondisi tersebut merupakan temuan empiris yang diperoleh dari praktik pembiayaan pembangunan properti pada CV Yukas Family sebagai objek penelitian. Meskipun temuan ini bersifat kasuistik, karakteristik permasalahan yang muncul memiliki kesesuaian dengan tantangan yang pada umumnya dihadapi oleh sebagian pelaku usaha jasa konstruksi non- perbankan yang melakukan hubungan kontraktual secara langsung dengan konsumen. Oleh karena itu, kajian yuridis- empiris terhadap pelaksanaan kontrak pembiayaan pembangunan properti dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah memiliki signifikansi akademik dan praktis.

Berangkat dari kondisi tersebut, penelitian ini mengambil objek kajian pada CV Yukas Family, sebuah perusahaan jasa konstruksi yang berkedudukan di Kp. Gunung Batu RT/RW 01/09, Desa Kertaangsana, Nyalindung, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat. Perusahaan ini dipimpin oleh Yunus Yohana Kasih, S.T., dan telah aktif beroperasi dalam layanan pembangunan properti dengan skema

pembayaran bertahap langsung kepada konsumen tanpa perantara lembaga keuangan.

Dalam operasionalnya, CV Yukas Family mengikat hubungan hukum dengan konsumen melalui dokumen Surat Perjanjian Kerja (SPK). Berdasarkan kajian awal terhadap beberapa SPK yang digunakan perusahaan, ditemukan sejumlah persoalan yuridis yang signifikan;

Pertama, dokumen SPK tidak secara tegas mendefinisikan jenis akad yang mendasari hubungan hukum, sehingga terjadi ambiguitas apakah hubungan tersebut merupakan akad *ijarah al-amal* atau *istishna'*. Ketidakjelasan ini dalam perspektif syariah dapat dikategorikan sebagai *gharar fi al-aqd* (ketidakpastian dalam akad) yang berpotensi merusak keabsahan kontrak.

Kedua, SPK memuat klausul sanksi keterlambatan pembayaran sebesar 1% per hari dari nilai kontrak yang bersifat akumulatif. Ketentuan ini, jika dikaji dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah, memiliki kemiripan operasional dengan praktik *riba nasi'ah*, yakni tambahan beban finansial yang semata-mata didasarkan pada faktor waktu, bukan pada kerugian riil yang diderita oleh pihak kontraktor. Hal ini berbeda dengan mekanisme *ta'widh* (ganti rugi atas kerugian nyata) dan *ta'zir* (sanksi disipliner berupa jumlah nominal tetap) yang dibenarkan dalam syariah.

Ketiga, skema pembayaran dalam beberapa SPK menunjukkan adanya uang muka (DP) di awal, diikuti pembayaran akhir setelah pekerjaan selesai, dengan jangka waktu pembayaran maksimal sepuluh bulan dari penandatanganan kontrak (sebagian SPK). Skema ini secara substantif mengandung elemen pembiayaan implisit, namun tidak diformulasikan secara *syar'i* sehingga belum memenuhi prinsip transparansi dan kepastian hukum dalam transaksi ekonomi syariah.

Keempat, aspek distribusi risiko dalam SPK belum diatur secara proporsional. Risiko keterlambatan penyelesaian pekerjaan akibat faktor-faktor di luar kendali kontraktor, risiko kenaikan harga material, serta risiko *force majeure* belum mendapat pengaturan yang memadai, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakadilan (*zulm*) bagi salah satu pihak.

Kelima, pelaksanaan kontrak secara faktual melibatkan beberapa konsumen dengan karakteristik pekerjaan dan nilai kontrak yang berbeda-beda, sebagaimana tercermin dari sejumlah SPK yang telah ditandatangani antara CV Yukas Family dengan konsumen, antara lain Bapak Asep Budiansyah, S.Hum, Bapak Ginanjar, Bapak M. Taufik, Bapak Gumilar, dan Bapak Hoerudin. Variasi data primer berupa dokumen kontrak inilah yang menjadi landasan empiris bagi penelitian ini untuk menganalisis pola pelaksanaan kontrak secara komprehensif.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini memiliki signifikansi akademik dan praktis untuk mengkaji secara mendalam pelaksanaan kontrak pembiayaan pembangunan properti pada CV Yukas Family, sejauh mana praktik tersebut memiliki kesesuaian dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah, serta bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap konstruksi kontrak yang digunakan. Kajian ini diharapkan dapat memperkaya pengembangan keilmuan Hukum Ekonomi Syariah, khususnya pada transaksi ekonomi riil di luar lembaga keuangan formal yang masih relatif terbatas mendapat perhatian dalam penelitian sebelumnya. Di samping itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu bahan masukan bagi pengembangan praktik kontrak pembiayaan pembangunan properti yang lebih menjamin kepastian hukum, keadilan, transparansi, serta kesesuaian dengan prinsip-prinsip syariah dalam konteks usaha jasa konstruksi non-perbankan di Indonesia.

Kesenjangan teoretis dan praktis dalam penelitian ini teridentifikasi melalui penelaahan terhadap dokumen Surat Perjanjian Kerjasama (SPK) pembangunan properti yang diterbitkan oleh CV Yukas Family kepada konsumen. Sebagai lembaga pengembang properti non-bank, CV Yukas Family merancang draf kontrak pembiayaan secara sepihak. Berdasarkan analisis dokumen terhadap lima berkas SPK konsumen yang menjadi data primer, ditemukan inkonsistensi klausul kontrak yang berimplikasi pada aspek kepatuhan syariah (*shariah compliance*). Pada SPK konsumen atas nama Bapak Asep Budiansyah, developer mencantumkan sanksi denda keterlambatan pembayaran sebesar 1% per hari yang dihitung secara akumulatif dari nilai tagihan. Sementara itu, pada empat dokumen

SPK konsumen lainnya, klausul denda keterlambatan tersebut ditiadakan secara mutlak.

Praktik pengenaan denda akumulatif harian sebesar 1% tersebut secara nyata bertentangan dengan prinsip keadilan dalam Hukum Ekonomi Syariah, khususnya Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran.¹⁸ Fatwa tersebut menggariskan bahwa sanksi keuangan (*ta'zir*) hanya boleh diterapkan untuk tujuan pendisiplinan, dan seluruh dana dendanya wajib dialokasikan sebagai dana sosial (*qardhul hasan*), bukan diakui sebagai pendapatan komersial developer. Di sisi lain, dari perspektif hukum positif, kontrak sepihak tersebut dikategorikan sebagai klausula baku yang dilarang keras memuat klausul eksonerasi berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.¹⁹ Kontradiksi klausul denda di lapangan ini menunjukkan adanya ketidakjelasan identitas akad (*jahalah fi nau' al-'aqd*), di mana transaksi pembangunan rumah inden ini secara substantif mengarah pada akad *istishna'* namun dijalankan tanpa standardisasi kontrak yang patuh syariah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan kontrak pembiayaan pembangunan properti antara CV Yukas Family dengan konsumen?
2. Bagaimana tingkat keselarasan pelaksanaan kontrak pembiayaan pembangunan properti di CV Yukas Family dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah?

¹⁸ Fatwa DSN-MUI, *Fatwa No 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran*, t.t., <https://dsnemui.or.id/kategori/fatwa/page/15/>.

¹⁹ Kementerian Perdagangan RI, "Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen," <https://jdih.kemendag.go.id/>.

3. Bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap konstruksi akad dalam pelaksanaan kontrak pembiayaan pembangunan properti di CV Yukas Family kepada konsumen?

C. Tujuan Penelitian

Sejalan dengan rumusan masalah di atas, 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 pembiayaan pembangunan properti di CV Yukas Family dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah.
3. Menganalisis konstruksi akad dalam pelaksanaan kontrak pembiayaan pembangunan properti di CV Yukas Family kepada konsumen berdasarkan konsep dan prinsip Hukum Ekonomi Syariah.

D. Manfaat Hasil Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat, baik secara ilmiah maupun secara praktis, sebagaimana berikut:

1. **Manfaat Ilmiah (Signifikansi Akademik)**
 - a. Menambah khazanah keilmuan dalam studi Hukum Ekonomi Syariah, khususnya pada aspek pelaksanaan kontrak pembiayaan pembangunan properti dalam hubungan langsung antara perusahaan jasa konstruksi dan konsumen, di luar konteks lembaga keuangan syariah formal.
 - b. Memberikan kontribusi pada pengembangan kajian yuridis-empiris mengenai kesesuaian praktik kontrak konstruksi dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah.
 - c. Menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang mengkaji rekonstruksi dan pelaksanaan kontrak syariah pada sektor jasa konstruksi non- perbankan.

2. Manfaat Praktis (Signifikansi Praktis)

- a. Memberikan masukan bagi CV Yukas Family dan perusahaan jasa konstruksi sejenis dalam menyusun dan melaksanakan kontrak yang lebih sesuai dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah.
- b. Memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang lebih baik bagi konsumen dalam pelaksanaan kontrak pembiayaan pembangunan properti.
- c. Menjadi rujukan awal dalam upaya penyusunan standar kontrak pembiayaan pembangunan properti berbasis syariah yang dapat diterapkan secara operasional di luar lembaga keuangan formal.

E. Kerangka Pemikiran

Penelitian ini disusun berdasarkan kerangka pemikiran yang menghubungkan realitas empiris pelaksanaan kontrak pembiayaan pembangunan properti pada CV Yukas Family dengan ketentuan normatif yang terdapat dalam Hukum Ekonomi Syariah. Kerangka pemikiran tersebut berfungsi sebagai landasan konseptual dalam mengarahkan proses pengumpulan data, analisis, dan interpretasi temuan penelitian. Melalui kerangka tersebut, hubungan antara praktik yang berlangsung di lapangan dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah dapat dianalisis secara sistematis sehingga diperoleh pemahaman yang lebih komprehensif mengenai pelaksanaan kontrak pembiayaan pembangunan properti pada perusahaan jasa konstruksi non-perbankan.

Titik tolak kerangka berpikir ini adalah fenomena empiris berupa praktik pelaksanaan kontrak pembiayaan pembangunan properti yang diterapkan oleh CV Yukas Family, yang diwujudkan dalam bentuk Surat Perjanjian Kerja (SPK). Dokumen SPK tersebut memuat berbagai klausul yang mengatur hak dan kewajiban para pihak, termasuk skema pembayaran bertahap, sanksi keterlambatan, dan pengaturan distribusi risiko.

Fenomena ini selanjutnya dikaji menggunakan perspektif Hukum Ekonomi Syariah sebagai kerangka normatif utama. Dalam perspektif tersebut, setiap transaksi ekonomi termasuk kontrak pembiayaan pembangunan properti

harus memenuhi rukun dan syarat akad, terbebas dari unsur-unsur yang dilarang syariat (*riba*, *gharar*, *maisir*, dan *zulm*), serta mencerminkan nilai-nilai keadilan, kepastian, dan kemaslahatan sebagaimana diamanatkan oleh Al-Qur'an, Hadis, *ijma'* ulama, dan instrumen hukum positif syariah seperti KHES dan Fatwa DSN-MUI.

Secara konseptual, akad yang paling relevan untuk menjadi parameter analisis dalam konteks penelitian ini adalah akad *istishna'*, yakni akad pemesanan barang atau bangunan dengan spesifikasi tertentu yang disepakati di awal, di mana pembayaran dapat dilakukan secara bertahap. Akad ini diperbandingkan dengan akad *ijarah al-'amal* untuk menentukan kategori hukum yang tepat bagi hubungan para pihak dalam kontrak CV Yukas Family. Selain itu, konsep *ta'zir* dan *ta'widh* digunakan sebagai parameter untuk menguji legitimasi syariah atas klausul sanksi keterlambatan yang ada.

Dari hasil pengujian normatif tersebut, penelitian ini akan mengidentifikasi tingkat keselarasan dan ketidakselarasan antara pelaksanaan kontrak yang berjalan dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah. Temuan ini kemudian dijadikan dasar untuk memberikan tinjauan hukum yang komprehensif, mencakup aspek konstruksi yuridis kontrak, keabsahan klausul-klausul yang ada, serta rekomendasi perbaikan yang dapat dijadikan rujukan bagi pelaku usaha dan konsumen.

Dengan demikian, alur kerangka pemikiran penelitian ini dapat digambarkan sebagai berikut:

- (1) Identifikasi fenomena empiris berupa pelaksanaan kontrak di CV Yukas Family.
- (2) Deskripsi dan analisis isi kontrak (SPK)
- (3) Pengujian kesesuaian dengan prinsip Hukum Ekonomi Syariah menggunakan parameter KHES, Fatwa DSN-MUI, dan kaidah fiqh muamalah.
- (4) Identifikasi aspek-aspek yang selaras dan tidak selaras.
- (5) Perumusan tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap konstruksi akad sebagai simpulan akademis yang dapat dipertanggungjawabkan.

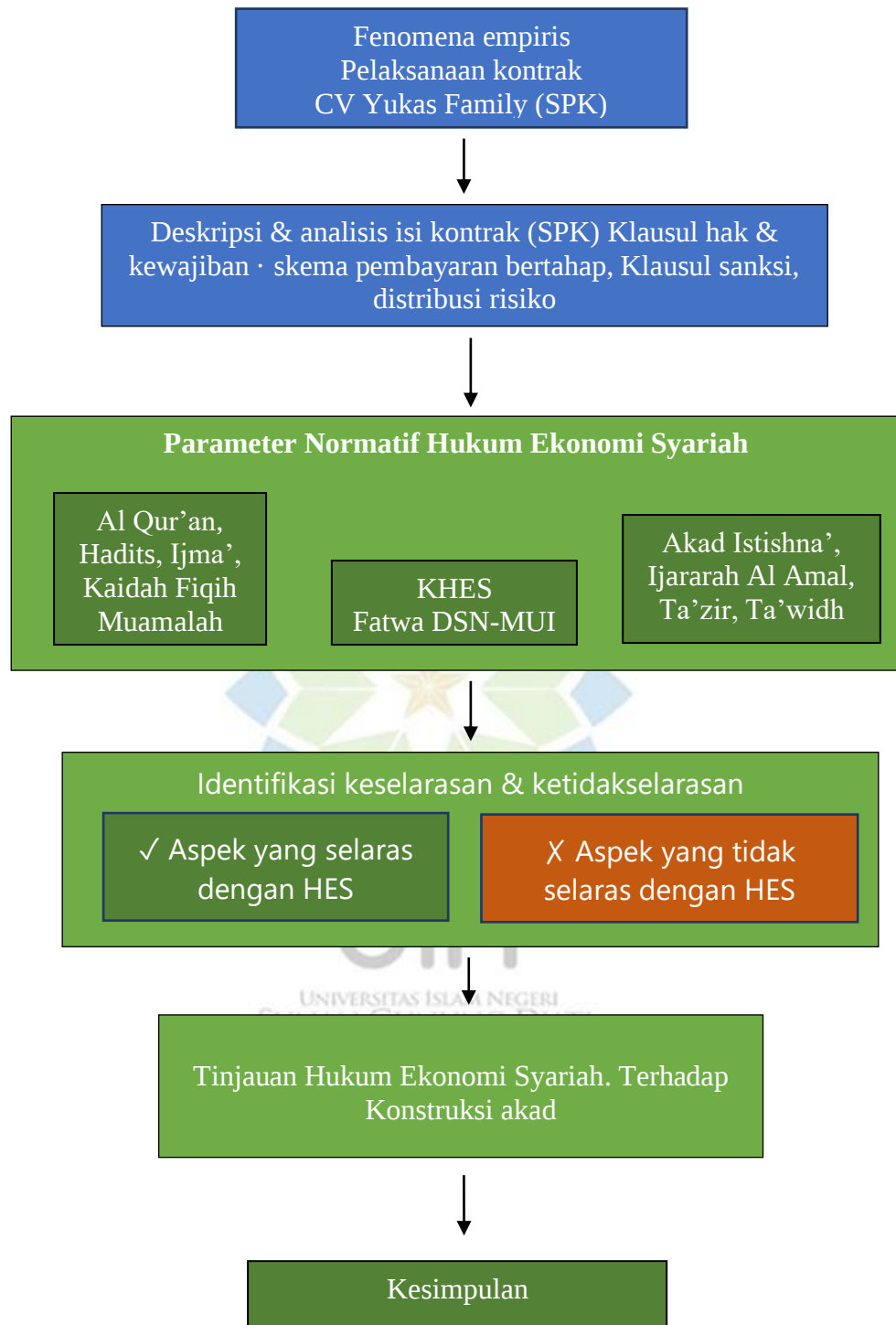


Diagram alur kerangka pemikiran