

**PENYELESAIAN WANPRESTASI JUAL BELI PERUMAHAN SYARIAH  
TINJAUAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN  
HUKUM ISLAM**

**Studi di La Tansa Cluster Malang**

**SKRIPSI**

oleh :

**Tri Lestari Khoirrani  
NIM 16220049**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM**

**MALANG**

**2020**

**PENYELESAIAN WANPRESTASI JUAL BELI PERUMAHAN SYARIAH  
TINJAUAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN  
HUKUM ISLAM**

**Studi di La Tansa Cluster Malang**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh  
Gelar Strata Satu Sarjana Hukum (S.H.)**

oleh :

**Tri Lestari Khoirrani  
NIM 16220049**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM**

**MALANG**

**2020**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,

Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**PENYELESAIAN WANPRESTASI JUAL BELI PERUMAHAN SYARIAH  
TINJAUAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN  
HUKUM ISLAM  
Studi di La Tansa Cluster**

Benar-benar merupakan skripsi yang disusun sendiri berdasarkan kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Jika di kemudian hari terdapat laporan penelitian skripsi ini merupakan hasil plagiasi karya orang lain baik sebagian maupun keseluruhan, maka skripsi sebagai prasyarat mendapat predikat gelar sarjana dinyatakan batal demi hukum.

Malang, 20 Mei 2020

Penulis,



Tri Lestari Khoirrani  
NIM 16220049

## HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Tri Lestari Khoirrani NIM: 16220049 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul :

**PENYELESAIAN WANPRESTASI JUAL BELI PERUMAHAN SYARIAH TINJAUAN  
KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN  
HUKUM ISLAM**

**Studi di La Tansa Cluster Malang**

maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Malang, 28 Mei 2020  
Dosen Pembimbing



Risma Nur Arifah, S.HI., M.H.  
NIP. 198408302019032010



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
**FAKULTAS SYARIAH**

Terakreditasi "A" SK BAN-PT Depdiknas Nomor : 157/SK/BAN-PT/Ak-XV/S/VIII/2013 (Al Ahwal Al Syakhshiyah)  
Terakreditasi "B" SK BAN-PT Nomor : 021/BAN-PT/Ak-XIV/S1/III/2011 (Hukum Bisnis Syariah)  
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399, Faksimile (0341) 559399  
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id/>

**BUKTI KONSULTASI**

Nama : Tri Lestari Khoirrani

NIM : 16220049

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Perumahan Syariah Tinjauan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam Studi di La Tansa  
Cluster Malang

No.	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi
1.	Rabu, 20 November 2019	Proposal Skripsi
2.	Rabu, 11 Desember 2019	Revisi Proposal Skripsi
3.	Senin, 23 Desember 2019	ACC Proposal Skripsi
4.	Selasa, 4 Februari 2020	Bab I, II, dan III
5.	Kamis, 27 Februari 2020	Revisi Bab I, II, dan III
6.	Kamis, 19 Maret 2020	BAB IV
7.	Rabu, 8 April 2020	Revisi Bab IV
8.	Selasa, 21 April 2020	BAB IV dan V
9.	Senin, 11 Mei 2020	Revisi Bab IV dan V
10.	Selasa, 28 Mei 2020	Abstrak dan ACC Skripsi

Malang, 28 Mei 2020

Dosen Pembimbing

Risma Nur Arifah, S.HI., M.H.

NIP. 198408302019032010

## PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi saudara Tri Lestari Khoirrani, NIM 16220049, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

**PENYELESAIAN WANPRESTASI JUAL BELI PERUMAHAN SYARIAH TINJAUAN  
KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN  
HUKUM ISLAM**

**Studi di La Tansa Cluster Malang**

Telah dinyatakan lulus dengan nilai A



## MOTTO

وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

*Dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti diminta  
pertanggungungan jawabnya”.*



## KATA PENGANTAR

*Alhamdulillah rabbil 'alamin*, puji syukur kehadirat Allah swt. atas segala curahan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya kepada kami. Sehingga penulisan skripsi yang berjudul “PENYELESAIAN WANPRESTASI JUAL BELI PERUMAHAN SYARIAH TINJAUAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN HUKUM ISLAM Studi di La Tansa Cluster Malang” dapat diselesaikan dengan baik. Shalawat dan Salam senantiasa kita haturkan kepada Nabi Muhammad SAW sebagai suri tauladan umat manusia. Semoga kita tergolong orang-orang yang beriman dan mendapat syafa'atnya di akhirat kelak. Amin.

Dengan segala upaya serta kerja keras, bimbingan, pengarahan, dan hasil diskusi dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada batas kepada:

1. Prof. Dr. H. Abd. Haris, M.Ag, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. Saifullah, S.H, M. Hum, selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Fakhruddin, M.HI, selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Risma Nur Arifah, S.HI., M.H.dosen pembimbing skripsi saya, terima kasih saya haturkan atas waktu yang telah beliau sediakan untuk bimbingan, arahan, motivasi, serta nasehat dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
5. Prof. Dr. Mohamad Nur Yasin dan Ramadhita, M.HI. selaku Dewan Penguji Skripsi yang telah memberikan kritik dan saran untuk menyempurnakan kekurangan dalam penulisan skripsi ini.
6. Dr. Noer Yasin, M.HI. selaku dosen wali selama memenuhi kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Penulis haturkan banyak terima kasih kepada beliau yang telah memberikan bimbingan, arahan serta motivasi selama menempuh perkuliahan.



7. Segenap Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah menyampaikan pengajaran, mendidik, membimbing, serta mengamalkan ilmunya dengan ikhlas. Semoga Allah SWT memberikan pahalanya yang sepadan kepada beliau.
8. Staf serta Karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terimakasih telah memberi banyak bantuan dalam pelayanan akademik selama menimba ilmu Universitas ini.
9. Pihak La Tansa Cluster Malang yang banyak membantu penulis selama melakukan penelitian ini.
10. Kedua orangtua penulis yang selalu mendoakan, mendukung, dan memberikan motivasi kepada penulis hingga saat ini.
11. Semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini.

Semoga apa yang telah saya peroleh selama kuliah di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang ini, bisa bermanfaat bagi semua pembaca, khususnya bagi saya pribadi. Disini penulis sebagai manusia biasa tidak akan luput dari salah dan dosa, menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis berharap kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Malang, 20 Mei 2020

Penulis,



Tri Lestari Khoirrani

NIM 16220049

## PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman Transliterasi Arab Latin yang merupakan hasil keputusan bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

### A. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	Š	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ĥa	Ĥ	He (dengan titik di atas)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye
ص	Šad	S{	Es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	D{	De (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	Ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Ža	Ž	Zet (dengan titik di bawah)

ع	'Ain	'	Apostrof terbalik
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qof	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء/أ	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tidak diberi tanda apa pun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (').

## B. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal Bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ	Fathah	A	A
اِ	Kasrah	I	I
اُ	Ḍamah	U	U

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
يَ	fathah dan ya	Ai	A dan I
وَ	fathah dan wau	Au	A dan U

Contoh :

كَيْفَ : *kaifa*

هَوَّلَ : *haulā*

### C. Maddah

*Maddah* atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
آ	<i>fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>ya</i>	Ā	a dan garis di atas
يِ	<i>kasrah</i> dan <i>ya</i>	Ī	i dan garis di atas
وِ	<i>dammah</i> dan <i>wau</i>	Ū	u dan garis di atas

Contoh :

مَاتَ : *māta*

رَمَى : *ramā*

قِيلَ : *qīla*

يَمُوتُ : *yamūtu*

### D. Ta Marbūṭah

*Transliterasi* untuk *ta marbūṭah* ada dua, yaitu: *marbūṭah* yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah*, dan *dammah*, transliterasinya adalah [t].

Sedangkan *ta marbūṭah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan *ta marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h). Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *raudah al-atfāl*

الْمَدِينَةُ الْفَاضِلَةُ : *al-madīnah al-fāḍilah*

الْحِكْمَةُ : *al-ḥikmah*

#### E. Syaddah (*Tasydīd*)

*Syaddah* atau *tasydīd* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydīd* ( ˆ ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*..

Contoh :

رَبَّنَا : *rabbānā*

نَجَّيْنَا : *najjānā*

الْحَقُّ : *al-ḥaqq*

نُعْمٌ : *al-ḥajj*

عُدُوْا : *nu''ima*

عُدُوْا : *'aduwwun*

Jika huruf i ber-*tasydid* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf *kasrah* ( ِ ), maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* ( ī ).

Contoh:

عَلِيٌّ : 'alī (bukan 'aliyy atau 'aly)

عَرَبِيٌّ : ‘arabī (bukan ‘arabiyy atau ‘araby)

## F. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf (*alif lam ma‘arifah*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, al-, baik ketika ia diikuti oleh huruf syamsiah maupun huruf qamariah. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-). Contohnya:

الشَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)

الزَّلْزَلُ : *al-zalzalāh* (bukan *az-zalalah*)

الزَّلْزَلَةُ : *al-falsafah*

الْبِلَادُ : *al-bilādu*

## G. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (‘) hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif.

Contohnya:

تَأْمُرُونَ : *ta ‘murūna*

النَّوْءُ : *al-nau’*

شَيْءٌ : *syai’un*

أَمْرٌ : *umirtu*

## H. Penulisan Kata Arab yang Lazim Digunakan dalam Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari pembendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata *al-Qur'an* (dari *al-Qur'ān*), *Sunnah*, *khusus* dan *umum*. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh. Contoh:

Fī Żilāl al-Qur'ān

Al-Sunnah qalb al-tadwin

Al-'Ibārāt bi 'umūm al-lafẓ lā bi khuṣūṣ al-sabab

### I. Lafẓ *al-jalālah* (الله)

Kata ,Allah' yang didahului partikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *muḍāf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah. Contoh:

بِاللَّهِ دِ dīnullāh billāh

Adapun *ta marbūṭah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafẓ al-jalālah*, ditransliterasi dengan huruf [t]. Contoh:

هُم فِي رَحْمَةِ اللَّهِ hum fī raḥmatillāh

### I. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All Caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang

penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika iaditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR).

Contoh:

Wa mā Muḥammadun illārasul

Inna awwala baitin wuḍi‘a linnāsi lallażībi Bakkata mubārakan

‘Syahru Ramaḍān al-lażī unzila fīh al-Qur’ān

Naṣīr al-Dīn al-Ṭūsī

Abū Naṣr al-FarābīAl-Gazālī

Al-Munqizmin al-Ḍalāl



## DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	iv
<b>BUKTI KONSULTASI</b> .....	v
<b>PENGESAHAN SKRIPSI</b> .....	vi
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	vii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	viii
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI</b> .....	x
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xvii
<b>ABSTRAK</b> .....	xx
<b>ABSTRACT</b> .....	xxi
ملخص البحث.....	xxii
 <b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Sistematika Pembahasan.....	8
 <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Penelitian Terdahulu.....	10
B. Kajian Pustaka	
1. Konsep Perjanjian dalam KUH Perdata	

a. Definisi .....	15
b. Syarat sah perjanjian .....	15
c. Asas-Asas Perjanjian.....	16
d. Prestasi dan Wanprestasi.....	17
2. Konsep Perjanjian dalam Islam	
a. Definisi .....	18
b. Dasar Hukum.....	19
c. Rukun dan Syarat .....	19
d. Batalnya Perjanjian dalam Islam .....	20
d. Asas-Asas Perjanjian dalam Islam.....	20
3. Konsep Jual Beli dalam Islam	
a. Definisi .....	21
b. Dasar Hukum.....	21
c. Rukun dan Syarat .....	22
4. Konsep Penyelesaian Sengketa	
a. Penyelesaian Sengketa yang Berlaku di Indonesia .....	23
b. Penyelesaian Sengketa dalam Hukum Islam .....	26
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Jenis Penelitian .....	30
B. Pendekatan Penelitian .....	30
C. Lokasi Penelitian .....	31
D. Jenis dan Sumber Data.....	31
E. Metode Pengumpulan Data .....	32

F. Meode Pengolahan Data.....	33
-------------------------------	----

## **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Gambaran Umum La Tansa Cluster Malang	
1. Profil La Tansa Cluster Malang.....	36
2. Struktur Usaha .....	37
B. Faktor-faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi di La Tansa Cluster Malang .....	38
C. Upaya Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Perumahan Syariah di La Tansa Cluster Malang Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam	
1. Upaya Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Perumahan Syariah di La Tansa Cluster Malang Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata .....	62
2. Upaya Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Perumahan Syariah di La Tansa Cluster Malang Tinjauan Hukum Islam .....	90

## **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	110
B. Saran .....	111

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>112</b>
-----------------------------	------------

## **LAMPIRAN**

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

## ABSTRAK

Khoirrani, Tri Lestari, 16220049, 2020. *Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Perumahan Syariah Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam (Studi di La Tansa Cluster Malang)*. Skripsi. Jurusan Hukum Ekonomi Syariah. Fakultas Syariah. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing: Risma Nur Arifah, S.HI., M.H.

---

**Keywords :** Penyelesaian, Wanprestasi, Jual Beli, Perumahan Syariah.

Perumahan syariah dengan sistem developer syariah dengan metode pembayaran *cash* (tunai) dan *in house* (cicilan) tanpa melibatkan bank sedang berkembang, karena dalam iklannya menyebutkan tidak menerapkan denda dan sita. Sedangkan setiap pembiayaan terdapat kemungkinan terjadi wanprestasi, seperti di Perumahan La Tansa Cluster Malang terdapat beberapa pembeli (*user*) melakukan wanprestasi. Wanprestasi ini dapat menimbulkan permasalahan di antara para pihak sehingga dibutuhkan penyelesaiannya.

Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi di La Tansa Cluster Malang serta upaya penyelesaian wanprestasi jual beli di La Tansa Cluster Malang tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan hukum Islam.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis, pendekatan konsep, dan pendekatan perundang-undangan. Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara kepada Pihak La Tansa Cluster Malang dan pembeli (*user*), kemudian dianalisis menggunakan metode analisis deksriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa wanprestasi terjadi di La Tansa Cluster Malang, karena faktor internal kurangnya analisis terhadap calon *user*. Sedangkan faktor eksternal meliputi menunda-nunda pembayaran, meninggalnya keluarga *user*, ketidakberhasilan bisnis, sakit berat, dan kurang tepatnya prediksi keuangan. Upaya penyelesaian wanprestasi jual beli perumahan syariah di La Tansa Cluster Malang menurut KUH Perdata yaitu, dilakukan secara musyawarah mufakat, dengan komunikasi antara developer dan *user*, perpanjangan waktu, membatalkan PPJB sesuai Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata, dan mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh *user* dengan dipotong biaya sesuai dengan Pasal 1267 dan Pasal 1248 KUH Perdata. Sedangkan upaya penyelesaian wanprestasi di La Tansa Cluster Malang menurut hukum Islam yaitu dilakukan dengan musyawarah mufakat atau *shulh* (perdamaian), dengan komunikasi antara developer dan *user*, memberikan perpanjangan waktu sesuai dengan surat al-Baqarah (2):280, membatalkan PPJB atas kesepakatan para pihak (*fasakh iqalah*), dan mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh *user*, dengan dipotong biaya sebagai ganti rugi (*dhaman al 'aqdi*).

## ABSTRACT

Khoirrani, Tri Lestari, 16220049, 2020. *Contract Breach Completion of Sharia Housing Trade in Terms of Civil Code and Islamic Laws (Study in La Tansa Cluster Malang)*. Thesis. Departement of Islamic Economics Law. Faculty of Sharia. Maulana Malik Ibrahim State Islamic University of Malang. Adviser : Risma Nur Arifah, S.HI., M.H.

---

**Keywords** : Completion, Breach of Contract, Trade, Sharia Housing.

Sharia housing with sharia developer system using cash and in house method without involving the bank is thriving, because in the advert mentioned no fines and confiscations. While every financing there is a possibility of contract breach, such as La Tansa Cluster Malang Housing, there are several users doing breach of contract. This breach of contract can cause problems between developer and user so that solution is needed.

The goals of this research are determining factors that led to the breach of contract and the efforts to resolve trade breach of contract in La Tansa Cluster Malang in terms of civil code and Islamic laws.

This research uses empirical legal research with a sociological juridical approach, a concept approach, and a legislative approach. Data collected by interviews with developer of La Tansa Cluster Malang and the user, and then analyzed using qualitative descriptive analysis methods.

The results showed that breach of contract occurred in La Tansa Cluster Malang due to internal factor (lack of user candidate analysis). While the external factors were postpone payments, family deaths, business failures, serious illness, and inaccurate financial predictions. According to civil code, the efforts to resolve contract breach of sharia housing trade in La Tansa Cluster Malang are doing deliberation, communication, time extension, PPJB canceling (according to the Article 1338 paragraph (2) of Civil Code), and money returning (according to Article 1267 and Article 1248 of Civil Code). While the efforts to resolve the breach of contract in La Tansa Cluster Malang according to Islamic laws are doing deliberation or reconciliation (*shulh*), communication, time extension (according to surah al-Baqarah (2): 280), PPJB canceling (based on *fasakh iqalah*), and money returning (based on *dhaman al 'aqdi*).

## ملخص البحث

خيراني، ترى لستارى، 16220049، 2020. تسوية التقصيرية بيع البيوت الشرعية إنطلاقاً من كتاب القانون الحكم الشخصية و الحكم الإسلام (دراسة في بيوت لاتنس / La Tansa / جيلوستير مالانج)، البحث الجامعي، شعبة الحكم الاقتصادي الإسلامي، كلية الشريعة، بجامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية، مالانج، المشرفة: ريسما نور عارفة الماجستير.

الكلمات المفتاحية: تسوية، تقصيرية، بيع، بيوت الشرعية.

بيوت الشريعة بمنظومة بيع الشريعة بكيفية نقد تقسيط يطرأ دون مخالج البنك، لأنّ يذكر في دعاوته لا يطبق دية و حجر الشيء. بل في كلّ تمويله يوجد إمكان وجود التقصير، مثل في بيوت لاتنس بمالنج يوجد بعض المشتري يعمل تقصيراً. هذا التقصير يثير مسألة بين فريق حتى محتاج تسويته.

أما الأهداف هذا البحث لمعرفة العناصر التي تثير حدوث التقصير في لاتنس بمالنج و محاولة تسوية البيع في لاتنس بمالنج إنطلاقاً من كتاب القانون الحكم الشخصية و الحكم الإسلام. هذا البحث يستخدم بحث الحكم التجريبي بتقريب القانوني الإجتماعي، تقريب المفهوم، و تقريب التشريعي. جمع البيانات بمقابلة الى فريق لاتنس بمالنج و مشتريه، ثم محلّل بمنهج التحليل نوعية الوصفية.

أظهرت النتائج أن : التقصيرية يحدث في لاتنس بمالنج، لعنصر الداخلي هو قليل التحليل إلى مرشّح البائع. أما عنصر الخارجي هو يشمل من تأخير الدفعة، وفاة أسرة البائع، غير نجاح التجارة، شديد المريض، و غير ملائمة النبوة المالية. محاولة التسوية التقصيرية لبيع بيوت الشريعة في لاتنس بمالنج بمقتضى كتاب القانون الحكم الشخصية هي بمشاوره و الإتفاق، بالإتصال بين البائع و المشتري، تطويل الوقت، إبطال إتفاق الربط للبيع بمناسبة فصل 1338 اية (2) كتاب القانون الحكم الشخصية، و إرجاع النقود الذي دفعها المشتري بمقتوع التكاليف بمناسبة فصل 1267 و 1248 كتاب القانون الحكم الشخصية. أما محاولة التسوية التقصيرية في لاتنس بمالنج عند حكم الإسلام يعنى بعمل المشاوره و الإتفاق او الصلح، بالإتصال بين البائع و المشتري، يعطى تطويل الوقت. بمناسبة سورة البقرة (2) : 280، إبطال إتفاق الربط للبيع على إتفاق بين الفريق (فسخ العقالة) و إرجاع النقود الذي دفعها المشتري، بمقتوع التكاليف للتعويض (ضمان العقد).

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Seseorang dalam hidupnya dituntut untuk mencukupi kebutuhan pokoknya. Kebutuhan pokok manusia, yaitu makanan, pakaian, dan rumah. Akan tetapi, kebutuhan berupa rumah sebagai tempat tinggal baik di kota atau pun di desa terus meningkat sejalan dengan meningkatnya kuantitas penduduk.<sup>1</sup> Sehingga akan semakin sulit memenuhi kebutuhan pokok berupa memiliki rumah.

Faktor penyebab sulitnya memiliki rumah selain keterbatasan ketersediaan lahan, yaitu ketimpangan antara jumlah kebutuhan hunian dengan kemampuan penyediaannya, keterbatasan terhadap kemampuan beli rumah merupakan kebutuhan dasar oleh mereka masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), dan minimnya *suport* dari pemerintah terkait pengadaan perumahan bagi MBR.<sup>2</sup>

Faktor-faktor tersebut dapat dieliminasi dengan semakin maraknya penawaran konsep perumahan yang dewasa ini kepada para pihak yang ingin memiliki tempat tinggal berupa rumah. Perumahan adalah kelompok rumah

---

<sup>1</sup>Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Kencana, 2016), 2.

<sup>2</sup>*Rumah Merupakan Kebutuhan Dasar Manusia*, <https://www.rumahhasanah.net/kebutuhan-dasarmanusia.html>, diakses 12 Desember 2019.

yang bermanfaat sebagai kawasan tempat tinggal yang disediakan prasarana, sarana, serta utilitas kawasan.<sup>3</sup>

Perumahan memiliki beberapa keuntungan diantaranya pihak yang membutuhkan tempat tinggal tersebut akan dimudahkan dalam membangun rumah karena developer menyediakan lahan sehingga *user* tidak perlu mencari lahan kosong dan developer membangun rumah dengan jangka waktu yang lebih cepat karena menggunakan sistem borongan. Kemudian adanya kemudahan dalam metode atau cara pembayarannya dengan menawarkan metode pembayaran yang ditawarkan secara tunai atau pun kredit.<sup>4</sup>

Metode pembayaran unit perumahan selama ini yang ditawarkan, apabila kredit maka developer biasanya akan menyarankan pembeli untuk mengambil kredit kepemilikan rumah (KPR) yang terbagi menjadi dua yaitu KPR Konvensional dan KPR syariah. Namun, penawaran untuk KPR syariah lebih digemari oleh masyarakat yang beragama islam.<sup>5</sup> Karena, menginginkan pembiayaan tanpa riba.

Kebutuhan masyarakat tentang perumahan dengan pembiayaan tanpa riba menjadikan perumahan syariah sebagai pilihan yang tepat. Perumahan syariah merupakan perumahan yang berdasarkan dengan prinsip syariah dengan dua penawaran dapat membayar dengan *cash* (tunai) atau kredit. Metode pembayaran secara tunai dapat dimaknai bahwa pelunasan terhadap proses

---

<sup>3</sup>Erwin Kallo, *Kamus Properti Indonesia*, (Jakarta: PT Gramedia, 2016), 302.

<sup>4</sup>Akhmad Wahyudi, *wawancara*, (Malang, 6 Oktober 2019).

<sup>5</sup>Simulasi Kredit, *Apa Itu KPR Syariah?*, <https://www.simulasikredit.com/apa-itu-kpr-syariah/>, diakses 30 Juli 2020.



jual beli tersebut dilaksanakan pada saat terjadi kesepakatan jual beli atas rumah tersebut. Sedangkan metode pembayaran secara kredit dapat dimaknai bahwa pihak pembeli akan melunasi pembayaran rumah tersebut dalam suatu jangka waktu tertentu. Dalam metode pembayaran secara kredit terdapat 2 (jenis) sistem pembayaran yaitu bekerjasama dengan bank atau biasa dikenal dengan nama Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank syariah maupun sistem developer syariah yang tidak melibatkan bank.<sup>6</sup>

Perbedaan sistem pembelian KPR bank konvensional, KPR bank syariah, dan sistem developer syariah adalah para pihak yang bertransaksi sistem developer syariah hanya dua pihak tanpa melibatkan bank, di sistem developer syariah rumah yang diperjual belikan tidak menjadi jaminan seperti di KPR bank, sistem developer syariah tidak ada denda seperti KPR bank, sistem developer syariah tidak ada sita seperti KPR bank konvensional, sistem developer syariah tidak ada sistem *pinalty* seperti KPR bank konvensional, dan sistem developer syariah tidak ada asuransi seperti KPR bank.<sup>7</sup>

Perumahan syariah saat ini sedang berkembang di Kota Malang, banyak developer perumahan yang mulai tertarik dengan sistem perumahan syariah yang tanpa melibatkan bank (sistem developer syariah). Salah satu perumahan syariah dengan sistem developer syariah yang ada di Kota Malang adalah La Tansa Cluster. Perumahan ini adalah bentuk usaha

---

<sup>6</sup>Rumah.com, *Mengenal Properti Syariah: Konsep, Ciri Khas, Kelebihan, dan Perbedaan*, <https://www.rumah.com/panduan-properti/properti-syariah-kelebihan-dan-ciri-cirinya-16138>, diakses 30 Juli 2020.

<sup>7</sup>Saudagar Properti, *Mengenal Properti Syariah*, <https://saudagarproperti.com/ebook/>, diakses 28 Oktober 2019.

perorangan yang dimiliki oleh H. Aang Fajar Syafi'i, yang didirikan sejak tahun 2015. La Tansa Cluster menggunakan metode pembayaran yang berprinsip syariah yang menghindari riba, metode pembayarannya ada dua, yaitu *cash* (tunai) dan *in house* (cicilan) dengan sistem developer sehingga tanpa bank, tanpa BI *checking*, asuransi, denda, dan sita.<sup>8</sup>

Dalam pembelian unit rumah di perumahan syariah La Tansa Cluster, dilakukan suatu perjanjian pembelian unit rumah secara tertulis, perjanjian tersebut diberi nama perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).<sup>9</sup> Dalam perjanjian tersebut dapat disimpulkan bahwa setiap pembeli wajib membayar cicilan rumah setelah melakukan pembayaran uang muka. Namun dari keseluruhan hunian sebanyak 128 unit rumah yang belum terjual sebanyak 47 unit, sedangkan untuk *user* yang masih membayar cicilan sebanyak 27 orang, dari sekian banyak *user* ini terdapat 7 (tujuh) orang *user* yang membeli secara *in house* melakukan wanprestasi (tidak menepati janji), 2 (dua) orang tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk membayar cicilan rumah, 4 (empat) orang tidak dapat membayar cicilan tepat pada waktunya, dan 1 (satu) orang mengakhiri perjanjian jual-beli rumah.<sup>10</sup>

Wanprestasi merupakan ingkar janji terhadap perjanjian. Perjanjian yang dibuat oleh dua orang atau lebih akan menyebabkan akibat hukum bagi pembuatnya. Akibat hukum dari perjanjian yang dibuat yaitu hak dan

---

<sup>8</sup>Akhmad Wahyudi, *wawancara*, (Malang, 6 Oktober 2019).

<sup>9</sup>PPJB merupakan kesepakatan antara penyelenggara pembangunan perumahan dan calon pembeli akan melakukan jual beli rumah serta hak atas tanahnya. Santoso, *Hukum Perumahan*, 239.

<sup>10</sup>Akhmad Wahyudi, *wawancara*, (Malang, 6 Februari 2020).

kewajiban.<sup>11</sup> Maka, perjanjian yang dibuat oleh developer dan *user* menyebabkan akibat hukum berupa developer berkewajiban untuk memberikan kunci rumah yang dibeli setelah adanya pembayaran uang muka dan rumahnya selesai pembangunannya dan developer mempunyai hak berupa menerima pembayaran berupa uang muka dan angsuran dari pembeli sesuai jangka waktu yang telah disepakati. Sebaliknya pembeli berhak untuk mendapatkan kunci rumahnya setelah melakukan pembayaran uang muka dan pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar uang muka dan angsuran rumah tersebut sesuai dengan perjanjian.

Perjanjian yang disepakati oleh developer dan *user* diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang diatur dalam Pasal 1388 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa *semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*.<sup>12</sup> Sehingga, setiap orang berkewajiban untuk menghormati isi perjanjian, sebagaimana undang-undang maka perjanjian wajib ditepati.<sup>13</sup>

Tentang kewajiban dipenuhinya sebuah Perjanjian, Allah berfirman :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ<sup>14</sup>

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu”.<sup>15</sup>

<sup>11</sup>Adnan Poetra Mirah Tantri, dan Danang Kesuma, *Panduan Praktis Membuat Surat Kontrak & Perjanjian*, (Jakarta : Pustaka Makmur, 2013), 5.

<sup>12</sup>Pasal 1388 ayat (1) KUH Perdata, Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 332.

<sup>13</sup>Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, (Jakarta: Kencana, 2016), 8.

<sup>14</sup>QS. Al-Maidah (5) :1.

<sup>15</sup>Departemen Agama RI, *Alquran dan Terjemahnya*, (Semarang: PT. Karya Toha Semarang

...وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا<sup>16</sup>

“Dan penuhilah janji; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawaban”.<sup>17</sup>

Kewajiban dalam sebuah perjanjian yang tidak terpenuhi tersebut akan menyebabkan timbulnya suatu masalah. Masalah yang timbul antara lain pihak developer akan mengalami kesulitan dalam mengatur perputaran modalnya. Karena, perumahan ini menggunakan modal pribadi developer. Apabila ada pembeli (*user*) yang tidak memenuhi perjanjian, maka akan berdampak pada proses operasional bisnis perumahan syariah baik dalam hal pembangunan rumah-rumah yang dipesan oleh para *user* dan pembayaran para karyawan, karena sebagian besar *user* memilih untuk metode pembayaran *in house* yang hanya membayar uang muka sebesar 30 % (tiga puluh persen), sehingga, ia akan kesulitan dalam memenuhi kebutuhan keuangannya ketika ada *user* yang tidak memenuhi perjanjian.<sup>18</sup>

Tidak dipenuhinya kewajiban *user* yang tercantum dalam PPJB juga akan menyebabkan suatu persoalan sendiri bagi *user*, sebab ia akan mengalami kecemasan berupa takut kehilangan rumahnya apabila ia tidak memenuhi kewajibannya dalam membayar cicilan rumah yang ia beli.<sup>19</sup> Karena, dalam PPJB pembelian perumahan syariah di La Tansa Cluster disebutkan bahwa bilamana pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar

2002), 141.

<sup>16</sup>QS. Al-Isra (17) : 34.

<sup>17</sup>Departemen Agama RI, *Alquran dan Terjemahnya*, 285.

<sup>18</sup>Aang Fajar Syafi'i, *wawancara*, (Malang, 7 Februari 2020).

<sup>19</sup>Informan yang tidak ingin data pribadinya dipublikasikan, *wawancara*, (Malang: 9 Februari 2020).

lunas setiap tahapan pembayaran kepada penjual melebihi 3 (tiga) kali dari waktu yang telah ditentukan di atas, maka penjual berhak untuk membatalkan jual beli ini. Hal ini dapat menjadi sengketa diantara kedua belah pihak, karena dalam iklannya La Tansa Cluster menyampaikan bahwa ia tidak menggunakan sistem denda dan sita.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul “Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Perumahan Syariah Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam Studi di La Tansa Cluster Malang”.

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Apa faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi di La Tansa Cluster Malang?
2. Bagaimana upaya penyelesaian wanprestasi jual beli di La Tansa Cluster Malang tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan hukum Islam?

#### **C. Tujuan Penelitian**

1. Mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi di La Tansa Cluster Malang.
2. Mengetahui upaya penyelesaian wanprestasi jual beli di La Tansa Cluster Malang tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan hukum Islam.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Dari penelitian ini terdapat beberapa manfaat penelitian yaitu :

##### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan terkait penyelesaian wanprestasi jual beli perumahan syariah tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan hukum Islam. Serta, penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi bagi pihak yang ingin melakukan penelitian lebih lanjut terkait penyelesaian wanprestasi jual beli perumahan syariah tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan hukum Islam.

##### **2. Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat menjadi pedoman bagi developer dalam menyelesaikan wanprestasi jual-beli perumahan dan dapat merekomendasikan pemerintah dalam mengatur pembiayaan syariah terutama dalam jual beli perumahan syariah.

#### **E. Sistematika Penulisan**

Penulisan skripsi ini disajikan dalam lima bab sebagai berikut :

Bab pertama merupakan pendahuluan yang menjelaskan tentang latar belakang masalah yang menjelaskan tentang gambaran transaksi jual beli dan wanprestasi jual beli perumahan syariah di La Tansa Cluster Malang. Kemudian, terdapat rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab kedua merupakan bab yang terdiri atas beberapa materi yang terkait dengan penelitian untuk menjelaskan rumusan masalah. Materi yang terkait dengan penelitian ini adalah materi tentang perjanjian, jual beli, dan penyelesaian sengketa.

Bab ketiga merupakan bab yang berisikan penjelasan tentang metode penelitian dalam penelitian ini, yang memuat : jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, dan metode pengolahan data.

Bab keempat merupakan inti dari penelitian, karena pada bab ini penulis menuliskan hasil analisisnya berupa pemaparan jawaban dari dua rumusan masalah yang terdapat dalam bab pertama yaitu faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi di La Tansa Cluster Malang dan upaya penyelesaian wanprestasi jual beli di La Tansa Cluster Malang tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan hukum Islam.

Bab kelima merupakan bab terakhir dalam penelitian ini. Bab terakhir ini yang terdiri atas kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan inti jawaban dari rumusan masalah, sedangkan saran dibuat berdasarkan hasil temuan dan simpulan dalam penelitian ini.

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Penelitian Terdahulu

1. Penyelesaian Wanprestasi oleh Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Pakaian Olah Raga beserta Akibat Hukumnya di Kecamatan Kaliwungu Kudus

Skripsi yang ditulis Muhammad Septora Aquita, Mahasiswa Universitas Muria Kudus pada 2015 membahas tentang penyelesaian wanprestasi dalam jual beli ditinjau dari KUH Perdata dan menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Hasil penelitiannya yaitu akibat hukum wanprestasi jual beli pakaian olah raga menggunakan sistem pesanan yaitu pihak yang melakukan wanprestasi dapat digugat dengan pasal-pasal yang berlaku, sehingga pihak yang wanprestasi melaksanakan prestasinya. Kemudian, penyelesaian wanprestasinya dapat dilaksanakan menggunakan jalur litigasi. Namun, mayoritas sengketa diselesaikan menggunakan jalur non litigasi dengan musyawarah.<sup>20</sup>

Persamaan dengan penelitian ini yaitu pemembahasannya tentang penyelesaian wanprestasi dalam jual beli ditinjau dari KUH Perdata dan menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Sedangkan perbedaan dengan penelitian ini terdapat dalam hasil penelitian, penelitian terdahulu hasilnya yaitu akibat hukum wanprestasi jual beli pakaian olah raga menggunakan

---

<sup>20</sup>Muhammad Septora Aquita, “Penyelesaian Wanprestasi oleh Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Pakaian Olah Raga beserta Akibat Hukumnya di Kecamatan Kaliwungu Kudus”, *Skripsi*, (Kudus: Universitas Muria Kudus, 2015): 5 <http://eprints.umk.ac.id/4932/>



sistem pesanan yaitu pihak yang melakukan wanprestasi dapat digugat dengan pasal-pasal yang berlaku, sehingga pihak yang wanprestasi melaksanakan prestasinya. Kemudian, penyelesaian wanprestasinya dapat dilaksanakan menggunakan jalur litigasi. Namun, mayoritas sengketa diselesaikan menggunakan jalur non litigasi dengan musyawarah.

## 2. Pelaksanaan Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual-Beli *Smartphone* melalui Perusahaan Pembiayaan PT. Adira Quantum Cabang Denpasar

Jurnal yang ditulis oleh Hendra Adinata dkk. dari Universitas Udayana pada tahun 2016 membahas penyelesaian wanprestasi jual beli dengan sistem angsuran tinjauan KUH Perdata. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Hasil penelitiannya yaitu bentuk wanprestasinya terlambat melaksanakan prestasi, pihak nasabah membayar angsuran tidak tepat di tanggal yang janjikan, dan melaksanakan prestasi namun tidak seperti yang dijanjikan, upaya penyelesaian sengketa yang dipilih melalui jalur non-litigasi yakni melalui musyawarah mufakat.<sup>21</sup>

Pesamaan dengan penelitian ini yaitu membahas penyelesaian wanprestasi dengan sistem angsuran tinjauan KUH Perdata dan menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Sedangkan perbedaannya terdapat dalam hasil penelitian, penelitian terdahulu hasilnya yaitu bentuk wanprestasinya terlambat melaksanakan prestasi, pihak nasabah membayar angsuran tidak

---

<sup>21</sup>Hendra Adinata, A. A Sri Indrawati, dan I Made Dedy Priyanto, “Pelaksanaan Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual-beli *Smartphone* melalui Perusahaan Pembiayaan PT Adira Quantum Cabang Denpasar”, *Jurnal Kerta Semaya*, no. 23, (2016): 5 <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/18914/12390>

tepat di tanggal yang janjikan, dan melaksanakan prestasi namun tidak seperti yang dijanjikan, upaya penyelesaian sengketa yang dipilih melalui jalur non-litigasi yakni melalui musyawarah mufakat.

3. Analisis Hukum Islam terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Surabaya

Skripsi yang ditulis oleh Eva Nur Aini, Mahasiswi UIN Sunan Ampel Surabaya pada tahun 2015. Membahas penyelesaian wanprestasi dalam kepemilikan rumah dengan sistem angsuran secara syariah ditinjau dari hukum Islam. Jenis penelitian kualitatif sedangkan penelitian ini jenis penelitian hukum empiris. Hasil penelitiannya yaitu mekanisme penyelesaian wanprestasi kepemilikan rumah di Bank BTN Syariah dengan *rescheduling* dengan denda sebesar 1,5 %, Namun, jika nasabah wanprestasi masih tidak dapat mengangsur sisa utang, maka bank melakukan pengosongan rumah yang menjadi jaminan dan bank melakukan penguasaan dan penjualan (eksekusi) terhadap rumah jaminan tersebut. Serta pelaksanaan penyelesaian wanprestasi telah sesuai dengan pedoman pada Fatwa DSN No. 48/DSN-MUI/II/2005 tidak akan mendapatkan biaya tambahan atau denda dalam *rescheduling*. Dalam penambahan denda di BTN Syariah sebagai tambahan administrasi akibat nasabah lalai dalam mengangsur yang menjadi kesalahan nasabah.<sup>22</sup>

<sup>22</sup>Eva Nur Aini, "Analisis Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Surabaya", *Skripsi*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya, 2015): 67 <http://digilib.uinsby.ac.id/2494/>

Persamaan dengan penelitian ini yaitu membahas penyelesaian wanprestasi dalam kepemilikan rumah dengan sistem angsuran secara syariah ditinjau dari hukum Islam. Sedangkan perbedaannya yaitu jenis penelitian terdahulu ini menggunakan jenis penelitian kualitatif sedangkan penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Kemudian, perbedaannya terdapat dalam hasil penelitian, hasil penelitian terdahulu yaitu mekanisme penyelesaian wanprestasi kepemilikan rumah di Bank BTN Syariah dengan *rescheduling* dengan denda sebesar 1,5 %, jika masih tidak membayar dilakukan eksekusi terhadap rumah jaminan tersebut. Serta pelaksanaan penyelesaian wanprestasi telah sesuai dengan pedoman pada Fatwa DSN No. 48/DSN-MUI/II/2005 tidak akan mendapatkan biaya tambahan atau denda dalam *rescheduling*.<sup>23</sup>

4. Addendum Akad Murabahah di BRI Syariah Kantor Cabang Malang Ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.

Skripsi yang ditulis oleh Nur Fitriani, Mahasiswi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang pada tahun 2017. Membahas tentang Membahas tentang penyelesaian wanprestasi ditinjau dari hukum Islam. Jenis penelitian yaitu penelitian hukum empiris. Hasil penelitiannya yaitu alasan BRI Syariah mengeluarkan *addendum* karena, nasabah berbuat sesuatu tidak sesuai dengan kontrak dan *addendum* merupakan upaya bank untuk menghindari

<sup>23</sup>Eva Nur Aini, “Analisis Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari’ah Surabaya”, *Skripsi*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya, 2015): 67 <http://digilib.uinsby.ac.id/2494/>

resiko keuangan, dan melindungi kelangsungan usaha nasabah. Kemudian, *addendum* ini diperbolehkan karena didasari oleh kesepakatan para pihak dan *addendum* ini telah sesuai dengan KHES serta Fatwa DSN-MUI.<sup>24</sup>

Persamaan dengan penelitian ini yaitu membahas tentang penyelesaian wanprestasi ditinjau dari hukum Islam dan menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Sedangkan perbedaannya terdapat dalam hasil penelitian yaitu Alasan BRI Syariah mengeluarkan *addendum* karena, nasabah berbuat sesuatu tidak sesuai dengan kontrak dan *addendum* merupakan upaya bank untuk menghindari resiko keuangan, dan melindungi kelangsungan usaha nasabah. Kemudian, *addendum* ini diperbolehkan karena didasari oleh kesepakatan para pihak dan *addendum* ini telah sesuai dengan KHES serta Fatwa DSN-MUI.

**Tabel 2.1.**

**Perbedaan dan Persamaan Penelitian**

No.	Nama/PT/ Tahun/ Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Muhammad Septora Aquita/ Universitas Muria Kudus/ 2015/ Penyelesaian Wanprestasi oleh Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli	Membahas penyelesaian wanprestasi dalam jual beli ditinjau dari KUH Perdata dan jenis penelitian hukum empiris.	Akibat hukum wanprestasi yaitu pihak yang wanprestasi dapat digugat dengan pasal yang berlaku, sehingga ia melaksanakan prestasinya. Kemudian, penyelesaian wanprestasinya dapat menggunakan jalur litigasi.

<sup>24</sup>Nur Fitriani, "Addendum Akad Murabahah di BRI Syariah Kantor Cabang Malang Ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.", *Skripsi*, (Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2017): 79 <http://etheses.uinmalang.ac.id/id/eprint/14493>

	Pakaian Olah Raga beserta Akibat Hukumnya di Kecamatan Kaliwungu Kudus		Namun, mayoritas menggunakan jalur non litigasi.
2.	Hendra Adinata dkk./ Universitas Udayana/ 2016 Pelaksanaan Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual-Beli <i>Smartphone</i> melalui Perusahaan Pembiayaan PT Adira Quantum Cabang Denpasar	Membahas penyelesaian wanprestasi dalam jual beli dengan sistem angsuran tinjauan KUH Perdata dan jenis penelitian hukum empiris	Bentuk wanprestasi terlambat melaksanakan prestasi dan melaksanakan prestasi namun tidak seperti yang dijanjikan, upaya penyelesaian sengketa yang dipilih melalui jalur non-litigasi yakni melalui musyawarah mufakat.
3.	Eva Nur Aini/ UIN Sunan Ampel Surabaya/ 2015/ Analisis Hukum Islam terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Surabaya	Membahas penyelesaian wanprestasi dalam kepemilikan rumah dengan sistem angsuran secara syariah ditinjau dari hukum Islam	Jenis penelitian kualitatif sedangkan penelitian ini penelitian hukum empiris dan hasil penelitiannya yaitu mekanisme penyelesaian wanprestasi dengan rescheduling didenda sebesar 1,5 %, eksekusi terhadap rumah yang menjadi jaminan, dan pelaksanaan penyelesaian wanprestasi telah sesuai dengan pedoman pada Fatwa DSN No. 48/DSN-MUI/II/2005.

4.	Nur Fitriani/ UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2017)/ Addendum Akad Murabahah di BRI Syariah Kantor Cabang Malang Ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia	Membahas tentang penyelesaian wanprestasi ditinjau dari hukum Islam dan jenis penelitian hukum empiris	Alasan BRI Syariah mengeluarkan <i>addendum</i> karena, nasabah berbuat sesuatu tidak sesuai dengan kontrak dan upaya bank untuk menghindari resiko. Kemudian, addendum ini diperbolehkan karena adanya kesepakatan para pihak dan telah sesuai dengan KHES serta Fatwa DSN-MUI.
----	---	--	--



## B. Kajian Pustaka

### 1. Konsep Perjanjian dalam KUH Perdata

#### a. Definisi

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>25</sup>

#### b. Syarat Sah Perjanjian

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan bahwa *sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat yakni sepakat mereka yang mengikatkan diri kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu; dan suatu sebab yang halal.*<sup>26</sup>

- 1) Kesepakatan, yaitu adanya rasa ikhlas atau sukarela di antara para pihak yang membuat perjanjian.<sup>27</sup>
- 2) Kecakapan, yaitu para pihak harus cakap, apabila membuat perjanjian, namun bisa saja perjanjian dibuat oleh seseorang yang tidak cakap menurut hukum. Seseorang dianggap tidak cakap dalam mengadakan suatu perjanjian, bila belum berusia 21 tahun kecuali telah kawin, kemudian orang yang berada di bawah pengampuan juga dianggap tidak cakap hukum.<sup>28</sup>

<sup>25</sup>Sandrina Wijaya, *Surat Perjanjian Bisnis : Langsung Deal*, (Yogyakarta: Pustaka Grahatama, 2009), 9.

<sup>26</sup>Pasal 1320 KUH Perdata, Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 329.

<sup>27</sup>Poetra, Mirah Tantri, dan Danang Kesuma, *Panduan Praktis Membuat Surat Kontrak & Perjanjian*, 3.

<sup>28</sup>Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2013), 42.



3) Hal tertentu, yaitu objek dalam suatu perjanjian harus jelas, minimal bisa ditentukan.<sup>29</sup>

4) Sebab (*causa*) yang halal, yaitu suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang yang bersifat memaksa, ketentuan umum, moral, dan kesusilaan.<sup>30</sup>

c. Asas-Asas Perjanjian

1) Asas konsensualisme, artinya perjanjian dan perikatan tercipta sejak detik tercapainya kesepakatan. Karena kesepakatan adalah persesuaian kehendak yaitu ketika pihak sudah mengikatkan diri pertama kali dengan penuh kesadaran maka perjanjian itu memiliki kekuatan sebagai undang-undang.<sup>31</sup>

2) Asas kebebasan berkontrak artinya pembuat perjanjian bebas membuat perjanjian dan menentukan substansi perjanjian tersebut, selama memenuhi syarat sah perjanjian, tidak dilarang oleh undang-undang, sesuai dengan kebiasaan yang berlaku, serta dilaksanakan dengan iktikad baik.<sup>32</sup>

3) Asas *pacta sunt servanda*, diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yaitu setiap perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya. Jadi perjanjian merupakan sumber

---

<sup>29</sup>Baron Wijaya dan Dyah Sarimaya, *Kitab Terlengkap Surat Perjanjian (Kontrak)*, (Jakarta: Laskar Aksara, 2012), 4.

<sup>30</sup>Poetra, Mirah Tantri, dan Danang Kesuma., *Panduan Praktis Membuat Surat Kontrak & Perjanjian*, 4.

<sup>31</sup>Waldi Nopriansyah, *Hukum Bisnis di Indonesia Dilengkapi dengan Hukum Bisnis dalam Perspektif Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2019), 94.

<sup>32</sup>Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1999), 30.

perikatan yang harus dilaksanakan oleh mereka pembuatnya, sebagaimana telah dikehendaki oleh mereka.<sup>33</sup>

- 4) Asas iktikad baik, yaitu suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata), jadi iktikad baik harus ada sesudah suatu perjanjian itu ada. Iktikad baik berarti perjanjian harus dilakukan secara pantas dan patut.<sup>34</sup>

#### c. Prestasi dan Wanprestasi

Prestasi adalah kewajiban yang dilakukan oleh pembuat perjanjian yang bersumber dari kesepakatan yang dibuat. Wujud prestasi dalam Pasal 1234 KUH Perdata terbagi menjadi tiga, yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.<sup>35</sup>

Wanprestasi merupakan tidak dilaksanakannya prestasi seperti yang telah diperjanjikan. Perbuatan wanprestasi menyebabkan konsekuensi berupa adanya hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang wanprestasi memberikan ganti rugi. Pembuatan wanprestasi dapat terjadi karena kesengajaan, kelalaian, tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian).<sup>36</sup> Wujud Wanprestasi ada beberapa macam, yaitu sama sekali tidak berprestasi, keliru berprestasi, dan terlambat berprestasi.<sup>37</sup>

<sup>33</sup>Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: PT RajaGrafindo, 2008), 59.

<sup>34</sup>Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 21.

<sup>35</sup>Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2014), 244.

<sup>36</sup>Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, 87.

<sup>37</sup>J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan pada Umumnya*, (Bandung: PT. Alumni, 1999), 122.

Akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi ada empat macam, yaitu: debitur harus membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata), pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata), peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 KUH Perdata), dan pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR).<sup>38</sup>

Ganti kerugian yang dapat di tuntut dalam Pasal 1248 KUH Perdata, sebagai berikut biaya (*kosten*) yaitu semua pengeluaran yang sudah dikeluarkan, rugi (*schadein*) ialah kerugian berupa kerusakan barang kepunyaan kreditur karena kelalaian yang dilakukan oleh debitur, dan halnya keuntungan (*interessen*) ialah kerugian yang berupa kehilangan laba yang diinginkan.<sup>39</sup>

## 2. Konsep Perjanjian dalam Islam

### a. Definisi

Perjanjian dalam bahasa Arab yaitu akad, artinya pertemuan antara ijab dan kabul yang menimbulkan akibat hukum. Ijab yaitu penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan kabul yaitu jawaban dari persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai balasan penawaran pihak pertama.<sup>40</sup>

<sup>38</sup>P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2017), 293.

<sup>39</sup>I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 22.

<sup>40</sup>Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikh Muamalat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), 68.

## b. Dasar Hukum

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحْلِي

الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ<sup>41</sup>

*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.<sup>42</sup>*

## c. Rukun dan Syarat

Pertama, subjek akad (*al-'aqidain*) ialah orang-orang yang melaksanakan akad. Orang yang melakukan akad harus cakap dalam bertindak, sehingga tidak sah akad yang dilaksanakan oleh orang yang tidak cakap seperti orang gila, orang di bawah pengampuan, dll.<sup>43</sup>

Kedua, objek akad (*mahallul 'aqd*) objek akad harus halal menurut syara', bermanfaat, dimiliki sendiri atau atas kuasa pemilik, dapat diserahkan, dan jelas harganya.<sup>44</sup>

Ketiga, tujuan akad (*maudhu' ul 'aqd*), tujuan akad harus sesuai ketentuan syariat, benar, jelas, bukan merupakan kewajiban pihak tanpa akad tersebut, terkait erat dengan bentuk-bentuk akad, dan tujuannya wajib

<sup>41</sup>QS. Al-Maidah (5) : 1.

<sup>42</sup>Departemen Agama RI, *Alquran dan Terjemahnya*, 141.

<sup>43</sup>Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), 32.

<sup>44</sup>Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, (Depok : Rajawali Pers, 2017), 147.

dipelihara dari awal hingga akhir akad. Apabila tujuan akad tidak sesuai dengan ketentuan syariat, maka akad batal.<sup>45</sup>

Keempat, ijab dan kabul (*sighat al-‘aqd*) ungkapan orang-orang yang melaksanakan akad berupa ijab dan kabul. Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam ijab dan kabul, yaitu : ijab dan kabul harus jelas pengertiannya; ijab dan kabul harus bersesuaian (*tawaquq*); menggambarkan kesungguhan dari pembuat akad (*jazamul iradataini*), tidak terpaksa dan tidak diancam oleh pihak lain karena *tijarah* harus saling *ridha*; dan satu majelis akad (*majlisul ‘aqd*).<sup>46</sup>

#### d. Batalnya Perjanjian dalam Islam

Pembatalan perjanjian dapat terjadi jika telah berakhir jangka waktu perjanjian, salah seorang menyimpang dari isi perjanjian, dan jika ada bukti penipuan.<sup>47</sup>

#### e. Asas-Asas Perjanjian dalam Islam

Asas-asas hukum perjanjian dalam islam terbagai menjadi 6 (enam), yaitu :1) asas kebebasan (*al-hurriyah*), setiap orang bebas membuat perjanjian suatu, selama tidak bertentangan dengan syariat, 2) asas persamaan atau kesetaraan (*al-musawah*), setiap orang mempunyai kedudukan yang sama, 3) asas keadilan (*al-adalah*), para pihak yang membuat perjanjian harus berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, serta memenuhi perjanjian tersebut, 4) asas kerelaan (*al-ridha*), setiap perjanjian harus atas

<sup>45</sup>Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*, (Jakarta Timur: Kencana, 2019), 44.

<sup>46</sup>Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2017), 24.

<sup>47</sup>Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikh Muamalat*, 68.

dasar kerelaan dari para pembuatnya, 5) asas kejujuran dan kebenaran (*ash-Shidiq*), setiap orang tidak boleh melakukan kebohongan dan penipuan, 6) asas tertulis (*al-kitabah*), setiap perjanjian hendaknya dibuat secara tertulis dan dihadiri oleh saksi-saksi.<sup>48</sup>

## 2. Konsep Jual Beli dalam Hukum Islam

### a. Definisi

Jual beli adalah akad *muawadhah*, yaitu akad yang dilakukan oleh dua pihak, di mana pihak pertama menyerahkan barang dan pihak kedua menyerahkan imbalan, baik berupa uang maupun barang.<sup>49</sup>

### b. Dasar Hukum

Jual beli merupakan akad yang diperbolehkan berdasarkan Alquran, sunnah, dan ijma' para ulama. Dilihat dari aspek hukum, jual beli hukumnya mubah kecuali jual beli yang dilarang oleh syara'. Adapun salah satu dasar hukum dari Alquran yaitu :

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا<sup>50</sup>

*Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.*<sup>51</sup>

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ: أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟

قَالَ: (عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ، وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ) رَوَاهُ أَبُو بَرَزَاءٍ، وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ

<sup>48</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, regulasi, dan implementasi)*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), 32.

<sup>49</sup>Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2015), 177.

<sup>50</sup>QS. Al-Baqarah (2) :275

<sup>51</sup>Departemen Agama RI, *Alquran dan Terjemahnya*, 58.

*Dari Rifa'ah Ibnu Rafi' bahwa Nabi Muhammad saw. pernah ditanya: "Pekerjaan apakah yang paling baik?". Beliau bersabda: "Pekerjaan seseorang dengan tangannya dan tiap-tiap jual-bali yang bersih." (H.R. al-Bazzar. Hadis shahih menurut Hakim)*

### c. Rukun dan Syarat

Menurut jumhur ulama, rukun jual beli ada empat, yaitu: orang yang berakad (penjual dan pembeli), *sighat* (*lafaz* ijab dan kabul), ada barang yang dibeli, dan ada nilai tukar pengganti barang.<sup>52</sup>

Syarat-syarat jual beli menurut jumhur ulama, sebagai berikut:<sup>53</sup>

- 1) Syarat-syarat orang yang berakad, para ulama fikih sepakat bahwa orang yang melakukan akad jual beli harus memenuhi syarat, diantaranya berakal, dan yang melakukan akad itu orang yang berbeda.
- 2) Syarat-syarat terkait ijab kabul, ulama fikih mengemukakan bahwa syarat ijab dan kabul itu sebagai berikut: orang yang mengucapkannya telah baligh dan berakal, kabul sesuai dengan ijab, ijab dan kabul itu dilakukan dalam satu majelis.
- 3) Syarat-syarat barang yang diperjualbelikan (*ma'qud alaih*) sebagai berikut: barang ada, atau tidak ada di tempat, akan tetapi penjual menyampaikan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia; milik seseorang; boleh diserahkan saat akad berlangsung atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.

<sup>52</sup>Sohari Sahrani dan Rifa'ah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 67.

<sup>53</sup>Abdul Rahmad Ghazaly, Ghufon Ihsan, dan Sahudin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2015), 71.

4) Syarat-syarat nilai tukar (harga barang), para ulama fikih menyampaikan syarat *al-tsaman*, yaitu harga yang disetujui para pihak harus jelas jumlahnya; boleh diserahkan pada waktu akad atau dibayar kemudian (berhutang) dengan waktu pembayaran yang jelas; dan apabila jual beli itu dilakukan dengan saling menukarkan barang (*al-muqayadhah*) maka barang yang dijadikan nilai tukar bukan yang diharamkan oleh *syara'*.

### 3. Konsep Penyelesaian Sengketa

#### a. Penyelesaian Sengketa yang Berlaku di Indonesia

##### 1) Litigasi

Pengadilan merupakan salah satu tumpuan harapan masyarakat para pencari keadilan atau pihak yang bersengketa. Dalam memberikan pelayanan hukum dan keadilan kepada masyarakat, pengadilan mempunyai tugas pokok yaitu menerima, memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan setiap perkara yang diajukan kepadanya.

Berdasarkan Pasal 24 UUD 1945 jo Pasal 2 UU No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman disebutkan bahwa penyelenggaraan kekuasaan kehakiman di Indonesia diselenggarakan oleh Mahkamah Agung dan Mahkamah Konstitusi. Dibawah Mahkamah Agung ada beberapa lingkungan peradilan yang ada di Indonesia, yakni: peradilan umum, peradilan agama, peradilan tata usaha negara, dan peradilan militer. Masing-masing dari lembaga peradilan itu punya kewenangan terhadap perkara (*absolute*) yang berbeda.<sup>54</sup>

<sup>54</sup>Yusna Zaidah,, *Penyelesaian Sengketa Melalui Peradilan dan Arbitrase Syari'ah di Indonesia*,



Dalam kontrak ekonomi syariah, lembaga peradilan agama melalui Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dirubah kedua kali dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama. Adapun tugas dan wewenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara tertentu bagi yang beragama Islam dalam bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infak, sedekah, dan ekonomi syariah.<sup>55</sup>

## 2) Non Litigasi / *Alternative Dispute Resolution* (ADR)

Alternatif penyelesaian sengketa merupakan suatu cara penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan dan pelaksanaannya diserahkan sepenuhnya kepada para pihak dan para pihak dapat memilih penyelesaian sengketa yang akan ditempuh ya kni melalui konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau meminta penilaian dari ahli.<sup>56</sup>

### a) Dasar Hukum ADR

Hukum perdata membuka peluang bagi penyelesaian sengketa melalui non peradilan. Dalam hal ini, Pasal 130 HIR (jo. Ps 154 Rbg) memberikan kemungkinan juridis bagi para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketanya melalui lembaga nonperadilan. Pada prinsipnya para pihak bersepakat tentang cara dan lembaga yang digunakan menyelesaikan sengketanya. Prinsip itu secara tegas diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan *semua perjanjian yang dibuat secara sah*

---

(Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2016), 6.

<sup>55</sup>Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Pengadilan Agama*, (Jakarta: Kencana, 2012), 472.

<sup>56</sup>Jimmy Joses Sembiring, *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan*, (Jakarta: Visimedia, 2011), 11.

*berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*<sup>57</sup> Sementara itu Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyatakan sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternative penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikat baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di pengadilan negeri.<sup>58</sup>

#### b) Macam-Macam ADR

Negosiasi, yaitu komunikasi 2 (dua) arah yang dilakukan pada saat kedua belah pihak memiliki kepentingan yang sama maupun berbeda kepentingan, yang mana komunikasi itu dilakukan agar mencapai tujuan sebuah kesepakatan.<sup>59</sup>

Mediasi, yaitu sebuah penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga sebagai penengah yang netral dan tidak memihak, yang bertugas untuk memberikan masukan kepada para pihak yang menyelesaikan sengketa.<sup>60</sup>

Konsiliasi adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa dengan melibatkan pihak ketiga yang netral dan tidak memihak.<sup>61</sup>

<sup>57</sup>Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 332.

<sup>58</sup>Rachmad Safa'at, *Advokasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Malang: Surya Pena Gemilang, 2011), 83.

<sup>59</sup>Suyud Margono, *Penyelesaian Sengketa Bisnis Alternative Dispute Resolutions (ADR)*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2010), 45.

<sup>60</sup>Nur Fauzi, "Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Berbasis *Sulh* (Damai) Untuk Mencapai Keadilan", *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, no. 2, (Oktober, 2018): 217 <http://www.jurnalnasional.ump.ac.id/index.php/JHES/article/download/3922/2341>

<sup>61</sup>Rosita, "Alternatif dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi Dan Non Litigasi)", *Jurnal al-Bayyinah*, no. 2, (2017): 109 <https://jurnal.iain-bone.ac.id/index.php/albayyinah/article/download/20/17>

Arbitrase, yaitu suatu bentuk penyelesaian sengketa untuk mencapai suatu hasil tertentu yang secara hukum final dan mengikat, yang mana kesepakatan itu wajib dibuat secara tertulis atau perjanjian arbitrase.<sup>62</sup>

#### b. Penyelesaian Sengketa dalam Hukum Islam

##### *Al-shulh* (Perdamaian)

##### 1) Pengertian

*Shulh* adalah suatu jenis perjanjian untuk mengakhiri perselisihan atau kesepakatan untuk menyelesaikan pertikaian secara damai dan saling memaafkan.<sup>63</sup>

##### 2) Dasar Hukum

Allah swt. berfirman dalam surat an-Nisaa' (4) ayat 128 :

وَالصُّلْحُ خَيْرٌ<sup>64</sup>

“Dan Perdamaian itu adalah perbuatan yang baik.”<sup>65</sup>

##### 3) Rukun dan Syarat

Menurut jumhur ulama, rukun *shulh* ada empat, yaitu kedua belah pihak yang melakukan *shulh*, lafal ijab dan kabul, ada kasus yang dipersengketakan, dan perdamaian yang disepakati kedua belah pihak.<sup>66</sup>

<sup>62</sup>Susanti Adi Nugroho, *Penyelesaian Sengketa Arbitrase dan Penerapan Hukumnya*, (Jakarta, Kencana, 2017), 77

<sup>63</sup>Ahmad Mujahidin, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*, (Surabaya: Ghalia Indonesia, 2010), 280.

<sup>64</sup>QS. An-Nisaa' (4) : 128.

<sup>65</sup>Departemen Agama RI, *Alquran dan Terjemahnya*, 128.

<sup>66</sup>Jauhari, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan Menurut Hukum Islam*, (Yogyakarta: Deepublish, 2017), 63.

Adapun syarat sahnya suatu perjanjian perdamaian dapat diklasifikasikan kepada beberapa hal berikut:

Pertama, perihal subjek yaitu subjek atau orang yang melaksanakan perdamaian harus cakap secara hukum dan mempunyai kekuasaan atau mempunyai wewenang untuk melepaskan haknya atas segala hal yang dimaksudkan dalam perjanjian itu.<sup>67</sup> Perihal objek, yaitu objek perdamaian haruslah berbentuk harta (berwujud atau tidak berwujud), dapat dinilai, diserahterimakan, dan bermanfaat, serta diketahui secara jelas.<sup>68</sup>

Kedua, persoalan yang boleh didamaikan yaitu para ahli hukum Islam sepakat bahwa, persoalan perdamaian itu hanya bisa dalam bidang muamalah saja, sedangkan persoalan menyangkut hak Allah tidak bisa didamaikan.<sup>69</sup>

Ketiga, ijab dan kabul, yaitu kabul harus sejalan dengan ijab. Tidak sah suatu perdamaian, apabila kabul berbeda dari ijab.<sup>70</sup> Keempat, syarat pelaksanaan perdamaian yaitu pelaksanaan perjanjian perdamaian bisa dilaksanakan dengan dua cara, yakni melalui sidang Pengadilan atau di luar sidang Pengadilan. Untuk penyelesaian sengketa diluar pengadilan dapat dilakukan oleh mereka sendiri tanpa melibatkan orang lain atau meminta bantuan orang lain sebagai penengah.<sup>71</sup>

---

<sup>67</sup>Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, regulasi, dan implementasi)*, 156.

<sup>68</sup>Mujahidin, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*, 140.

<sup>69</sup>Afifi Titazahra dan H.M. Nai, "Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Murabahah di Pengadilan Agama (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Mojokerto Nomor 2860/Pdt.G/2013/PA.Mr)", *Jurnal Justisia Ekonomika*, no. 2, (2018): 5 <http://103.114.35.30/index.php/JE/article/download/2476/1807>

<sup>70</sup>Jauhari, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan Menurut Hukum Islam*, 64.

<sup>71</sup>Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 110.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum empiris yaitu sebuah metode penelitian yang berupaya untuk meneliti bekerjanya hukum di masyarakat.<sup>72</sup> Sesuai dengan keinginan peneliti untuk meneliti bagaimana pelaksanaan hukum di La Tansa Cluster Malang yang berkaitan dengan penyelesaian wanprestasi jual beli perumahan syariah. Penelitian hukum empiris berpedoman dari data primer yang didapatkan dari informan sebagai sumber pertama.<sup>73</sup> Data primer dalam penelitian ini didapat dengan mencari data yang dibutuhkan terkait penyelesaian wanprestasi jual beli perumahan syariah di La Tansa Cluster Malang.

#### B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu pendekatan yuridis sosiologis, pendekatan konsep (*conceptual approach*), dan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan yuridis sosiologis, yaitu mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional di kehidupan yang nyata.<sup>74</sup> Pendekatan yuridis sosiologis bertujuan untuk mengetahui penyelesaian wanprestasi jual beli perumahan syariah di La Tansa Cluster Malang. Kemudian menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu beranjak dari pandangan-

---

<sup>72</sup>Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Jakarta: Kencana, 2018), 150.

<sup>73</sup>Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), 15.

<sup>74</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 2007), 51.

pandangan, doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.<sup>75</sup> Pendekatan konseptual ini digunakan karena penelitian ini dilaksanakan dengan wawancara dan menggunakan teori perjanjian dan penyelesaian sengketa baik dalam kajian KUH Perdata maupun hukum Islam. Sedangkan, pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dipergunakan karena yang menjadi fokus utama dalam penelitian ini terkait dengan aturan hukum. dan merupakan tema sentral suatu penelitian.<sup>76</sup> Perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian ini berkaitan dengan suatu perjanjian dan penyelesaian sengketa yaitu KUH Perdata.

### C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini di Kantor Pemasaran La Tansa Cluster di Jl. Tirta Agung kav. 22 Perumahan La Tansa Kelurahan Merjosari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang.

### D. Jenis dan Sumber Data

- a. Data Primer adalah data empiris yang diperoleh di lapangan, yaitu data yang bersumber dari para informan yang terkait dengan pembahasan.<sup>77</sup> Sumber data primer diperoleh dengan cara melakukan wawancara kepada para pihak yaitu pihak La Tansa Cluster Malang dan pembeli (*user*).
- b. Data Sekunder adalah data pelengkap sumber data primer. Data sekunder didapatkan dengan melakukan kajian pustaka misalnya dokumen resmi, buku, hasil penelitian, dan lain-lain. Kajian pustakan yang digunakan sebagai sumber data sekunder yaitu kajian pustaka yang membahas

<sup>75</sup>Ishaq, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Alfabeta, 2017), 99.

<sup>76</sup>Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, 132.

<sup>77</sup>Ishaq, *Metode Penelitian Hukum*, 71.

tentang KUH Perdata, perjanjian, jual beli, fikih muamalah, dan penyelesaian sengketa.

### E. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data primer dan data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu :

- a. Studi Dokumen merupakan studi bahan-bahan hukum.<sup>78</sup> Peneliti melakukan studi terhadap bahan hukum yang membahas tentang perjanjian, wanprestasi, dan penyelesaian sengketa.
- b. Wawancara, yaitu suatu keadaan di mana masing-masing pribadi saling bertatap muka, kemudian pewawancara melontarkan pertanyaan kepada informan agar memperoleh jawaban yang relevan terkait permasalahan dalam penelitian.<sup>79</sup> Peneliti menggunakan sistem wawancara berencana yaitu lebih dahulu mempersiapkan susunan pertanyaannya sebelum melakukan wawancara dan menggunakan sistem wawancara terbuka, sehingga jawaban informan tidak sebatas ya atau tidak.<sup>80</sup>

Para pihak yang diwawancarai dalam penelitian ini untuk diantaranya:

1. H. Aang Fajar Syafi'i selaku Pemilik;
2. Bapak Fajar Bagus selaku Manager;
3. Bapak Akhmad Wahyudi selaku Koordinator Pemasaran;
4. Lima orang *user*.<sup>81</sup>

### F. Metode Pengolahan Data

<sup>78</sup>Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), 68.

<sup>79</sup>Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), 82.

<sup>80</sup>Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, 85.

<sup>81</sup>Informan tidak ingin identitas pribadinya dipublikasikan.

Data yang diperoleh oleh peneliti, selanjutnya akan diolah agar data yang diperoleh sesuai dengan yang dibutuhkan oleh peneliti, metode pengolahan data dalam penelitian ini, yaitu:

a. Edit (*Editing*)

Editing yaitu memeriksa dan meneliti data yang diperoleh untuk menjamin data yang didapat dapat dipertanggungjawabkan.<sup>82</sup> Data yang telah dikumpulkan oleh peneliti dari hasil penelitian terdiri atas data primer dan data sekunder, data primer berasal dari wawancara di La Tansa Cluster Malang. Sedangkan data sekunder berasal dari buku perjanjian, fiqh muamalah, dan penyelesaian wanprestasi. Data primer dan sekunder selanjutnya dicek kembali kesesuaian data yang diperoleh dengan penelitian, kelengkapan data yang telah diperoleh, dan keakuratan data yang diperoleh.

b. Klasifikasi (*Classifying*)

Data primer dan sekunder yang telah melalui tahapan editing selanjutnya dilakukan klasifikasi sesuai dengan rumusan masalah. Data yang berkaitan dengan faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi di La Tansa Cluster Malang peneliti letakkan di rumusan pertama, dan upaya penyelesaian wanprestasi jual beli di La Tansa Cluster Malang ditinjau dari KUH Perdata dan hukum Islam peneliti letakkan di rumusan masalah kedua.

c. Verifikasi (*Verifying*)

---

<sup>82</sup> Ishaq, *Metode Penelitian Hukum*, 121.



Proses verifikasi dilakukan setelah melakukan proses klasifikasi, verifikasi dilakukan dengan melakukan pengecekan kembali kembali kebenaran data primer dan data sekunder. Verifikasi data primer dengan cara mendengarkan kembali rekaman ketika melakukan wawancara dan melihat catatan hasil wawancara yang diperoleh dari para informan di La Tansa Cluster Malang. Setelah data primer terverifikasi maka data primer tersebut disesuaikan dengan KUH Perdata dan hukum Islam tentang perjanjian dan penyelesaian sengketa.

d. Analisis data (*Analysing*)

Peneliti menganalisis permasalahan yang ada menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif yaitu memaparkan gambaran dari data yang didapatkan serta menghubungkannya satu sama lain untuk mendapatkan kejelasan terhadap suatu kebenaran atau sebaliknya.<sup>83</sup> Sehingga data dan informasi yang diperoleh baik berupa data primer maupun data sekunder yang telah terhimpun diuraikan hasil datanya, kemudian setelah diuraikan data tersebut di analisis untuk mendapatkan gambaran baru tentang penyelesaian wanprestasi jual beli perumahan syariah ditinjau dari KUH Perdata dan hukum Islam.

e. Kesimpulan (*Concluding*)

Tahap terakhir yang dilakukan oleh peneliti, yaitu menyimpulkan dari analisis data dengan menarik jawaban-jawaban dari rumusan masalah menjadi sebuah kesimpulan tentang faktor-faktor yang menyebabkan

---

<sup>83</sup>Ishaq, *Metode Penelitian Hukum*, 126.

terjadinya wanprestasi di La Tansa Cluster Malang, upaya La Tansa Cluster Malang dalam menyelesaikan adanya wanprestasi pada jual beli perumahan syariah, dan penyelesaian sengketa di La Tansa Cluster Malang tinjauan KUH Perdata dan hukum Islam.





## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum La Tansa Cluster Malang

##### 1. Profil La Tansa Cluster Malang

La Tansa Cluster adalah perumahan syariah yang didirikan pada tahun 2015 oleh seorang developer bernama H. Aang Fajar Syafi'i. La Tansa Cluster ini mengusung sebuah konsep hunian berkah tanpa riba, yakni konsep hunian ini dengan menggunakan sistem tanpa bank, tanpa bunga, tanpa denda, tanpa sita, dan tanpa akad bathil.

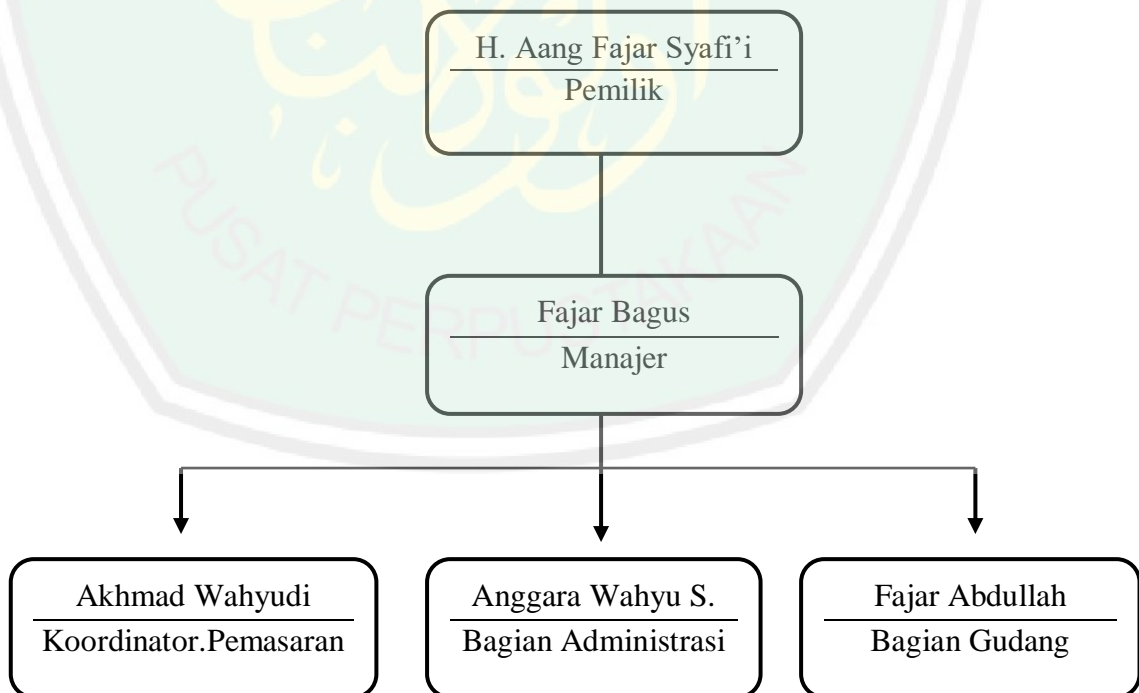
Pada awalnya H. Aang Wahyudi dalam usahanya dibidang properti hanya bergerak di bidang jual beli rumah *second*, yaitu membeli rumah kemudian dijual kembali. Setelah usahanya semakin berkembang, beliau memperluas usahanya ke beberapa macam yaitu menjual rumah kost, menyewakan rumah, dan menjual produk perumahan syariah.

Perumahan berkonsep syariah ini di usung oleh H. Aang Fajar Syafi'i bersama Bapak Akhmad Wahyudi yang memiliki pengalaman bekerja di bank. Sebelum menerapkan konsep hunian berkah tanpa riba, di La Tansa Cluster sempat menggunakan sistem Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Namun setelah mengetahui bahaya riba, beliau menetapkan penjualannya tanpa bank.

Hunian tanpa riba bernama La Tansa Cluster ini berada di Kelurahan Merjosari - Kota Malang dengan alamat yang berbeda yaitu La Tansa Cluster

1 di Jalan Tirto Agung sedangkan La Tansa Cluster 2 di Jalan Joyo Agung. La Tansa Cluster 1 dibangun dengan 3 (tiga) tahapan pembangunan, tahap 1 tahun 2015, tahap 2 tahun 2016, dan tahap 3 tahun 2018, dengan total hunian 64 unit. Sedangkan La Tansa Cluster 2 memiliki luas 6000 m<sup>2</sup> dengan total hunian 63 unit. Di La Tansa Cluster 1, Pada saat Pembangunan tahap 3, Bapak Fajar Bagus bergabung dengan La Tansa, beliau memiliki pengalaman di bidang properti dan mengikuti seminar properti syariah. Dengan bergabungnya Bapak Fajar Bagus di La Tansa Cluster membuat perumahan syariah ini semakin berkembang dan dikenal oleh masyarakat Malang Raya. Sehingga ketika dipasarkan La Tansa Cluster 2 dalam waktu beberapa bulan sudah laku 19 unit rumah.

## 2. Struktur Usaha



## B. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi di La Tansa Cluster Malang

### 1. Faktor Internal

#### Kurangnya Analisis terhadap Calon *User*

Faktor internal adalah faktor yang berasal dari pihak developer. Faktor yang berasal dari pihak developer yang menyebabkan terjadinya wanprestasi di La Tansa Cluster Malang yaitu kurangnya analisis terhadap kemampuan bayar calon *user*. Dalam penyeleksian pemberian kredit harus melakukan analisis menggunakan metode 5C, yaitu *character* yaitu penilaian karakter debitur untuk mengetahui iktikad baik debitur dalam membayar kewajibannya.<sup>84</sup>

*Capacity* yaitu kemampuan calon debitur dalam bekerja dan menjalankan usahanya, keahliannya, kecakapan, kematangan finansial, adanya sumber pendapatan yang jelas dan berkesinambungan.<sup>85</sup> *Capital* yaitu proses untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki calon debitur. Dalam ruang lingkup KPR berarti kekayaan atau dana sendiri untuk membayar uang muka.<sup>86</sup> *Collateral* yaitu asset atau benda yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya.<sup>87</sup> Serta *condition* yaitu

---

<sup>84</sup>Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, *Hukum Perbankan*, (Jakarta: Kencana, 2016), 203.

<sup>85</sup>Agung Herutomo, *Rahasia KPR Yang Disembunyikan Para Bankir*, (Jakarta: PT. Elex Media Komputindo, 2010),134.

<sup>86</sup>Herutomo, *Rahasia KPR Yang Disembunyikan Para Bankir*, 134.

<sup>87</sup>Usanti dan Abd. Shomad, *Hukum Perbankan*, 205.

penilaian kondisi ekonomi sekarang dan prediksi masa datang sesuai sektor dan subsektor usaha masing-masing.<sup>88</sup>

Proses penyeleksian calon *user* di La Tansa Cluster Malang tidak menggunakan proses *BI checking*. Ia hanya berpedoman pada pernyataan calon *user* pada saat wawancara, Seperti yang dinyatakan oleh informan bernama Bapak Wahyudi:

*“Di sini tidak menggunakan BI checking atau pun melakukan peninjauan ke tempat calon user, di sini seleksinya menggunakan wawancara di awal pembelian kira-kira calon usernya mampu atau enggak untuk melanjutkan beli rumah. Dari proses wawancara saja sudah tahu kemampuan calon user, karena dengan pertanyaan-perntanyaannya ada yang mundur-mundur sendiri karena merasa tidak mampu ”<sup>89</sup>*

*BI checking* merupakan sarana untuk mengidentifikasi nasabah atau calon nasabah yang tidak melaksanakan kewajiban membayar hutang karena sebab apa pun. Instrumen *BI checking* ini sangat penting untuk mengidentifikasi nasabah yang bertanggung jawab dan/atau nasabah yang tidak mampu.<sup>90</sup>

Instrumen *BI checking* atau SLIK (Sistem Layanan Informasi Kredit) yang sangat penting untuk mengidentifikasi nasabah ini ternyata tidak dapat diakses oleh sembarang orang, dalam *Pasal 14 ayat (1)* disebutkan bahwa *pihak yang dapat meminta Informasi Debitur adalah: a. Pelapor; b. Debitur; c. LPIP; dan d. pihak lain.*<sup>91</sup>

<sup>88</sup>Ahmad Subagyo, *Teknik Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2015), 29.

<sup>89</sup>Akhmad Wahyudi, *wawancara*, (Malang, 6 Februari 2020).

<sup>90</sup>Ahmad Ifham, *Ini Lho KPR Syariah!*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2017), 62.

<sup>91</sup>Pasal 14 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18 /POJK.03/2017 tentang Pelaporan dan Permintaan Informasi Debitur melalui Sistem Layanan Informasi Keuangan.

Pasal 1 angka 8 Pelapor adalah pihak yang melakukan pelaporan dan permintaan informasi debitur melalui sistem layanan informasi keuangan kepada OJK. Dalam Pasal 2 ayat (1) disebutkan pihak yang wajib menjadi pelapor adalah: a. bank umum; b. BPR; C. BPRS; d. lembaga pembiayaan yang memberikan fasilitas penyediaan dana; dan e. lembaga jasa keuangan lainnya yang memberikan fasilitas penyediaan dana, kecuali lembaga keuangan mikro.<sup>92</sup>

Sedangkan dalam Pasal 1 angka 9 disebutkan bahwa debitur adalah orang perseorangan, perusahaan, atau pihak yang memperoleh fasilitas penyediaan dana dari pelapor. Kemudian dalam Pasal 1 angka 14 disebutkan bahwa Lembaga Pengelola Informasi Perkreditan yang selanjutnya disingkat LPIP adalah lembaga atau badan yang menghimpun dan mengolah data kredit dan data lain untuk menghasilkan informasi perkreditan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang LPIP.<sup>93</sup>

Sedangkan penjelasan pihak lain adalah adalah pihak yang berdasarkan peraturan perundang-undangan dan/atau berdasarkan nota kesepahaman dengan OJK berwenang untuk memperoleh Informasi debitur, misalnya pemerintah pusat, pemerintah daerah, lembaga negara, Bank Indonesia, Lembaga Penjamin Simpanan, Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan, serta aparat penegak hukum dalam rangka pelaksanaan tugas.<sup>94</sup> Maka dapat disimpulkan bahwa developer syariah tidak termasuk dalam pihak yang dapat meminta informasi debitur, karena tidak disebutkan dalam Pasal 14 ayat (1).

Karena, tidak dapat meminta data informasi debitur, La Tansa Cluster memilih penyeleksian calon *user* dengan metode wawancara sederhana, pertanyaannya dicontohkan oleh informan bernama Akhmad sebagai berikut:

*“Wawancara kerja apa? Penghasilannya berapa? Untuk mengukur kemampuan. Contoh 200 juta dalam jangka waktu 1 tahun. Tiap bulannya berarti 16 juta, dagang dapat gaji 7 juta. Berarti bapak mampu tidak? Meskipun gaji saya tidak cukup untuk bayar cicilan tapi saya mau jual tanah saya mas berarti mampu. Ada juga yang menjawab aduh mas saya tidak mampu kalau 1 tahun bisa nggak jangka waktunya lebih lama? Maaf pak tidak bisa cicilan lama pak, karena tidak ada bank ini*

<sup>92</sup> Pasal 1 angka 8 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18 /POJK.03/2017 tentang Pelaporan dan Permintaan Informasi Debitur melalui Sistem Layanan Informasi Keuangan.

<sup>93</sup> Pasal 1 angka 9 dan Pasal 1 angka 14 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18 /POJK.03/2017 tentang Pelaporan dan Permintaan Informasi Debitur melalui Sistem Layanan Informasi Keuangan.

<sup>94</sup> Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18 /POJK.03/2017 tentang Pelaporan dan Permintaan Informasi Debitur melalui Sistem Layanan Informasi Keuangan.



*uang pribadi. Jadi nanti dari pertanyaan-pertanyaan itu akan terseleksi sendiri.*"<sup>95</sup>

Wawancara yang dilakukan oleh pihak La Tansa Cluster Malang difokuskan untuk melihat kemampuan calon user dengan mengajukan pertanyaan tentang pekerjaan dan penghasilannya. Dengan pertanyaan-pertanyaan tersebut, La Tansa Cluster Malang dapat berkeyakinan untuk memperoleh *user* yang mampu untuk membayar cicilan rumah. Karena, dengan pertanyaan-pertanyaan tersebut terdapat beberapa orang yang batal melakukan pembelian rumah, karena merasa tidak mampu.

Salah satu *user* mengungkapkan bahwa dia tidak menyadari ketika dia melakukan pembelian rumah, pertanyaan-pertanyaan yang dilontarkan oleh developer adalah sebuah wawancara, Ia mengungkapkan :

*"Ketika awal pembelian hanya ditanya pekerjaannya apa? Sekarang rumahnya di mana? Penghasilannya kira-kira berapa? Mampunya seberapa? Maunya seperti apa pembayarannya? Ambil Kalau mau? Lalu melihat ke lokasi tanah. Jadi, saya merasa bahwa pertanyaan itu tidak seperti wawancara seperti tanya-tanya biasa."*<sup>96</sup>

Sedangkan, *user* lainnya menyebutkan bahwa ketika proses jual beli, developer tidak melontarkan pertanyaan tentang gaji atau pun pertanyaan lain untuk melihat kemampuan *user*. Ia mengungkapkan:

*"Saya tidak ditanyai tentang gaji atau pun pertanyaan-pertanyaan yang sekiranya melihat kemampuan keuangan saya, saya hanya ditanyai tentang apa profesi saya? Mungkin karena dia melihat profesi saya dosen, jadi langsung yakin"*<sup>97</sup>

<sup>95</sup>Akhmad Wahyudi, wawancara, (Malang, 6 Februari 2020).

<sup>96</sup>Informan yang tidak ingin data pribadinya dipublikasikan, wawancara, (Malang: 9 Februari 2020).

<sup>97</sup>Informan yang tidak ingin data pribadinya dipublikasikan, wawancara, (Malang: 28 Februari 2020).

Apabila melihat pamaran para informan tentang penyeleksian calon *user* dalam jual beli perumahan syariah di La Tansa Cluster Malang dengan metode wawancara sederhana, tanpa proses *BI checking*, dan tanpa pengecekan kembali pernyataan calon *user*, maka terdapat beberapa prinsip 5C yang kurang diterapkan yaitu prinsip *character* dan *capacity*.

Penilaian prinsip *character* misalnya, dalam praktiknya pihak developer hanya berpedoman pada verifikasi data dengan melakukan wawancara, tanpa melihat reputasi calon *user* di lingkungan kerjanya atau usahanya, atau pun melihat *BI checking*. Padahal karakter dan perilaku seseorang merupakan aspek penilaian yang cukup sulit untuk dilakukan. Orang dapat saja berpenampilan baik dan pura-pura bersikap baik di depan orang lain, tetapi kenyataannya tidak selalu demikian.<sup>98</sup>

Sedangkan, prinsip *capacity* kurang diterapkan terlihat dari dua orang yang melakukan wanprestasi merupakan *user* yang baru memulai usahanya. Dalam pengajuan KPR biasanya terdapat syarat masa kerja minimal, pengusaha dan profesional minimal 2 tahun telah menjalankan bisnis atau profesinya.<sup>99</sup> Di La Tansa Cluster Malang, seseorang yang baru memulai bisnisnya diperkenankan untuk membeli rumah dengan sistem *in house*, meskipun seseorang yang baru memulai usahanya tidak dapat diketahui tentang kemampuan calon *user* dalam menjalankan usahanya, keahliannya, kecakapannya, sehingga sumber pendapatannya menjadi kurang jelas.

---

<sup>98</sup>Herutomo, *Rahasia KPR Yang Disembunyikan Para Bankir*, 133.

<sup>99</sup>Ahmad Ifham, *Ini Lho KPR Syariah!*, 102.

Faktor internal penyebab wanprestasi yang terjadi di La Tansa Cluster Malang berupa kurangnya analisis terhadap calon *user* atau debitur ini, bukan hanya terjadi di La Tansa Cluster Malang, hal ini terbukti dengan beberapa penelitian yang hasilnya sebagai berikut: penelitian yang dilakukan oleh M. Rudi Irwansyah dan I Putu Arya Dharmayas menyebutkan bahwa salah satu faktor internal yang menyebabkan terjadinya wanprestasi berupa kredit macet yaitu kelemahan dalam menganalisa kredit.<sup>100</sup> Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Gunawan Joko Prihatmanto Andraini yang hasilnya menyebutkan bahwa faktor internal penyebab kredit macet yaitu bank kurang teliti dalam menganalisa nasabah.<sup>101</sup> Hal ini sesuai dengan teori ismail tentang faktor kredit bermasalah, salah satunya yaitu analisis kurang tepat, sehingga tidak dapat memprediksi apa yang akan terjadi dalam kurun waktu selama jangka waktu kredit.<sup>102</sup>

## 2. Faktor Eksternal

### a. Unsur Kesengajaan

Di La Tansa Cluster Malang terdapat seorang *user* yang melakukan wanprestasi berupa tidak segera melunasi pembayaran cicilan rumah, dengan alasan tidak memiliki uang, namun ternyata memiliki harta bergerak yang

<sup>100</sup>M. Rudi Irwansyah dan I Putu Arya Dharmayas, “Analisis Faktor-Faktor yang Menyebabkan Kredit Macet pada Lembaga Perkreditan Desa (LPD) di Kecamatan X”, *Ekuitas – Jurnal Pendidikan Ekonomi*, no. 1,(2018): 21 <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/EKU/article/viewFile/14240/8755>

<sup>101</sup>Gunawan Joko Prihatmanto, “Penyelesaian Sengketa Atas Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus pada PT. Bank Central Asia, Tbk Kantor Cabang Pembantu Boyolali)”, *Skripsi*, (Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017): 10 <http://eprints.ums.ac.id/50028/4/BAB%20I.pdf>

<sup>102</sup>Ismail, *Manajemen Perbankan dari Teori menuju Praktik*, 125.

lebih yang sebenarnya ketika sebagian dijual dapat digunakan untuk melunasi rumahnya. Hal ini dinyatakan oleh informan bernama Akhmad Wahyudi:

*“Pelunasan keadaannya seperti itu (tidak dilunas-lunasi), janji akan bayar bulan depan bulan depannya nggak dibayar, janji bulan depannya lagi tidak dibayar lagi, dan masih janji lagi kalau dibayar tahun depan bagaimana sementara saya bayar 25 juta dulu tapi saya nggak janji tahun depan ada uangnya, tapi beliau punya mobilnya dua, salah satu mobilnya kan bisa dijual kalau ada niatan membayar. Utang kan wajib untuk dibayar.”<sup>103</sup>*

Dari pernyataan informan di atas dapat diketahui bahwa terdapat *user* yang menunda-nunda pembayaran, dengan meminta perpanjangan waktu pembayaran namun di saat waktu yang telah dijanjikan, *user* tidak bisa menepati janjinya, dan meminta perpanjangan waktu lagi untuk pembayaran, sedangkan *user* memiliki harta benda tidak bergerak, semisal dijual salah satunya uangnya cukup untuk membayar cicilan rumahnya.

Penundaan pembayaran oleh *user* meskipun ia mampu dalam teori Ismail faktor kredit bermasalah termasuk dalam faktor eksternal, yaitu nasabah sengaja untuk tidak melakukan pembayaran cicilan kepada bank, karena nasabah tidak memiliki kemauan memenuhi kewajibannya.<sup>104</sup> Dalam hal ini, maka diketahui bahwa kesengajaan *user* tidak melakukan pembayaran cicilan kepada developer, karena *user* tidak memiliki kemauan memenuhi kewajibannya.

Beberapa penelitian lain yang membahas faktor-faktor wanprestasi, hasilnya yaitu penelitian yang dilakukan oleh Angga Dwi Prabekti dan Fitika Andraini, salah satu faktor penyebab wanprestasi yaitu adanya iktikad yang

<sup>103</sup>Akhmad Wahyudi, *wawancara*, (Malang, 6 Februari 2020).

<sup>104</sup>Ismail, *Manajemen Perbankan dari Teori menuju Praktik*, 125.

kurang baik dari debitur.<sup>105</sup> Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Gunawan Joko Prihatmanto faktor penyebab wanprestasi yaitu karakter debitur kurang baik, karena telah menganggap sepele pada cicilan KPR.<sup>106</sup> Dalam hal ini berarti karakter seseorang mempengaruhi pembayaran baik di lembaga bank atau pun perumahan sistem developer. Karakter seseorang menyepelekan pembayaran sehingga menunda-nunda pembayaran cicilan rumah.

Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Diah Yuliana menyebutkan bahwa apabila nasabah mempunyai karakter yang baik maka kemungkinan terjadi kredit macet kecil.<sup>107</sup> Untuk mengetahui karakter seseorang ketika ingin melakukan pembiayaan dilakukan dengan analisis 5C, apabila 5C tidak dilaksanakan dengan baik maka ada kemungkinan adanya *user* yang wanprestasi. Dalam hal ini berarti erat kaitannya antara kurangnya analisis terhadap calon *user* di saat wawancara awal untuk pembelian rumah dengan adanya *user* yang mempunyai karakter kurang baik yang menunda-nunda pembayaran cicilan rumah.

Menunda-nunda pembayaran cicilan rumah dengan alasan kesulitan perekonomian, sedangkan sebenarnya *user* mampu untuk melunasi cicilan rumahnya, termasuk dalam wanprestasi karena adanya kesengajaan, yaitu

---

<sup>105</sup>Angga Dwi Prabekti dan Fitika Andraini, “Faktor-Faktor Penyelesaian dan Penyelamatan Pinjaman (Kredit Macet) di Koperasi Artha Sejati Semarang”, *Jurnal Dinamika Hukum*, no. 1 (2018): 28 <https://www.unisbank.a.id/ojs/index.php/fh1/article/download/7204/2201>

<sup>106</sup>Gunawan Joko Prihatmanto, “Penyelesaian Sengketa Atas Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus pada PT. Bank Central Asia, Tbk Kantor Cabang Pembantu Boyolali)”, *Skripsi*, (Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017): 12 <http://eprints.ums.ac.id/50028/4/BAB%20I.pdf>

<sup>107</sup>Diah Yuliana, “Analisis Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Kredit Macet Dana Bergulir di PNPM Mandiri Perdesaan Kecamatan Guntur Kabupaten Demak”, *Jurnal STIE Semarang*, no. 3 (2016):178 <http://jurnal3.stiesemarang.ac.id/index.php/jurnal/article/view/57>

perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki.<sup>108</sup> Karena, perbuatan untuk menunda pembayaran sedangkan sebenarnya mampu untuk membayar, merupakan perbuatan yang diketahui dan dikehendaki oleh *user*.

Penundaan pembayaran yang dilakukan oleh *user* mencerminkan sikap tidak menerapkan asas iktikad baik yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa *persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik*.<sup>109</sup> Maksudnya adalah pelaksanaan perjanjian harus sesuai dengan kepatutan atau keadilan. Kepatutan dalam hal ini dilihat dari pelaksanaan tersebut sesuai dengan isi perjanjian yang ada. Sedangkan keadilan dapat dilihat dari apakah pelaksanaan perjanjian merugikan salah satu pihak atau tidak sesuai dengan isi perjanjian.<sup>110</sup> Hal ini berarti baik pihak developer atau pun *user* harus mempunyai iktikad baik untuk melaksanakan substansi dari perjanjian yang telah dibuat. Baik dari segi kepatutan atau keadilan. Dari segi kepatutan, menunda-nunda pembayaran berarti pelaksanaan perjanjian itu tidak sesuai dengan kepatutan, karena pelaksanaan perjanjian tersebut tidak sesuai dengan isi perjanjian. Kemudian dari segi keadilan maka menunda-nunda pembayaran cicilan rumah ini berarti pelaksanaan perjanjian ini tidak sesuai dengan keadilan, karena merugikan salah satu pihak, yaitu developer.

---

<sup>108</sup>Yahman, *Cara Mudah Memahami Wanprestasi dan Penipuan dalam Hubungan Kontratural Komersial*, 84.

<sup>109</sup>Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 332.

<sup>110</sup>Miftah Arifin, "Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik dalam Hukum Perjanjian", *Jurnal Ius Constituendum* (2020): 80 <http://journals.usm.ac.id/index.php/jic/article/view/2119/1484>

Menunda-nunda pembayaran cicilan rumah padahal ia mampu termasuk dalam tindakan tidak terpuji, dianggap zalim, dan bahkan bisa dinggap sikap orang yang mengingkari janji (munafik).<sup>111</sup> Hal ini sebagaimana dijelaskan oleh Rasulullah saw., bahwa:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ: أَنَّ النَّبِيَّ ﷺ قَالَ: مَطْلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ (رواه البخاري)

“Dari Abu Hurairah ra. Bahwasanya Rasulullah saw. bersabda menunda-nunda membayar utang bagi orang yang mampu adalah kezaliman.” (HR. Bukhari)<sup>112</sup>

Menunda-nunda pembayaran cicilan rumah ini padahal ia mampu berarti ia tidak jujur dalam melaksanakan perjanjian yang dibuatnya, ketidakjujuran ini mencerminkan bahwa *user* tidak melaksanakan asas kejujuran dan kebenaran, yaitu sebuah asas yang mengharuskan para pihak yang membuat perjanjian harus jujur dalam pembuatan atau pun melaksanakan perjanjiannya.<sup>113</sup> Ketidakjujuran yang dilakukan oleh *user* ini dapat merusak menimbulkan perselisihan diantara mereka.

#### b. Unsur Ketidaksengajaan

##### 1) Keluarga *User* Meninggal

Meninggalnya keluarga dari salah satu *user* menjadi faktor penyebab *user* membatalkan perjanjian jual beli rumah secara *in house* di La Tansa Cluster Malang. Seperti pernyataan informan:

<sup>111</sup>Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, 77.

<sup>112</sup>Muhammad Fu'ad Abdul Baqi, *Shahih Bukhari Muslim*, (Jakarta: PT Elex Media Komputindo), 578.

<sup>113</sup>Gemala Dewi, Wirnyaningsih, dan Yeni Salma Barlinti. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. (Jakarta: Kencana, 2018), 31.

*“Beliau janda anaknya satu sekolah SMA, meninggal karena kecelakaan, beliau merasa tidak enak kalau tinggal sendiri. Jadi beliau minta maaf langsung ke ownernya tidak bisa melanjutkan.”<sup>114</sup>*

Meninggal merupakan keadaan yang menyebabkan terganggunya debitur, yang menjadi salah satu sebab terjadinya kredit bermasalah.<sup>115</sup> Meninggalnya keluarga *user* membuat *user* tidak nyaman untuk tinggal sendirian, hal inilah yang membuat *user* meminta pembatalan PPJB kepada developer. Sehingga, meninggalnya keluarga dari *user* ini menjadi faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi di La Tansa Cluster Malang yang tergolong dalam faktor eksternal berupa unsur ketidak sengajaan.

Meninggalnya keluarga *user* termasuk terjadinya wanprestasi karena tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian). Karena meninggalnya keluarga salah satu *user* ini bukan merupakan perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikendaki (kesengajaan), ataupun suatu perbuatan, di mana seseorang pelaku mengetahui kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain (kelalaian)<sup>116</sup>

## 2) Ketidakberhasilan Bisnis *User*

Tidak berhasilnya *user* dalam berbisnis mengakibatkan ia kesulitan dalam membayar cicilan rumahnya. Kesulitan pembayaran cicilan rumah karena bisnisnya tidak berhasil, terjadi pada dua *user* yang baru memulai bisnisnya di Kota Malang. Sebagaimana pernyataan Bapak Fajar Bagus:

*“Bapak yang berasal dari luar pulau baru pindah ke sini, tapi tidak bisa melanjutkan karena usahanya jual mobil tidak bergerak sama sekali dan*

<sup>114</sup>Fajar Bagus, wawancara, (Malang, 7 Februari 2020).

<sup>115</sup>Subagyo, *Teknik Penyelesaian Kredit Bermasalah*, 53.

<sup>116</sup>Yahman, *Cara Mudah Memahami Wanprestasi dan Penipuan dalam Hubungan Kontratural Komersial*, 84.



*user satunya baru memulai usaha tanam ubi atau tanaman apa gitu impor tidak berhasil, ubinya pas dibongkar tidak ada. Mereka sebenarnya masih mau untuk membayar dan melanjutkan pembelian tapi kondisinya tidak memungkinkan”<sup>117</sup>*

Permasalahan wanprestasi dalam pembayaran cicilan rumah, terjadi pada dua *user* yang baru memulai bisnisnya. Permasalahan ini timbul akibat kurangnya kemampuan debitur untuk melaksanakan kewajibannya untuk membayarkan kredit yang diterimanya. Kurangnya kemampuan debitur di sini termasuk kurang atau ketidakmampuan debitur dalam hal mengelola bisnisnya.<sup>118</sup> Dalam hal ini, berarti tidak berhasilnya bisnis *user* dilatarbelakangi oleh kurang atau ketidakmampuan *user* dalam mengelola bisnisnya. Sehingga sangat penting untuk mengetahui *capacity* (kemampuan) calon *user* di awal pembelian rumah yang dapat diketahui dengan menganalisis sesuai prinsip 5C. Karena, apabila ia mampu memimpin perusahaan, ia akan dapat membayar pinjaman sesuai dengan perjanjian dan perusahaan tetap berdiri.<sup>119</sup>

Ketidakterhasilan bisnis *user* tidak hanya menjadi faktor penyebab wanprestasi di La Tansa Cluster Malang, faktor ini juga terjadi di tempat lain, salah satunya penelitian yang dilakukan oleh Angga Dwi Prabekti dan Fitika Andraini yang menyebutkan bahwa salah satu faktor penyebab wanprestasi

<sup>117</sup>Fajar Bagus , *wawancara*, (Malang, 7 Februari 2020).

<sup>118</sup>H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2018), 322.

<sup>119</sup>Ivalaina Astarina dan Angga Hapsila, *Manajemen perbankan*, (Yogyakarta: Deepublish, 2015),61.

yaitu memburuknya kondisi bisnis anggota/calon anggota/peminjam.<sup>120</sup> Ketidakberhasilan bisnis *user* yang menyebabkan *user* tidak sanggup untuk membayar cicilan rumah, meskipun sebenarnya ingin membayar cicilan tersebut dalam teori Ismail tentang kredit bermasalah berarti termasuk faktor eksternal berupa unsur ketidaksengajaan yaitu debitur mau melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian, akan tetapi kemampuan perusahaan sangat terbatas, sehingga tidak dapat membayar cicilan.<sup>121</sup>

Ketidaksanggupan *user* untuk membayar cicilan karena bisnisnya tidak berhasil termasuk wanprestasi karena adanya kelalaian, yaitu suatu perbuatan, di mana seseorang pelaku mengetahui kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain.<sup>122</sup> Karena, ketika melakukan bisnis maka *user* akan dapat memprediksi kemungkinan-kemungkinan yang terjadi dalam bisnisnya, yang dapat merugikan orang lain seperti developer.

### 3) *User* Mengalami Sakit Berat

Sakit berat yang dialami oleh *user* menjadi salah satu faktor penyebab terjadinya wanprestasi di La Tansa Cluster Malang. Sebagaimana pernyataan informan :

*“Pada saat itu, saya juga sedang sakit jantung, jadi saya lebih mengutamakan uang yang ada untuk biaya pengobatan saya, jadi saya tunda dulu pembayaran cicilan rumahnya belum, niat saya tetap melanjutkan pembelian karena menyukai lingkungan tempat tinggalnya,*

<sup>120</sup>Angga Dwi Prabekti dan Fitika Andraini, “Faktor-Faktor Penyelesaian dan Penyelamatan Pinjaman (Kredit Macet) di Koperasi Artha Sejati Semarang”, *Jurnal Dinamika Hukum*, no. 1 (2018): 28 <https://www.unisbank.a.id/ojs/index.php/fh1/article/download/7204/2201>

<sup>121</sup>Ismail, *Manajemen Perbankan dari Teori menuju Praktik*, 125.

<sup>122</sup>Yahman, *Cara Mudah Memahami Wanprestasi dan Penipuan dalam Hubungan Kontraktual Komersial*, 84.

*tapi ternyata saya masih tidak sanggup untuk melunasi pembayaran cicilannya”.*<sup>123</sup>

Pihak La Tansa Cluster Malang, juga menyatakan bahwa:

*“Beliau karakter orangnya baik, ada keinginan untuk membayar cicilan rumah, tapi karena waktu itu beliau sakit jantung, sehingga uangnya banyak yang dikeluarkan untuk pengobatan, sehingga beliau tidak sanggup membayar cicilannya.”*<sup>124</sup>

Dari wawancara tersebut dapat diketahui bahwa ada keinginan dari *user* untuk melaksanakan kewajibannya untuk membayar cicilan rumahnya, namun karena *user* mengalami sakit berat, sehingga uangnya banyak digunakan untuk pengobatan dan tidak sanggup untuk membayar cicilan rumah.

Sakit berat yang dialami oleh *user* ini termasuk salah satu penyebab terjadinya kredit bermasalah, berupa terganggunya pribadi debitur, karena sakit.<sup>125</sup> Sakit yang dialami oleh *user* ini mengganggu pribadi *user* yang menyebabkan *user* tidak bisa bekerja dan harus mengeluarkan banyak uang untuk biaya pengobatan. Sehingga *user* mengalami kesulitan dalam membayar cicilan rumah.

Tidak dibayarkannya cicilan pembelian rumah, karena sakit yang dialami oleh *user*, sehingga keuangannya terbatas termasuk dalam faktor eksternal berupa unsur ketidaksengajaan, yaitu debitur mau melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian, akan tetapi kemampuan sangat terbatas, sehingga tidak dapat membayar cicilan.<sup>126</sup> Karena, *user* sebenarnya ingin membayar, namun

---

<sup>123</sup>Informan yang tidak ingin data pribadinya dipublikasikan, wawancara, (Malang: 9 Februari 2020)

<sup>124</sup>Aang Fajar Syafi'i, wawancara, (Malang, 7 Februari 2020).

<sup>125</sup>Subagyo, *Teknik Penyelesaian Kredit Bermasalah*, 53.

<sup>126</sup>Ismail, *Manajemen Perbankan dari Teori menuju Praktik*, 125.

karena keadaan yang tidak memungkinkan untuk membayar sehingga *user* tidak dapat membayar cicilannya.

Sakit berat yang dialami oleh *user* merupakan alasan terjadinya wanprestasi karena tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian). Karena sakit yang dialami *user* ini bukan merupakan perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikendaki (kesengajaan), ataupun suatu perbuatan, di mana seseorang pelaku mengetahui kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain (kelalaian)<sup>127</sup>

#### 4) Kurang Tepatnya Prediksi Keuangan *User*

Prediksi keuangan yang kurang tepat dari *user* menjadi salah satu faktor penyebab wanprestasi di La Tansa Cluster Malang. Prediksinya di akhir perjanjian uangnya akan ada dari pembayaran proyek, namun ternyata termin pembayaran proyek mundur. Hal ini disampaikan oleh informan:

*“Kalau saya dulu memang belum ada uangnya, karena perkiraan saya meleset, dulu itu saya mengandalkan termin pembayaran proyek, ternyata terminnya mundur.”*<sup>128</sup>

Belum mampunya *user* untuk melakukan pembayaran cicilan pembayaran rumah, karena prediksi keuangan *user* yang salah, termasuk dalam faktor eksternal berupa unsur ketidaksengajaan dalam teori Ismail faktor penyebab kredit bermasalah, yaitu debitur mau melaksanakan

<sup>127</sup>Yahman, *Cara Mudah Memahami Wanprestasi dan Penipuan dalam Hubungan Kontraktual Komersial*, 84.

<sup>128</sup>Informan yang tidak ingin data pribadinya dipublikasikan, *wawancara*, (Malang: 28 Februari 2020).

kewajiban sesuai perjanjian, akan tetapi kemampuan sangat terbatas, sehingga tidak dapat membayar cicilan.<sup>129</sup>

Kurang tepatnya keuangan *user* termasuk wanprestasi karena adanya kelalaian, yaitu suatu perbuatan, di mana seseorang pelaku mengetahui kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain.<sup>130</sup> Karena, ketika *user* memprediksi keuangannya, ia dapat mengetahui kemungkinan-kemungkinan yang terjadi seperti keuangannya tidak berjalan seperti yang diharapkan, sehingga dapat merugikan orang lain seperti developer yang menunggu pembayaran cicilan dari *user*.

### **C. Upaya Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Perumahan Syariah di La Tansa Cluster Malang Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam**

Upaya yang dilakukan La Tansa Cluster Malang dalam menyelesaikan wanprestasi ada beberapa cara karena terdapat perbedaan macam wanprestasi, secara garis besar terdapat dua macam wanprestasi, yaitu *user* mengakhiri PPJB karena adanya faktor meninggalnya dari keluarga *user* yang mengakibatkan ketidakmungkinan untuk melanjutkan perjanjian dan *user* tidak sanggup membayar cicilan rumah karena adanya beberapa faktor yaitu kurangnya analisis kemampuan bayar oleh developer, ketidak berhasilan bisnis *user*, *user* mengalami sakit berat, dan kurangnya prediksi keuangan oleh *user*.

<sup>129</sup>Ismail, *Manajemen Perbankan dari Teori menuju Praktik*, 125.

<sup>130</sup>Yahman, *Cara Mudah Memahami Wanprestasi dan Penipuan dalam Hubungan Kontraktual Komersial*, 84.

## 1. Upaya Penyelesaian Wanprestasi *User* Mengakhiri PPJB

Upaya yang dilakukan oleh La Tansa Cluster Malang ketika terjadi wanprestasi *user* mengakhiri PPJB, karena adanya faktor eksternal seperti meninggalnya dari keluarga *user*, sehingga upaya penyelesaiannya, yaitu:

### a. Melakukan Komunikasi antara Kedua Belah Pihak

Upaya penyelesaian wanprestasi mengakhiri PPJB oleh *user* dilakukan dengan komunikasi antara *user* dan developer. Komunikasi ini didahului oleh inisiatif dari *user*, mendatangi developer di kantor pemasaran La Tansa Cluster Malang untuk menyatakan keinginannya mengakhiri PPJB ini.

*“Saya mendatangi owner ketika itu, untuk memberitahukan bahwa saya tidak dapat melanjutkan pembelian rumah, karena nggak enak juga kalau seumpama tinggal sendiri di sini setelah anak saya meninggal, sehingga saya meminta PPJB rumah dibatalkan.”<sup>131</sup>*

Pihak La Tansa Cluster Malang, juga memberikan keterangan bahwa:

*“Beliau datang ke sini, langsung menemui developer, beliau menyatakan permohonan maafnya karena tidak dapat melanjutkan pembelian rumah, karena beliau janda dan anaknya satu-satunya meninggal dunia.”*

### b. Membatalkan Perjanjian Pengikat Jual-Beli (PPJB)

Pembatalan PPJB rumah di La Tansa Malang oleh permintaan pihak *user*, dilakukan dengan perjanjian secara lisan setelah *user* menyampaikan keinginannya untuk tidak melanjutkan pembelian rumah dan developer menyetujui keinginan *user* tersebut. Dengan diakhirinya PPJB rumah ini maka developer berhak untuk menjual kembali rumah yang telah di beli oleh *user*. Seperti yang dinyatakan oleh informan bernama H. Aang Fajar Syafi'i :

<sup>131</sup>Informan yang tidak ingin data pribadinya dipublikasikan, wawancara, (Malang: 1 Maret 2020).

*“Ketika user tersebut menyampaikan kalau dia tidak bisa melanjutkan perjanjian jual beli ini, maka perjanjian jual belinya dibatalkan, agar dapat melakukan penjualan kembali rumah itu.”<sup>132</sup>*

#### c. Melakukan Penjualan Rumah

Rumah yang dibatalkan PPJBnya dipasarkan kembali oleh pihak *marketing* La Tansa Cluster Malang. Dalam masa dipasarkannya rumah ini *user* masih berhak untuk tinggal di rumah tersebut. Hal ini diungkapkan oleh informan bernama Fajar Bagus:

*“Setelah dilakukan pembatalan perjanjian jual beli, maka kita berhak untuk menjual kembali rumah tersebut, namun ketika rumahnya belum laku user masih boleh tinggal di rumah itu.”<sup>133</sup>*

Informasi yang dinyatakan oleh informan bernama Fajar Bagus, diperkuat kebenarannya dengan pernyataan informan yang tidak ingin disebutkan namanya, bahwa pada saat rumahnya dipasarkan, dia masih tinggal di rumah itu beberapa hari saja, meskipun sebenarnya dari pihak *developer* masih memperbolehkannya untuk tinggal di sana sebelum rumahnya laku.

*“Setelah diakhiri jual beli itu, rumahnya kan dipasarkan lagi, tapi saya masih beberapa hari tinggal di sana, sebenarnya kata developer saya gapapa tinggal di sini dulu, tapi saya pilih tinggal di rumah orang tua saya saja, tapi belum pindahan sepehnya barang-barang masih banyak di rumah La Tansa.”<sup>134</sup>*

#### d. Mengembalikan Uang *User* dengan Dipotong Biaya.

<sup>132</sup>Aang Fajar Syafi'i, *wawancara*, (Malang, 7 Februari 2020).

<sup>133</sup>Fajar Bagus, *wawancara*, (Malang, 7 Februari 2020).

<sup>134</sup>Informan yang tidak ingin data pribadinya dipublikasikan, *wawancara*, (Malang: 1 Maret 2020).

Apabila rumah yang dipasarkan laku terjual, maka *user* berhak untuk menerima pengembalian uang yang telah ia bayarkan ke developer dengan dipotong biaya, besaran potongan biaya tercantum di dalam PPJB rumah, pemotongan biaya tersebut berdasarkan harga yang ada di perjanjian, untuk perjanjian 2015-2019 sebesar 3%, sedangkan mulai tahun 2020 jumlah potongan biayanya berubah menjadi sebesar 5%. Pemotongan itu untuk biaya *fee marketing*, biaya operasional, dan pertimbangan atau peluang investasi.

Hal ini seperti yang dinyatakan oleh para informan:

*”Pengembalian uangnya dulu itu 3 bulan setelah perjanjian jual beli dibatalkan, lalu pengembalian uangnya dikembalikan semua tapi dipotong 3%, namun sekarang dipotongnya 5%. Pemotongan itu berdasarkan harga yang ada diperjajian, pemotongan itu untuk fee marketing, biaya operasional, dan pertimbangan atau peluang investasi kalau anda tidak ngambil mungkin ada orang lain yang digerakkan untuk beli di sini.”*<sup>135</sup>

Pernyataan informan di atas, dibenarkan oleh informan yang melakukan pembatalan jual beli perumahan syariah di La Tansa Cluster Malang bahwa dalam pengembalian uangnya, uang yang telah dibayarkan ketika membayar cicilan rumah dikembalikan seluruhnya namun dipotong biaya sebesar 3% sesuai yang tercantum dalam perjanjian.

*“Uang saya yang saya bayarkan di La Tansa dikembalikan semua tapi dipotong 3%. Harganya Rp. 330.000.000 kemudian dipotong 3% Rp. 9.900.000, jadi uang saya yang dikembalikan itu 320.100.000, uangnya itu dikembalikan 3 bulan setelah pembatalan perjanjian.”*

<sup>135</sup>Fajar Bagus, wawancara, (Malang, 7 Februari 2020).



b. Upaya Penyelesaian Wanprestasi *User* Tidak Mampu membayar cicilan rumah

Penyelesaian wanprestasi berupa *user* tidak mampu untuk membayar cicilan rumah di La Tansa Cluster Malang disebabkan adanya beberapa faktor, faktor internal seperti kurangnya analisis kemampuan bayar oleh developer, sedangkan faktor eksternal meliputi ketidak berhasilan bisnis *user*, *user* mengalami sakit berat, dan kurangnya prediksi keuangan oleh *user*. Upaya penyelesaian wanprestasi berupa ketidakmampuan membayar cicilan rumah, sebagai berikut:

a. Melakukan Komunikasi antara Kedua Belah Pihak

Apabila *user* mengalami kesulitan untuk membayar cicilan rumah maka ia melakukan komunikasi dengan pihak developer tentang alasan keterlambatan membayar cicilan rumah. Komunikasi ini sebagian besar dilakukan oleh inisiatif dari para *user*. Dalam praktiknya komunikasi yang dilakukan oleh para pihak menyebabkan tidak adanya penagihan yang dilakukan oleh developer. Dari 4 (empat) *user* yang melakukan wanprestasi berupa keterlambatan membayar cicilan rumah intinya menyatakan bahwa ketika belum bisa membayar, dia melakukan komunikasi dengan pihak La Tansa Cluster Malang tentang permasalahannya belum bisa membayar, alasan belum bisa membayar, dan meminta perpanjangan waktu untuk pembayaran.

Pernyataan pihak La Tansa Cluster Malang sama dengan para *user* bahwa ketika ada keterlambatan dilakukan komunikasi diantara mereka, tanpa adanya penagihan.

*“Karena, tetangga interaksi secara langsung setiap hari mengucapkan Assalamu’alaikum meskipun tidak jatuh tempo, tidak menagih karena pasti sungkan dia bingung sendiri ketika bertemu. Kalau tidak bisa membayar, tidak masalah tapi harus ada komunikasi alasan terlambatnya kenapa? yang terpenting bukan human error. Disebabkan uzhur syar’i seperti pengobatan, pendidikan, tidak papa. Lalu kira-kira dapat membayarnya kapan?”<sup>136</sup>*

#### b. Tidak Menerapkan Sistem Denda

Di La Tansa Cluster Malang tidak menerapkan sistem denda ketika adanya keterlambatan membayar cicilan rumah, sebagaimana telah disampaikan oleh Bapak Fajar Bagus:

*“Terlambat membayar tidak ada tambahan atau denda. Namun, apabila sudah terlunasi sebelum waktunya ada potongan.”*

Menurut 4 (empat) *user* yang melakukan wanprestasi berupa terlambat membayar cicilan rumah menyatakan hal yang sama bahwa di La Tansa Cluster Malang tidak menerapkan sistem denda ketika ada keterlambatan membayar cicilan rumah. Sehingga mereka tidak dikenakan sanksi berupa denda ketika terlambat membayar.<sup>137</sup>

#### c. Memberikan Perpanjangan Waktu Untuk Pelunasan Cicilan Rumah

Apabila terjadi Wanprestasi di La Tansa Cluster Malang, maka pihak La Tansa Cluster Malang memberikan kelonggaran waktu bagi *user* untuk melunasi cicilannya. Jangka waktunya tergantung dari karakter dan kemampuan *user*. Seperti pernyataan Bapak H. Aang Fajar Syafi’i, sebagai berikut :

<sup>136</sup>Akhmad Wahyudi, *wawancara*, (Malang, 6 Februari 2020).

<sup>137</sup>Informan yang tidak ingin data pribadinya dipublikasikan, *wawancara*, (Malang: 9 Februari– 1 Maret 2020).

*“Apabila terjadi keterlambatan membayar, diberikan kelonggaran waktu. Pertimbangan pemberian perpanjangan waktu, melihat karakter orangnya dan kemampuannya, kalau karakternya baik kemudian apa adanya benar-benar tidak mampu dikasih jangka waktu lama. Kalau nakal durasinya tidak lama. Dan kalau memang karakternya baik tapi benar-benar belum bisa membayar kan kasian, jadi waktunya agak lama.”<sup>138</sup>*

Apabila *user* mengalami kesusahan sehingga belum bisa membayar cicilan rumah, maka La Tansa Cluster Malang memberikan perpanjangan waktu untuk membayar cicilan rumah tersebut. Pemberian perpanjangan waktu untuk masing-masing *user* berbeda-beda, hal ini dipengaruhi oleh faktor-faktor yang menyebabkan wanprestasi tersebut, apabila ada unsur kesengajaan dari *user* maka perpanjangan waktu yang diberikan tidak panjang, namun apabila faktor ketidak berhasilan bisnis *user* dan *user* mengalami sakit berat maka akan diberi perpanjangan waktu yang lebih lama, kemudian apabila faktor penyebabnya adalah kurangnya prediksi keuangan oleh *user*. Maka waktu yang diberikan disesuaikan dengan kesanggupan *user* untuk membayarnya, ada yang 2 bulan sudah sanggup membayar, ada yang 4 bulan setelahnya membayar, dan ada yang 6 bulan setelahnya baru bisa membayar. Seperti yang dinyatakan Hal ini seperti yang dinyatakan oleh para informan:

- 1) *“Saya terlambat membayar itu 6 bulan, sebenarnya dalam waktu 1,5 tahun harus lunas tapi saya melunasi dalam waktu 2 tahun, karena pada waktu itu belum ada uang, saya minta perpanjangan waktu untuk melunasi ke developer dan dikabulkan, mungkin karena saya sebelumnya selalu tepat waktu jadi dikabulkan.”<sup>139</sup>*

<sup>138</sup>Aang Fajar Syafi'i, *wawancara*, (Malang, 7 Februari 2020).

<sup>139</sup>Informan yang tidak ingin data pribadinya dipublikasikan, *wawancara*, (Malang: 28 Februari 2020).

- 2) *“Waktu itu saya tidak ada uang, jadi dari bulan pertama keterlambatan, saya minta kelonggaran waktu untuk membayar dan dikabulkan, saya dapat membayarnya 4 (empat) bulan setelah itu.”<sup>140</sup>*
- 3) *“Pada saat saya belum bisa membayar, saya minta perpanjangan waktu untuk membayar ke developer, kemudian saya dapat melunasi 2(dua) bulan setelahnya.”<sup>141</sup>*
- 4) *“Ketika saya mengalami kesulitan membayar, saya datang ke la tansa untuk minta perpanjangan waktu melunasinya dan dikabulkan, saya diberi kelonggaran waktu itu sekitar 8 (delapan) bulan, karena saat itu selain usaha tanam ubi saya gagal, saya juga sedang sakit jantung, namun saya masih belum bisa membayarnya.”<sup>142</sup>*

d. Melakukan Pembatalan Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB)

Apabila telah diberikan perpanjangan waktu membayar cicilan rumah, namun masih belum bisa membayarnya, maka pilihan terakhir yang diambil adalah membatalkan PPJB. Pembatalan PPJB ini didasarkan atas kesepakatan para pihak, bukan hanya keputusan salah satu pihak. Pembatalan PPJB ini dilakukan secara lisan. Seperti yang dinyatakan oleh informan

*“Kalau ada yang belum bisa bayar diberikan kelonggaran waktu, namun jika masih belum bisa membayar, ditanyakan lagi ke user bersangkutan enaknya bagaimana masih bisa melanjutkan atau tidak, atau rumahnya dijual aja, kalau ternyata memang tidak bisa melanjutkan, maka sebelum melakukan penjualan rumah, akadnya dibatalakan secara lisan”<sup>143</sup>*

e. Melakukan Penjualan Rumah

Di La Tansa Cluster Malang, apabila terdapat keterlambatan membayar akan diberi kelonggaran waktu, tidak hanya 3 (tiga) bulan seperti yang ada di perjanjian jika terdapat uzhur syar’i dan ada komunikasi. Namun, apabila

<sup>140</sup>Informan yang tidak ingin data pribadinya dipublikasikan, *wawancara*, (Malang: 27 Februari 2020).

<sup>141</sup>Informan yang tidak ingin data pribadinya dipublikasikan, *wawancara*, (Malang: 27 Februari 2020).

<sup>142</sup>Informan yang tidak ingin data pribadinya dipublikasikan, *wawancara*, (Malang: 9 Februari 2020).

<sup>143</sup>Aang Fajar Syafi’i, *wawancara*, (Malang, 7 Februari 2020).

setelah diberikan kelonggaran waktu ternyata masih belum bisa membayar, maka pilihan yang diambil untuk langkah terakhir adalah menjual rumah yang telah dibeli oleh user yang wanprestasi, penjualan rumah dilakukan oleh *marketing* La Tansa Cluster Malang, seperti yang dinyatakan oleh Bapak Fajar Bagus:

*“Penjualnya langsung dari tim marketing kami, jadi user yang wanprestasi tidak menjualkan rumahnya. Takutnya kalau dijual sendiri nanti uangnya buat orangnya sendiri tidak dikasih kita.”<sup>144</sup>*

Dalam masa dipasarkannya rumah ini *user* masih berhak untuk tinggal di rumah tersebut. Hal ini diungkapkan oleh informan bernama Fajar Bagus:

*“Setelah dilakukan pembatalan perjanjian jual beli, maka kita berhak untuk menjual kembali rumah tersebut, namun ketika rumahnya belum laku user masih boleh tinggal di rumah itu.”<sup>145</sup>*

Pernyataan dari pihak La Tansa Cluster Malang sama dengan pernyataan seorang *user* yang melakukan wanprestasi, yaitu:

*“Setelah akadnya dibatalkan, saya masih tinggal di rumah itu sambil mencari-cari tempat tinggal lagi, saya keluar dari rumah itu ketika rumahnya sudah laku.”*

f. Pengembalian Uang yang Telah Dibayarkan oleh *User* dengan Dipotong Biaya

Pengembalian uang yang dibayarkan oleh *user* biasanya menunggu rumahnya laku terlebih dahulu seperti yang tercantum dalam perjanjian nomor 5 (lima) yang berbunyi cara pengembalian uang adalah menunggu rumah dijual setelah laku di transfer ke rekening bank *user*, namun dalam

<sup>144</sup>Fajar Bagus, wawancara, (Malang, 7 Februari 2020).

<sup>145</sup>Fajar Bagus, wawancara, (Malang, 7 Februari 2020).

praktiknya apabila *cash flow* ada maka developer langsung mengembalikan uangnya dengan dipotong biaya. Ketika menunggu lakunya rumah, *user* tetap boleh untuk menempati rumahnya, sebagaimana dinyatakan oleh Bapak H.

Aang Fajar Syafi'i:

*“Uang dikembalikan, kalau cash flow ada langsung dikembalikan, kalau tidak ada sabar dulu menunggu laku, sambil menunggu user tetap di sini, sambil mencari kontrakan atau rumah baru, jaga-jaga agar ketika ada pembeli yang baru ada tempat tinggal.”<sup>146</sup>*

Potongan biaya sebesar 3%. Dihitung dari harga yang terdapat dalam perjanjian. Sebagaimana diterangkan oleh Bapak Fajar Bagus:

*“Potongan 3% dari harga yang sekarang menjadi 5% dari harga, itu harganya adalah harga kesepakatan yang disepakati ketika akad. Contohnya : harga awal 300 juta, ketika ambil 2 tahun maka 360 juta. 5% dari harga akad jadi 360 juta = 18 juta. Seumpama uang yang dibayar sudah 200 juta maka 200 juta dikurangi 18 juta, jadi yang dikembalikan 182 juta. Pemotongan itu untuk fee marketing, biaya operasional, dan pertimbangan atau peluang investasi kalau anda tidak ngambil mungkin ada orang lain yang digerakkan untuk beli di sini.”<sup>147</sup>*

Hasil wawancara dengan salah satu *user* juga menyebutkan bahwa pengembalian uang yang telah dibayarkan sebelumnya dipotong biaya 3% yang saat ini berubah menjadi 5% (kebijakan di tahun 2020).

*“Uang yang saya sudah bayarkan ke La Tansa dikembalikan namun ada pemotongan 3% dari harga di perjanjian, pengembaliannya itu menunggu rumahnya laku dulu sekitar 4 bulan setelah pembatalan perjanjian.”<sup>148</sup>*

Dari pemaparan di atas dapat disimpulkan bahwa upaya yang dilakukan oleh La Tansa Cluster Malang ketika ada yang wanprestasi, yaitu apabila

<sup>146</sup>Aang Fajar Syafi'i, *wawancara*, (Malang, 7 Februari 2020).

<sup>147</sup>Fajar Bagus, *wawancara*, (Malang, 7 Februari 2020).

<sup>148</sup>Informan yang tidak ingin data pribadinya dipublikasikan, *wawancara*, (Malang: 9 Februari 2020).

permasalahannya adalah pembatalan perjanjian jual beli rumah oleh *user*, maka upaya yang dilakukan yaitu melakukan komunikasi antara kedua belah pihak, membatalkan perjanjian pengikat jual beli (PPJB), melakukan penjualan rumah, dan mengembalikan uang *user* dengan dipotong biaya biaya 3% (sebelum 2020) atau 5% (sejak 2020) dari harga yang disepakati dalam perjanjian. Sedangkan, apabila permasalahan wanprestasi berupa keterlambatan membayar maka upaya yang dilakukan yaitu melakukan komunikasi dengan *user* yang terlambat membayar, tidak menerapkan sistem denda, memberikan perpanjangan waktu untuk pelunasan cicilan rumah, melakukan pembatalan perjanjian jual beli (PPJB) rumah, melakukan penjualan rumah, dan mengembalikan uang yang dibayarkan oleh *user* dengan dipotong biaya 3% (sebelum 2020) atau 5% (sejak 2020) dari harga yang disepakati di perjanjian.

## 1. Penyelesaian Sengketa di Perumahan La Tansa Cluster Malang

### Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Proses jual beli rumah di La Tansa Cluster Malang dilakukan dengan adanya kesepakatan antara developer dan *user* yang dituangkan dalam perjanjian pengikat jual beli (PPJB). Dalam PPJB ini dibuat karena seluruh harga jual belinya belum lunas dibayar, atau sertifikat tanahnya sedang dalam proses penyelesaian pada instansi yang berwenang sedangkan pihak penjual dan pihak pembeli sudah sepakat melakukan transaksi jual beli.<sup>149</sup> Sedangkan PPJB ini dibuat karena harga jual beli rumah beserta hak atas tanahnya belum

<sup>149</sup>Caesar Nil Atlantic, "Pembatasan Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah", *Jurnal Education and development*, no. 1, (2020): 101, <https://journal.ipts.ac.id/index.php/ED/article/view/1508>

dibayar oleh pembeli rumah.<sup>150</sup> Karena, di La Tansa Cluster Malang pembayaran harga rumah beserta hak atas tanahnya tidak dibayarkan secara langsung. Ada dua sistem pembayaran tunai (*cash*) dan cicilan (*in house*), di mana kedua sistem itu menerapkan adanya DP. Sehingga ketika memilih sistem pembayaran *cash*, penulasannya tidak saat itu juga, tetapi pelunasannya ketika rumahnya selesai dibangun. Sedangkan apabila memilih sistem pembayaran *in house*, ketika rumahnya selesai dibangun, ia masih mempunyai waktu 6-24 bulan untuk membayarnya. Belum lunasnya harga rumah dan hak atas tanahnya ini membuat developer dan *user* tidak dapat membuat AJB, sehingga membuat PPJB menjadi solusi dalam permasalahan ini.

Pembuatan PPJB di La Tansa Cluster Malang ditawarkan dalam dua bentuk, yaitu PPJB dibuat di hadapan notaris atau PPJB dibuat di bawah tangan. Dalam Sipsosium Hukum Perdata Nasional yang diselenggarakan Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), salah satu poin iktikad baik yaitu pada tahap pembuatan ditekankan, apabila kontrak dibuat di hadapan pejabat, para pihak dianggap beriktikad baik (meskipun ada juga pendapat yang menyatakan keberatan).<sup>151</sup> Jadi pembuatan PPJB dihadapan notaris yang ditawarkan oleh La Tansa Cluster Malang mencerminkan diterapkannya asas iktikad baik dalam pembuatan perjanjian, sedangkan penawaran pembuatan PPJB di bawah tangan berarti tidak mencerminkan diterapkannya asas iktikad baik dalam pembuatan perjanjian.

---

<sup>150</sup>Santoso, *Hukum Perumahan*, 240.

<sup>151</sup>Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, 141.



Perbedaan bentuk pembuatan PPJB ini mengakibatkan perbedaan kekuatan hukum. PPJB yang dibuat di hadapan notaris merupakan akta otentik dan memiliki kekuatan pembuktian secara sempurna.<sup>152</sup> Kekuatan hukum dari PPJB yang dibuat dibawah tangan apabila diakui oleh pihak-pihak yang menandatangani, maka kekuatan pembuktiannya setara dengan akta autentik dan kekuatan pembuktian atas hal tersebut bergantung kepada lawan.<sup>153</sup>

Maka, PPJB di La Tansa Cluster Malang apabila dibuat dihadapan notaris menjadi akta otentik dan memiliki kekuatan pembuktian secara sempurna, sedangkan PPJB yang dibuat di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak di perumahan ini apabila diakui oleh pihak-pihak yang menandatangani di tanda tangani, kekuatan pembuktiannya setara dengan akta autentik dan kekuatan pembuktian atas hal tersebut bergantung kepada lawan.

Kekuatan hukum dari PPJB ini pada prinsipnya tertuang dalam kaidah hukum sebagaimana pada Pasal 1338 KUH Perdata. Kemudian, PPJB telah mempunyai payung hukum, yaitu melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, SEMA No.4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapatpleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor

---

<sup>152</sup>Yulia Amborowati, “Kekutan Hukum Perjanjian Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Belum Terdaftar”, *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan*, no. 1, (2020): 314 <http://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/qodiri/article/view/3752/2738>

<sup>153</sup>M Abdurrahman Surya dan Taufiq El-Rahman, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah dan Bangunan melalui PPJB Bawah Tangan (Studi Kasus PT. X Di Ambarketawang)”, *Tesis*, (Yogyakarta: Universitas Gajah Mada, 2019). <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Oleh karena itu, pelaksanaan PPJB sebelum AJB diperbolehkan dengan adanya persyaratan yang harus dipenuhi sebagaimana ketentuan dalam peraturan-peraturan tersebut.<sup>154</sup>

Suatu perjanjian akan dikatakan sah apabila memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana di atur dalam Pasal 1320 KUH Perdata bahwa *supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat; 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. suatu pokok persoalan tertentu; 4. suatu sebab yang tidak terlarang.*<sup>155</sup> Untuk mengetahui PPJB yang disepakati oleh para pihak telah memenuhi syarat sahnya perjanjian atau tidak maka penulis uraikan penjabarannya sebagai berikut:

a. Kesepakatan

Syarat sahnya perjanjian yang pertama diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata yaitu adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara pihak satu dengan pihak lainnya. Untuk mencapai kesepakatan para pihak, maka harus adanya pernyataan kehendak oleh salah satu pihak yang disebut dengan penawaran dan diikuti dengan pernyataan kehendak pihak lainnya yang disebut penerimaan.<sup>156</sup>

---

<sup>154</sup>Made Ara Denara Asia Amasangsa dan I Made Dedy Priyanto, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/Atau Bangunan, no 1 (2019), Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/55865/33022>, 14.

<sup>155</sup>Pasal 1320 KUH Perdata, Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 329.

<sup>156</sup>Shidarta, dkk. *Aspek Hukum Ekonomi dan Bisnis*, (Jakarta: Kencana, 2018), 53.

PPJB dibuat oleh developer dan *user* atas asar kesepakatan di antara mereka untuk melakukan jual beli rumah. PPJB ini sebagai perjanjian pendahuluan, karena pembayaran rumah beserta hak atas tanahnya, menggunakan sistem *cash* (tunai) dan sistem *in house* (cicilan) yang mana kedua sistem itu harus membayarkan DP sebesar 30%.

Namun, sebelum terjadi kesepakatan pembelian rumah, Pihak La Tansa Cluster Malang memberikan penawaran mengenai rumah yang dijual meliputi tipe rumah, lokasi, harga, sistem pembayaran, dan bentuk perjanjian. Maka, dari penawaran tersebut terdapat penawaran yang dipilih oleh *user*, yang disebut sebagai penerimaan.

Kesepakatan oleh para pihak dilakukan dengan bahasa yang sempurna dan tulisan.<sup>157</sup> Kesepakatan dilakukan dengan bahasa sempurna dan tulisan berarti kesepakatan yang dibuat oleh developer dan *user* awalnya dilakukan secara lisan, kemudian kesepakatan yang diungkapkan secara lisan itu dituangkan dalam bentuk tulisan berupa PPJB yang ditanda tangani oleh masing-masing pihak. Tanda tangan ini menjadi pengakuan kehendak yang sah terhadap isi perjanjian.<sup>158</sup>

Kemudian, kesepakatan dari para pihak tidak boleh adanya unsur paksaan atau penipuan. Karena, kesepakatan dianggap tidak sah jika adanya kekhilafan (1322 KUH Perdata), paksaan (1323 KUH Perdata), dan penipuan (1328).<sup>159</sup> Dalam pembuatan kesepakatan ini tidak ada unsur paksaan atau penipuan. Hal ini diketahui dalam proses jual beli dilakukan proses

---

<sup>157</sup>Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2014), 15.

<sup>158</sup>Windari, *Hukum Perjanjian*, 9.

<sup>159</sup>Windari, *Hukum Perjanjian*, 15.

wawancara sederhana mengetahui kemampuan calon *user*, tipe rumah yang diinginkan, harga yang diinginkan, sistem pembayaran yang dipilih ingin tunai (*cash*) atau cicilan (*in house*). Berkaitan dengan sistem pembayaran yang ditawarkan dalam proses wawancara ini dijelaskan tentang perbedaan harga antara *cash* dan *in house*. Terdapat tambahan 15 juta/6 bulan untuk *in house* dan jangka waktu *in house* maksimal 24 bulan. Serta, bentuk perjanjian yang ditawarkan oleh La Tansa Cluster Malang, tidak menerapkan sistem kontrak baku yang rawan akan keterpaksaan. Sehingga, calon *user* diperbolehkan untuk merubah isi perjanjian atau pun ingin PPJB di buat dihadapan notaris, namun biayanya ditanggung oleh calon *user*.

b. Kecakapan

Para pembuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Pasal 1329 KUH Perdata menentukan bahwa *tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu.*<sup>160</sup> Sehingga ketidak cakapan merupakan perkecualian asas tersebut dan orang hanya tidak cakap kalau undang-undang mengatakan demikian.<sup>161</sup> Dalam Pasal 1330 KUH Perdata dinyatakan, bahwa yang dimaksud dengan tidak cakap untuk membuat perjanjian-perjanjian yaitu:

(1)Orang-orang belum dewasa, yang diatur dalam Pasal 330 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa *yang belum dewasa adalah mereka yang*

<sup>160</sup>Pasal 1329 KUH Perdata, Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 330.

<sup>161</sup>Suryati, *Hukum Perdata*, (Yogyakarta: Suluh Media, 2017), 138.

*belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak kawin sebelumnya.*<sup>162</sup>

(2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan yaitu orang gila, dungu, mata gelap, lemah akal, dan pemboros.<sup>163</sup>

(3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah dilarang untuk membuat perjanjian tertentu (substansi ini dihapus dengan SEMA Nomor 3 Tahun 1963 dan Pasal 31 Undnag-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan).<sup>164</sup>

Hal ini berarti menurut KUH Perdata seseorang yang dianggap cakap hukum adalah seseorang yang telah mencapai usia 21 tahun atau seseorang yang belum berusia 21 tahun tetapi telah menikah. Namun ketika seseorang telah berusia 21 tahun, ia tetap bisa dianggap tidak cakap hukum, karena ia berada dibawah pengampuan.

Kemudian, PPJB di La Tansa Cluster Malang dibuat oleh developer yang berusia sekitar 40 tahun dan para *user* usianya telah diatas 21 tahun dan para pihak tersebut statusnya telah menikah. Sehingga menurut usianya developer dan *user* telah cakap hukum karena telah berusia di atas 21 tahun. Serta mereka tidak berada di bawah pengampuan, oleh karena itu mereka dinyatakan cakap hukum.

<sup>162</sup>Pasal 330 KUH Perdata, Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 89.

<sup>163</sup>Suryati, *Hukum Perdata*, 139.

<sup>164</sup>Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, 185.

c. Hal tertentu

Hal tertentu adalah objek yang diatur dalam suatu perjanjian harus jelas, setidak-tidaknya dapat ditentukan.<sup>165</sup> Yang dapat menjadi objek Perjanjian diatur dalam Pasal 1332, Pasal 1333, dan Pasal 1334 KUH Perdata yaitu :

- (1) Pasal 1332 KUH Perdata menyatakan bahwa *hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan.*<sup>166</sup>
- (2) Pasal 1333 KUH Perdata menyatakan *suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.*<sup>167</sup>
- (3) Pasal 1334 KUH Perdata menyatakan *barang yang baru ada pada waktu yang akan datang, dapat menjadi pokok suatu persetujuan. Akan tetapi seseorang tidak diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, atau pun untuk menentukan suatu syarat dalam perjanjian mengenai warisan itu, sekalipun dengan persetujuan orang yang akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok persetujuan itu, hal ini tidak mengurangi ketentuan pasal-pasal 169, 176, dan 178.*<sup>168</sup>

Substansi pasal-pasal tersebut memberikan pedoman bahwa dalam perjanjian harus di penuhi hal atau objek tertentu. Hal ini dimaksudkan agar sifat dan luasnya kewajiban para pihak dapat dilaksanakan oleh para pihak. Bahwa tertentu tidak harus dalam artian gramatikal dan sempit harus sudah ada dalam perjanjian yang dibuat, dimungkinkan hanya ditentukan jenis, sedangkan jumlahnya ditentukan kemudian hari.<sup>169</sup>

<sup>165</sup>Wijaya dan Dyah Sarimaya, *Kitab Terlengkap Surat Perjanjian (Kontrak)*, 4.

<sup>166</sup>Pasal 1332 KUH Perdata, Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 331.

<sup>167</sup>Pasal 1333 KUH Perdata, Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 331.

<sup>168</sup>Pasal 1334 KUH Perdata, Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 331.

<sup>169</sup>Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, 192.

Objek dalam PPJB ini yaitu rumah dan tanah yang telah disepakati untuk dijual developer dan dibeli *user*. Rumah dan tanah ini merupakan barang yang dapat diperjual belikan sehingga telah memenuhi Pasal 1332 KUH Perdata yang mengatur bahwa objek harus dapat diperjual belikan.

Kemudian, rumah dan tanah ini telah ditentukan di mana letak tanahnya yang dilengkapi dengan SHM, tipe rumahnya yang telah diketahui model rumah dan bahan bangunannya, harga dan sistem pembayarannya, sehingga telah memenuhi Pasal 1333 KUH Perdata yang mengatur objek perjanjian minimal telah ditentukan jenisnya.

Kemudian, terakit bangunan rumah belum ada ketika PPJB itu dibuat, rumah itu dibangun setelah DP sebesar 30% dibayarkan, dan untuk tanahnya merupakan tanah milik developer yang berasal dari jual beli, bukan warisan yang belum dibuka sehingga sesuai dengan Pasal 1334 KUH Perdata. Dipenuhinya Pasal 1332, Pasal 1333, dan Pasal 1334 KUH Perdata menandakan bahwa syarat sahnya perjanjian hal tertentu telah dipenuhi dalam PPJB ini.

d. Sebab (*causa*) yang Halal

Sebab dari perjanjian merupakan tujuan para pihak ketika mengadakan perjanjian, yaitu mempunyai dasar yang sah, patut, dan pantas. Pasal 1335 KUH Perdata menyebutkan bahwa *persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan*.<sup>170</sup> Kemudian, Pasal 1337 KUH Perdata ditentukan bahwa *suatu*

---

<sup>170</sup>Pasal 1335 KUH Perdata, Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 331.

*sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.*<sup>171</sup> Sehingga dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian harus memuat sebab atau hal tertentu. Sebab atau hal yang mendasari dibuatnya suatu perjanjian tersebut harus sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku, ketertiban umum, dan kesusilaan. Jika tidak, maka suatu perjanjian tidak mempunyai kekuatan hukum menurut Pasal 1335 KUH Perdata.<sup>172</sup>

Syarat sebab (*causa*) yang halal telah dipenuhi oleh para pihak, yaitu PPJB ini tidak bertentangan dengan undang-undang yang sifatnya memaksa, ketentuan umum, dan kesusilaan. Uraian penjelasannya sebagai berikut:

Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan PPJB adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dalam Pasal 42 ayat 1, menyebutkan bahwa *rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*<sup>173</sup> Dalam hal ini maka diperbolehkan memasarkan rumah melalui sistem PPJB namun harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Kemudian Pasal 43 ayat 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, menyebutkan bahwa:

*Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas: a. status*

<sup>171</sup>Pasal 1337 KUH Perdata, Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 332.

<sup>172</sup>Shidarta, dkk. *Aspek Hukum Ekonomi dan Bisnis*, 53.

<sup>173</sup>Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.



*pemilikan tanah; b. hal yang diperjanjikan; c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk; d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).*<sup>174</sup>

Untuk mengetahui PPJB yang dilakukan oleh para pihak telah memenuhi Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, atau tidak, maka peneliti paparkan hasil wawancara dan analisis sebagai berikut:

- 1) Status pemilikan tanah : status pemilikan tanahnya adalah kepemilikan hak milik dengan adanya sertifikat hak milik yang telah dipecah sesuai bidang tanah masing-masing unit.
- 2) Hal yang diperjanjikan : PPJB dbuat setelah *user* menentukan lokasi tanah, bentuk rumah, dan harganya.
- 3) Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum : fasilitas yang disediakan di La Tansa Cluster Malang yaitu jalan, saluran pembuangan air hujan, air, listrik, dan rumah ibadah.
- 4) Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen): PPJB dibuat setelah fasilitas berupa jalan dan saluran pembuangan air hujan dibuat.<sup>175</sup>

Dalam hal ini berarti PPJB rumah dibuat setelah memenuhi persyaratan kepastian atas: a. status pemilikan tanah; b. hal yang diperjanjikan; c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk; d. ketersediaan prasarana,

<sup>174</sup>Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

<sup>175</sup>Aang Fajar Syafi'i, *wawancara*, (Malang, 7 Februari 2020).

sarana, dan utilitas umum; dan e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Kemudian, dalam Pasal 42 ayat 3 disebutkan bahwa *ketentuan lebih lanjut mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.*<sup>176</sup> Peraturan menteri yang dimaksud yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, dalam Pasal 12 ayat (2) menyebutkan bahwa *PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat di hadapan notaris.*<sup>177</sup>

PPJB di La Tansa Cluster Malang terdapat dua pilihan yaitu dibuat dibawah tangan atau dibuat di hadapan notaris, namun apabila dibuat dihadapan notaris biaya ditanggung oleh calon *user*. Kemudian, *user* yang melakukan wanprestasi di La Tansa Malang dalam penelitian ini membuat PPJB sebelum dikeluarkannya Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Sehingga meskipun dibuat dibawah tangan tetap sah secara hukum apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Karena, dalam peraturan menteri diatur dalam Pasal 14 huruf a menyebutkan bahwa *PPJB yang telah ditandatangani*

---

<sup>176</sup>Pasal 42 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

<sup>177</sup>Pasal 12 ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

*sebelum peraturan menteri ini mulai berlaku, dinyatakan tetap berlaku sampai dengan berakhirnya PPJB.*<sup>178</sup>

Dipenuhinya empat syarat syahnya perjanjian yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata dalam PPJB di La Tansa Cluster Malang membuat perjanjian itu menjadi sah, sehingga PPJB ini kekuataanya seperti undang-undang sebagai mana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menentukan bahwa *semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*<sup>179</sup> Maka, PPJB ini harus dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana telah dikehendaki oleh mereka.<sup>180</sup>

Suatu hal yang wajib dilaksanakan oleh para pihak yang bersumber dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak disebut prestasi. Dalam Pasal 1234 KUH Perdata disebutkan bahwa *perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.*<sup>181</sup> Maka, dalam PPJB ini prestasinya adalah memberikan sesuatu, yaitu *user* berkewajiban membayar lunas rumahnya dan *developer* berkewajiban memberikan rumah, tanah, dan administrasinya kepada *user*.

Kewajiban *developer* dan *user* dituangkan dalam PPJB yang salah satunya berisi tentang harga dan pembayaran, untuk sisa pembayaran dimulai pada tanggal (.....) yang disediakan kolom cicilan yang jumlahnya berdasarkan jangka waktu yang pilih (6 bulan/12 bulan/18 bulan/24 bulan).

---

<sup>178</sup>Pasal 14 huruf a Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

<sup>179</sup>Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 332.

<sup>180</sup>Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, 59.

<sup>181</sup>Pasal 1234 KUH Perdata, Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 313.

Kemudian dari PPJB tersebut tidak disebutkan batas tanggal pembayaran setiap bulannya. Setelah dikonfirmasi kepada pihak La Tansa Cluster Malang ternyata pembayarannya tidak ada batasan tanggal untuk pembayaran tiap bulannya yang berarti mengikuti batas akhir tanggal tiap bulan yang berbeda-beda bisa 28, 29, 30, atau 31.

Dalam PPJB ini tidak disebutkan hukuman apabila tidak dapat membayar tiap bulannya, namun terdapat poin perjanjian yang menyebutkan bahwa *dalam hal pembayaran DP* dan setiap tahapan pembayaran, bilamana Pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar lunas setiap tahapan pembayaran kepada Penjual melebihi 3 (tiga) kali dari waktu yang telah ditentukan di atas, maka Penjual berhak membatalkan perjanjian jual-beli ini dan uang yang telah dibayarkan akan dikembalikan dengan sebelumnya dipotong sebesar 3% dari nilai Penjualan.

Kewajiban melaksanakan prestasi berupa pembayaran cicilan rumah tersebut, dalam kenyataannya tidak dapat dilaksanakan dengan baik atau disebut sebagai wanprestasi. Wanprestasi merupakan tidak dilaksanakannya suatu prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan.<sup>182</sup> Tidak dilaksanakannya prestasi yang terjadi di La Tansa Cluster Malang, yakni terdapat 7 (tujuh) orang yang melakukan wanprestasi jual beli perumahan syariah, 1 (satu) orang wanprestasi berupa mengakhiri perjanjian, 4 (empat) orang terlambat membayar cicilan rumah, dan 2 (dua) orang wanprestasi berupa tidak dapat membayar cicilan rumah sampai akhir perjanjian.

---

<sup>182</sup>Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, 87.

Wanprestasi yang terjadi di La Tansa Cluster Malang ini, dapat dikelompokkan dalam beberapa macam, karena wujud wanprestasi terbagi menjadi tiga macam, yaitu debitur sama sekali tidak berprestasi, debitur keliru berprestasi, debitur terlambat berprestasi.<sup>183</sup> Maka, 7 (tujuh) orang yang wanprestasi di perumahan ini berbeda-beda wujud wanprestasinya, 4 (empat) orang terlambat membayar cicilan rumah termasuk dalam wanprestasi berupa debitur terlambat berprestasi, sedangkan 1 (satu) orang mengakhiri perjanjian dan 2 (dua) orang tidak dapat membayar cicilan rumah sampai waktu yang ditentukan merupakan wanprestasi debitur sama sekali tidak berprestasi, karena prestasi itu tidak hanya terlambat, tetapi juga tidak bisa lagi dijalankan.<sup>184</sup>

Wanprestasi yang terjadi di La Tansa Cluster Malang, secara garis besar terbagi menjadi dua macam, yaitu wanprestasi berupa mengakhiri perjanjian oleh *user* karena meninggalnya keluarga *user* yang mengakibatkan *user* tidak mungkin untuk melanjutkan perjanjian dan wanprestasi berupa *user* tidak sanggup membayar cicilan rumah karena adanya beberapa faktor, yaitu kurangnya analisis kemampuan bayar oleh developer, ketidak berhasilan bisnis *user*, *user* mengalami sakit berat, dan kurangnya prediksi keuangan oleh *user*. Perbedaan macam wanprestasi mengakibatkan perbedaan upaya dalam menyelesaikan wanprestasi di La Tansa Cluster Malang.

Upaya penyelesaian wanprestasi jual beli perumahan syariah di La Tansa

Cluster Malang:

---

<sup>183</sup>Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan pada Umumnya*, 122.

<sup>184</sup>Setiawan, *Hukum Perikatan*, 19.

a) Komunikasi antara Developer dan *User*

Komunikasi antara developer dan *user* merupakan upaya menyelesaikan wanprestasi seperti *user* terlambat membayar cicilan atau *user* ingin membatalkan pembelian rumah. Upaya penyelesaian wanprestasi dengan komunikasi ini termasuk negosiasi atau musyawarah mufakat yaitu komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun berbeda.<sup>185</sup>

Dengan penyelesaian wanprestasi secara negosiasi (musyawarah mufakat) ini berarti para pihak telah melaksanakan isi PPJB nomor 13 yang menyebutkan bahwa apabila terjadi perbedaan pendapat penjual dan pembeli, kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah mufakat. Hal ini berarti mereka telah melaksanakan perjanjian dalam penyelesaian sengketa secara musyawarah mufakat dengan asas itikad baik yang berarti telah memenuhi asas itikad baik berupa kepatutan yaitu pelaksanaan tersebut sesuai dengan isi perjanjian yang ada.

Pencantuman penyelesaian sengketa secara musyawarah di dalam PPJB menunjukkan bahwa perjanjian ini memberikan perlindungan hukum preventif, yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk mencegah terjadinya suatu sengketa.<sup>186</sup> Sedangkan pelaksanaan penyelesaian sengketa secara musyawarah mufakat sesuai dengan isi PPJB menunjukkan bahwa

---

<sup>185</sup>Margono, *Penyelesaian Sengketa Bisnis Alternative Dispute Resolutions (ADR)*, 45.

<sup>186</sup>Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya, PT. Bina Ilmu, 1987), 2.

pelaksanaan tersebut memberikan perlindungan hukum represif yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan suatu sengketa.<sup>187</sup>

Penyelesaian sengketa secara negosiasi (musyawarah mufakat) memiliki aturan-aturan dasar, yaitu: mengizinkan setiap orang berpartisipasi secara penuh, mendengarkan dan menghargasi setiap pembicara, bebas memberikan masukan berupa gagasan yang tanpa diembeli janji-janji atau pun ejekan-ejekan, perundingan terjadi antara pihak yang berkonflik saja dan tidak berhubungan ke luar pertemuan itu, agenda dan waktu perundingan harus dikonstruksikan satu sama lainnya, para pihak memiliki komitmen untuk mencapai suatu kesepakatan, dapat menerima peran fasilitator, bebas meminta waktu istirahat, pertemuan-pertemuan pribadi dan, atau dengan fasilitator, dan lain-lain, serta tepat waktu. Aturan ini bukan harga mati, dapat diubah tetapi dengan tujuan untuk mengefektifkan, membuat lebih baik, dan memberikan dukungan emosional dan praktis.<sup>188</sup>

Sedangkan, pelaksanaan negosiasi (musyawarah mufakat) di La Tansa Cluster Malang, juga menerapkan beberapa aturan dasar di atas seperti negosiasi itu dilakukan oleh developer dan *user* saja, developer dan *user* mempunyai kesempatan yang sama dapat berpartisipasi dalam perundingan itu, developer dan *user* juga saling mendengarkan ketika lawan bicaranya sedang berbicara, masing-masing dari mereka dapat mengungkapkan pendapat seperti mengungkapkan permasalahan, faktor terjadinya

---

<sup>187</sup>Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat Indonesia*, 2.

<sup>188</sup>Safa'at, *Advokasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, 103.

permasalahan, keinginan, dan lain-lain, yang bertujuan untuk mencapai kesepakatan.

Kemudian, penyelesaian sengketa dengan negosiasi ini dibagi menjadi beberapa macam, yaitu negosiasi kompetitif, negosiasi kooperatif, serta negosiasi lunak dan keras. Macam negosiasi yang digunakan di La Tansa Cluster Malang ini adalah negosiasi kooperatif yaitu menganggap pihak negosiator lawan bukan sebagai musuh namun sebagai mitra kerja mencari kepentingan bersama.<sup>189</sup> Karena, dalam negosiasinya developer dan *user* saling berkomunikasi dengan baik, tidak menganggap lawan bicaranya adalah musuh, dan mengedepankan kebaikan untuk bersama dalam pembuatan kesepakatan.<sup>190</sup>

b) Memberikan Perpanjangan Waktu Pembayaran

Apabila di La Tansa Cluster Malang terdapat *user* yang tidak dapat membayar cicilan rumah, maka setelah terjadi komunikasi antara developer dan *user* berkaitan dengan permasalahan yang dihadapi *user* beserta alasannya, kemudian ia mengungkapkan keinginannya seperti meminta perpanjangan waktu pembayaran. Sehingga solusi yang diberikan developer dalam permasalahan ini adalah memberikan perpanjangan waktu bagi *user* untuk membayar cicilan rumahnya. Pemberian perpanjangan waktu ini didasarkan adanya penawaran dari *user* berupa ingin memperpanjang waktu pembayaran dan developer menerima penawaran tersebut. Sehingga

---

<sup>189</sup>Fitrotin Jamilah, *Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis*, (Yogyakarta: Medpress Digital, 2014), 59.

<sup>190</sup>Miftah Arifin, "Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik dalam Hukum Perjanjian", *Jurnal Ius Constituendum* (2020): 80 <http://journals.usm.ac.id/index.php/jic/article/view/2119/1484>



penawaran dan penerimaan ini berarti menghasilkan kesepakatan bagi para pihak. Dengan adanya kata sepakat, maka perjanjian tersebut sudah mengikat dan sudah memiliki akibat hukum, sehingga mulai saat itu juga sudah timbul hak dan kewajiban di antara para pihak.<sup>191</sup>

Kesepakatan untuk memberikan perpanjangan waktu pembayaran ini berarti telah diterapkannya asas iktikad baik, di mana dalam mendapatkan haknya, seorang kreditur harus memperhatikan kepentingan debitur dalam situasi tertentu, jika kreditur menuntut haknya pada saat yang paling sulit bagi debitur mungkin kreditur dapat dianggap melaksanakan perjanjian tidak dengan iktikad baik.<sup>192</sup> Penerapan asas itikad baik ini menjadikan developer memperhatikan situasi yang dihadapi oleh *user*, sehingga ketika *user* mengalami masa paling sulit ia tidak menuntut haknya. Karena ia dapat dianggap tidak melaksanakan iktikad baik jika menuntut *user* untuk membayar ketika ia sedang di masa sulit, sehingga ia memberikan perpanjangan waktu pembayaran.

Pemberian perpanjangan waktu pembayaran ini, jangka waktunya tergantung dari karakter dan kemampuan *user*. Namun, pemberian perpanjangan waktu pembayaran ini sebenarnya tidak tercantum dalam PPJB. Dalam PPJB hanya mengatur tentang batalnya perjanjian dan pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh *user*, yang mana peraturan tersebut tercantum dalam PPJB nomor 5, yang berbunyi bilamana pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar lunas setiap tahapan pembayaran kepada

---

<sup>191</sup>Windari, *Hukum Perjanjian*, 9.

<sup>192</sup>Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Kencana, 2015), 3.

penjual melebihi 3 (tiga) kali dari waktu yang telah ditentukan di atas, maka penjual berhak membatalkan perjanjian jual beli ini dan uang yang telah dibayarkan akan dikembalikan dengan sebelumnya dipotong sebesar 3%. Potongan 3% untuk perjanjian yang dibuat sebelum 2020 dan 5% untuk perjanjian yang dibuat mulai tahun 2020. Uang *user* itu dipotong sesuai persenan yang tercantum dalam perjanjian, yang dihitung ke harga pembelian yang ada di perjanjian.

Apabila melihat isi perjanjian di atas, maka sebenarnya La Tansa Cluster Malang berhak untuk membatalkan perjanjian ketika 3 (tiga) kali tahapan pembayaran tidak dilaksanakan, namun dalam PPJB nomor 13 disebutkan bahwa apabila terjadi perbedaan pendapat penjual dan pembeli, kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah mufakat. Hal inilah yang menjadi dasar developer untuk tidak langsung membatalkan PPJB tersebut.

Pemberian perpanjangan waktu pembayaran apabila *user* mengalami kesulitan membayar termasuk dalam perjanjian *addendum*. Perjanjian *addendum* yaitu penambahan, penyempurnaan, pengurangan atau penghapusan terhadap syarat-syarat dan norma-norma hukum dalam perjanjian yang telah ditanda tangani oleh para pihak.<sup>193</sup> Karena, pemberian perpanjangan waktu itu sebenarnya tidak dicantumkan dalam perjanjian, sehingga diperlukan tambahan untuk melengkapi perjanjian.

---

<sup>193</sup>Rafael Tunggu dan Ryan Giggysy Marloanto, "Kekuatan Mengikat Perjanjian Addendum Dikaji dari Syarat Sahnya Perjanjian", *Jurnal Hukum Pemberdayaan Hukum*, no. 2, (2017): 8 <http://103.114.35.30/index.php/JE/article/download/2476/1807>

Pengeluaran *addendum* berupa perpanjangan waktu pembayaran merupakan bentuk perlindungan hukum represif yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan suatu sengketa.<sup>194</sup> Karena, *user* tidak sanggup membayar cicilan sehingga ia terlambat dalam membayar cicilan rumahnya. Terlambatnya *user* membayar cicilan ini tentu saja menjadi sengketa di antara kedua belah pihak. Oleh sebab itu, pengeluaran *addendum* ini bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi.

Pengeluaran *addendum* ini tidak hanya dilakukan di La Tansa Cluster Malang, pengeluaran *addendum* juga dilakukan di lembaga perbankan, seperti di Bank BRI Syariah KC. Malang yang juga mengeluarkan *addendum* ketika nasabah melakukan sesuatu yang tidak sesuai dengan perjanjian dan *addendum* dilakukan sebagai upaya bank untuk menghindari resiko keuangan, dan menjaga kelangsungan usaha nasabah pembiayaan.<sup>195</sup> Sedangkan, La Tansa Cluster Malang mengeluarkan *addendum*, karena *user* tidak melaksanakan kewajibannya berupa membayar cicilan rumah dan *addendum* ini dikeluarkan sebagai upaya dari developer agar developer dapat membayar cicilan rumahnya.

Suatu perjanjian *addendum* agar memiliki kekuatan mengikat, harus disepakati oleh para pihak yang sedang terikat dalam perjanjian induknya berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat-syarat sah perjanjian.

Selain itu, terdapat banyak pendapat ahli yang menyatakan perlu ada syarat

---

<sup>194</sup>Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat Indonesia*, 2.

<sup>195</sup>Nur Fitriani, "Addendum Akad Murabahah di BRI Syariah Kantor Cabang Malang Ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.", *Skripsi*, (Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2017): 79 <http://etheses.uin-malang.ac.id/id/eprint/14493>

lain sebagai syarat khusus yang harus dipenuhi dalam pembuatan *addendum* selain didasari oleh Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata dan Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat sahnya atau syarat khusus di luar Pasal 1320 KUH Perdata dari perjanjian *addendum* adalah dibuat dalam bentuk tertulis, tidak dibuat secara sepihak, dan isi dari perjanjian *addendum* terkait dengan obyek perjanjian induknya.<sup>196</sup>

Perjanjian *addendum* diatur dalam Pasal 1338 (1) KUH Perdata dan Pasal 1320 KUH Perdata. Pasal 1338 (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa *semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*.<sup>197</sup> Pasal ini menegaskan asas kebebasan berkontrak yaitu para pihak bebas membuat perjanjian dan mengatur isi perjanjian tersebut, sepanjang memenuhi syarat sebagai suatu perjanjian, tidak dilarang oleh undang-undang, sesuai dengan kebiasaan yang berlaku dan sepanjang perjanjian tersebut dilaksanakan dengan itikad baik.<sup>198</sup> Dalam hal ini berarti perjanjian *addendum* yang dibuat oleh para pihak diperbolehkan selama memenuhi syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata.

Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat; 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. suatu pokok persoalan tertentu; 4. suatu sebab yang tidak terlarang.

---

<sup>196</sup>Rafael Tunggu dan Ryan Giggsy Marloanto, “Kekuatan Mengikat Perjanjian Addendum Dikaji dari Syarat Sahnya Perjanjian”, 11

<sup>197</sup>Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 332.

<sup>198</sup>Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, 30.

Perjanjian tentang perpanjangan waktu pembayaran cicilan rumah di La Tansa Cluster Malang telah disepakati oleh para pihak yang cakap hukum dan terikat dalam perjanjian pengikat jual beli (PPJB). Suatu pokok persoalan tertentu dalam perjanjian *addendum* ini yaitu perpanjangan waktu pembayaran cicilan rumah. Dan perjanjian ini tidak bertentangan dengan undang-undang yang bersifat memaksa, ketentuan umum, moral, dan kesusilaan. Maka perjanjian *addendum* ini telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Terpuhinya syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata, berakibat hukum pada perjanjian *addendum* perpanjangan waktu pembayaran cicilan rumah wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai Pasal 1338 (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa *semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*.<sup>199</sup> Namun, syarat sah perjanjian *addendum* di luar Pasal 1320 KUH Perdata, terdapat satu syarat yang belum terpenuhi yaitu perjanjian tentang perpanjangan waktu pembayaran tidak dilakukan secara tertulis.

Pemberian perpanjangan waktu pembayaran di La Tansa Cluster Malang tidak menerapkan sistem denda ketika adanya keterlambatan membayar cicilan rumah. Jika merujuk pada Pasal 1243 KUH Perdata, maka sebenarnya pihak developer dapat menerapkan sistem denda ketika terjadi keterlambatan. Karena, berdasarkan Pasal 1234 KUH Perdata maka debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur.

---

<sup>199</sup>Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 332.

Namun, apabila telah ada perjanjian bahwa tidak diterapkannya sistem denda ketika terdapat keterlambatan maka perjanjian tersebut menerapkan asas kebebasan berkontrak yang disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang mana asas ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi perjanjian.<sup>200</sup> Asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban.<sup>201</sup> Sehingga tidak diterapkannya sistem denda ini berarti penerapan dari asas kebebasan berkontrak, karena dalam asas ini membebaskan para pihak untuk menentukan isi perjanjian dan tidak diterapkannya sistem denda ini tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban.

c) Membatalkan Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB)

Apabila setelah diberi perpajakan waktu pembayaran atau apabila wanprestasi mengakhiri pembelian rumah, maka langkah yang diambil adalah membatalkan PPJB tersebut. Pembatalan PPJB ini berdasarkan kesepakatan dari developer dan *user* yang dilakukan secara lisan setelah mereka melakukan perundingan, maka pembatalan PPJB berdasarkan kesepakatan ini telah melaksanakan Pasal 1338 (2) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa *persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.*

Pembatalan PPJB berdasarkan kesepakatan mencerminkan bahwa para pihak telah menerapkan asas konsensual yang berarti suatu perjanjian sudah

---

<sup>200</sup>Windari, *Hukum Perjanjian*, 9.

<sup>201</sup>Suryati, *Hukum Perdata*, 149.

sah dan mengikat ketika tercapai kata sepakat, sepanjang syarat sahnya perjanjian lainnya telah terpenuhi.<sup>202</sup> Dalam Pembatalan PPJB ini telah dipenuhinya syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan dari developer dan *user* untuk melakukan pembatalan perjanjian, kemudian mereka telah cakap hukum karena telah berusia di atas 21 tahun dan tidak dibawah pengampuan, hal tertentu adalah tanah dan rumah ini dalam PPJB, dan perjanjian ini telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebab (*causa*) halal, yang berarti tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Maka, Pembatalan PPJB sudah mengikat dan sudah memiliki akibat hukum, mulai saat itu juga sudah timbul hak dan kewajiban di antara para pihak.<sup>203</sup>

Pembatalan PPJB ini membawa konsekuensi yaitu developer berhak memasarkan kembali rumah itu agar dapat mengembalikan uang *user*, namun dalam masa pemasaran rumah *user* tetap berhak menempati rumahnya, dan *user* wajib meninggalkan rumahnya setelah mendapatkan pengembalian uang yang telah *user* bayarkan ke developer dengan dipotong biaya.

Selama rumahnya dipasarkan dan belum mendapatkan uangnya kembali maka *user* masih berhak untuk tinggal di rumah tersebut. Hal ini berarti mencerminkan asas Iktikad baik disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yaitu *persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik*.<sup>204</sup> Maksudnya adalah pelaksanaan perjanjian harus sesuai dengan kepatutan atau keadilan. Kepatutan dalam hal ini dilihat dari pelaksanaan tersebut sesuai

---

<sup>202</sup>Windari, *Hukum Perjanjian*, 9.

<sup>203</sup>Windari, *Hukum Perjanjian*, 9.

<sup>204</sup>Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 332.

dengan isi perjanjian yang ada. Sedangkan keadilan dapat dilihat dari pelaksanaan perjanjian merugikan salah satu pihak atau tidak sesuai dengan isi perjanjian.<sup>205</sup> Dalam hal ini berhakny *user* untuk tetap tinggal di rumahnya sebelum laku terjual sesuai dengan kepututan yaitu pelaksanaan perjanjian sesuai dengan isi perjanjian yang ada dan berhakny *user* untuk tetap tinggal di rumahnya menerminkan bahwa sesuai dengan keadilan di mana itu tidak merugikan salah satu pihak, terutama pihak *user*, karena uang yang telah ia bayarkan ke developer belum dikembalikan. Sehingga adil apabila ia tetap tinggal di sana ketika ia belum mendapatkan uangnya kembali.

Pembatalan PPJB karena tidak sanggup membayar cicilan sebenarnya telah tercantum dalam perjanjian, hal ini berarti pencatuman aturan tentang wanprestasi ini sebagai bentuk perlindungan preventif yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk mencegah terjadinya suatu sengketa.<sup>206</sup> Pencantuman aturan tentang wanprestasi ini dalam PPJB sebagai bentuk perlindungan hukum agar mencegah terjadinya wanprestasi. Sedangkan pelaksanaan penyelesaian wanprestasi sesuai dengan isi perjanjian dengan membatalkan PPJB berarti pembatalan PPJB itu sebagai bentuk perlindungan hukum represif merupakan perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan suatu sengketa.<sup>207</sup>

---

<sup>205</sup>Miftah Arifin, "Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik dalam Hukum Perjanjian", *Jurnal Ius Constituendum* (2020): 80 <http://journals.usm.ac.id/index.php/jic/article/view/2119/1484>

<sup>206</sup>Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya, PT. Bina Ilmu, 1987), 2.

<sup>207</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya, PT. Bina Ilmu, 1987), 2.



d) Mengembalikan Uang yang Telah Dibayarkan oleh *User* dengan Dipotong Biaya

Apabila rumah yang dipasarkan laku terjual, maka *user* berhak untuk menerima pengembalian uang yang telah ia bayarkan ke developer dengan dipotong biaya, besaran potongan biaya tercantum di dalam PPJB, pemotongan biaya tersebut berdasarkan harga yang ada di perjanjian, untuk perjanjian yang dibuat sebelum 2020 sebesar 3%, sedangkan perjanjian yang dibuat mulai tahun 2020 jumlah potongan biayanya berubah menjadi sebesar 5%. Pemotongan itu untuk biaya *fee marketing*, biaya operasional, dan pertimbangan atau peluang investasi.

Dalam hal ini berarti upaya yang dilakukan oleh La Tansa Cluster dalam menyelesaikan wanprestasi yang dilakukan oleh *user* berupa pembatalan PPJB dan pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh *user* dengan dipotong biaya sesuai dengan Pasal 1267 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa *pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksakan pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal ini masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga.*<sup>208</sup> Berdasarkan pasal ini berarti yang dilakukan oleh La Tansa Cluster Malang adalah menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya dan kerugian.

Mengenai ganti rugi yang dapat di tuntut, dalam Pasal 1248 KUH Perdata menyebutkan unsur-unsurnya sebagai berikut: biaya (*kosten*) yaitu

<sup>208</sup>Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 319.

segala pengeluaran (biaya) yang nyata-nyata sudah dikeluarkan, rugi (*schadein*) ialah kerugian karena kerusakan barang milik kreditur akibat kelalaian debitur, halnya keuntungan (*interessen*) ialah kerugian yang berupa hilangnya keuntungan yang diharapkan.<sup>209</sup>

Dalam permasalahan ini uang yang dikembalikan ke *user* dipotong biaya 3% atau 5% dari harga yang telah disepakati di perjanjian menurut Pasal 1248 KUH Perdata berarti pemotongan biaya itu untuk *fee marketing*, biaya operasional, dan pertimbangan atau peluang investasi kalau *user* yang wanprestasi tidak mengambil mungkin ada orang lain yang digerakkan untuk beli di sini. biaya untuk *fee marketing* ini telah dikeluarkan oleh developer ketika *user* dulu melakukan pembelian rumah, yang tidak mungkin lagi untuk ditarik kembali kepada pihak marketing dan biaya operasional, kemudian pertimbangan atau peluang investasi yaitu apabila *user* yang wanprestasi tidak membeli rumah itu mungkin ada orang lain yang membeli, di sini berarti peluang investasi adalah keuntungan yang diharapkan oleh developer.

Pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh *user* dengan dipotong biaya mencerminkan hal ini telah sesuai dengan asas iktikad baik disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yaitu *persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik*.<sup>210</sup> Maksudnya adalah pelaksanaan perjanjian harus sesuai dengan kepatutan atau keadilan. Kepatutan melihat pelaksanaan sesuai dengan isi perjanjian yang ada. Sedangkan keadilan yaitu melihat pelaksanaan perjanjian merugikan salah satu pihak atau tidak sesuai dengan

---

<sup>209</sup>Setiawan, *Hukum Perikatan*, 22.

<sup>210</sup>Pasal 1267 KUH Perdata, Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 332.

isi perjanjian.<sup>211</sup> Pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh *user* dengan dipotong biaya telah sesuai dengan asas iktikad baik, yaitu dari segi kepatutan pelaksanaan pengembalian uang ini sesuai dengan isi perjanjian. Kemudian, dari segi keadilan pelaksanaan pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh *user* dengan dipotong biaya bukan merupakan pelaksanaan perjanjian yang merugikan orang lain.

Peraturan tentang pengembalian uang *user* dengan dipotong dibiaya setelah perjanjian dibatalkan, karena *user tidak* sanggup membayar, tercantum dalam PPJB. hal ini berarti pencatuman aturan tentang wanprestasi ini sebagai bentuk perlindungan preventif yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk mencegah terjadinya suatu sengketa.<sup>212</sup> Pencantuman aturan ini dalam PPJB sebagai bentuk perlindungan hukum agar mencegah terjadinya wanprestasi. Sedangkan pelaksanaan pengembalian uang *user* dengan dipotong biaya sesuai dengan isi PPJB sebagai bentuk perlindungan hukum represif merupakan perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan suatu sengketa.<sup>213</sup>

### **3. Penyelesaian Sengketa di Perumahan La Tansa Cluster Malang Tinjauan Hukum Islam**

Jual beli rumah yang dilakukan oleh developer dan *user*, dilakukan dengan terlebih dahulu menandatangani Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) rumah. Perjanjian ini dalam hukum Islam termasuk dalam perjanjian jual beli,

<sup>211</sup>Miftah Arifin, “Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik dalam Hukum Perjanjian”, *Jurnal Ius Constituendum* (2020): 80 <http://journals.usm.ac.id/index.php/jic/article/view/2119/1484>

<sup>212</sup>Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya, PT. Bina Ilmu, 1987), 2.

<sup>213</sup>Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya, PT. Bina Ilmu, 1987), 2.

yaitu tukar-menukar barang dengan barang atau barang dengan uang antara penjual dan pembeli yang dilakukan melalui *ijab* dan *kabul*.<sup>214</sup>

Dalam jual beli terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Menurut jumhur ulama rukun jual beli ada empat, yaitu: orang yang berakad (penjual dan pembeli), *sighat* (*lafaz* *ijab* dan *kabul*), ada barang yang dibeli, dan ada nilai tukar pengganti barang.<sup>215</sup>

Dalam jual beli rumah di La Tansa Cluster Malang, terdapat pihak-pihak yang melakukan akad yaitu developer sebagai penjual dan *user* sebagai pembeli, kemudian dalam jual beli tersebut dilakukan dengan adanya pernyataan dari developer dan *user* untuk mengadakan akad berupa pembelian rumah yang dituangkan dalam PPJB rumah yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, kesepakatan ini termasuk dalam *sighat* akad, yaitu pernyataan yang timbul dari pihak yang melakukan akad yang menunjukkan kesungguhan batin dari keduanya untuk mengadakan akad.<sup>216</sup> Kemudian barang yang diperjual belikan adalah rumah yang berada di La Tansa Cluster Malang yang dimiliki oleh developer yang mana rumah itu dijual kepada *user*, serta dalam jual beli rumah tersebut ada nilai tukar pengganti rumah yang dijual, yaitu berupa uang yang mana terkait harga dan waktunya telah ditentukan oleh developer dan *user*. Maka, rukun jual beli dalam jual beli perumahan syariah di La Tansa Cluster telah dipenuhi.

Selain rukun jual beli, terdapat syarat-syarat jual beli yang harus dipenuhi, adapun syarat-syarat jual beli menurut jumhur ulama, yaitu

---

<sup>214</sup>Gibtiah, *Fikih Kotemporer*, (Jakarta: Kencana, 2016), 119.

<sup>215</sup>Sahrani dan Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah*, 67.

<sup>216</sup>Muslich, *Fiqh Muamalat*, 133.

Pertama, syarat orang yang berakad, para ulama fikih sepakat bahwa orang yang melakukan akad jual beli harus memenuhi syarat, diantaranya berakal dan yang melakukan akad itu orang yang berbeda.<sup>217</sup> Dalam jual beli rumah di La Tansa Cluster Malang, dilakukan oleh dua orang yang berbeda yaitu developer sebagai penjual dan *user* sebagai pembeli, kemudian developer dan *user* merupakan dua orang yang berakal yaitu telah dewasa yaitu para user berusia di atas 21 tahun dan developer berusia sekitar 40 tahun dan sehat secara jasmani dan rohani serta tidak terkena larangan melakukan transaksi bukan orang gila, orang bodoh, dan orang mabuk.<sup>218</sup> Sehingga syarat orang yang berakad telah terpenuhi.

Kedua, syarat terkait ijab kabul, ulama fikih mengemukakan bahwa syarat ijab dan kabul itu sebagai berikut: orang yang mengucapkannya telah *baligh* dan berakal, kabul sesuai dengan ijab, ijab dan kabul itu dilakukan dalam satu majelis.<sup>219</sup>

Dalam jual beli rumah di La Tansa Cluster Malang developer dan *user* merupakan dua orang yang dewasa berusia di atas 21 tahun dibuktikan KTP sebagai syarat administrasi dalam pembelian rumah sehingga para pihak yang mengucapkan akad merupakan seseorang yang telah *baligh* dan berakal. Kemudian kabul yang diucapkan oleh *user* sesuai dengan ijab yang diucapkan oleh developer, yaitu developer mengungkapkan menjual rumahnya dan *user* mengungkapkan membeli rumah tersebut. Ijab dan kabul ini dituangkan dalam PPJB rumah yang di tanda tangani oleh kedua belah pihak. Kemudian

<sup>217</sup>Ghazaly, Ghufon Ihsan, dan Sahudin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, 71.

<sup>218</sup>Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*, 65.

<sup>219</sup>Ghazaly, Ghufon Ihsan, dan Sahudin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, 71.

akad jual beli yang dilakukan oleh *user* dan developer ini dilakukan dalam satu majelis, yaitu developer dan *user* dalam satu tempat untuk membahas jual beli rumah ini di kantor pemasaran La Tansa Cluster Malang. Maka syarat kedua dalam jual beli terkait dengan ijab dan kabul telah terpenuhi.

Ketiga, syarat barang yang diperjualbelikan (*ma'qud alaih*), yaitu barang itu ada, atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual; menyatakan kesanggupan untuk mengadakan barang itu; dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia; milik seseorang; boleh diserahkan saat akad berlangsung atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.<sup>220</sup>

Transaksi jual beli rumah ini, objeknya terdiri atas rumah dan tanah. Dalam jual beli ini tanah telah tersedia beserta SHM dan IMBnya, namun untuk bangunan rumah yang diperjualbelikan ada yang telah dibangun ada yang belum dibangun, sebagian besar rumahnya belum dibangun dan akan dibangun ketika ada *user* yang membeli rumah yang telah membayar DP sebesar 30% dari harga yang disepakati, dalam hal rumah belum ada namun ada kesanggupan dari developer untuk membangun rumahnya maka diperbolehkan. Kemudian tanah dan rumah yang diperjualbelikan dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia, yaitu rumah dapat digunakan sebagai tempat tinggal dan sebagai investasi bagi pemiliknya karena harganya akan terus naik. Kemudian tanah dan rumah yang dijual oleh developer merupakan milik developer itu sendiri, sehingga ia berhak untuk menjualnya

---

<sup>220</sup>Ghazaly, Ghufroon Ihsan, dan Sahudin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, 71.

karena itu miliknya. Kemudian terkait penyerahan rumah tidak langsung diserahkan ketika terjadinya akad, rumah akan diserahkan ketika *user* telah membayar DP rumah sebesar 30% dari harga yang disepakati, namun untuk berkas administrasi berupa AJB, SHM, dan IMB akan diserahkan ketika *user* telah melunasi harga rumahnya. Maka, syarat barang yang diperjualbelikan telah terpenuhi.

Keempat, syarat-syarat nilai tukar (harga barang), para ulama fikih mengemukakan syarat-syarat *al-tsaman* sebagai berikut: harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya; boleh diserahkan pada waktu akad atau dibayar kemudian (berhutang) dengan waktu pembayaran yang jelas; dan apabila jual beli itu dilakukan dengan saling menukarkan barang (*al-muqayadhah*) maka barang yang dijadikan nilai tukar bukan yang diharamkan oleh *syara'*.

Jual beli rumah ini, harga yang disepakati oleh developer dan *user* telah jelas jumlahnya, harganya telah dicantumkan dalam perjanjian. Kemudian, penyerahan uangnya ada sebagian diserahkan ketika akad, dan ada yang dibayararkan kemudian, uang yang diserahkan dalam akad adalah uang ikatan tanda jadi (ITJ) sebesar Rp. 5.000.000,-, kemudian membayar DP 30% agar rumah dapat dibangun, dan melunasi cicilan pada waktu dan jumlah yang disepakati. Jual beli yang dilakukan oleh developer dan *user* ini termasuk dalam jual beli secara kredit atau di La Tansa Cluster Malang disebut dengan *in house*, jual beli ini diperbolehkan selama di antara kedua belah pihak saling ridha. Jika pembayaran atas barang dilakukan di masa akan datang, dan

penjual menaikkan harganya karena adanya penambahan waktu, maka akad semacam ini diperbolehkan.<sup>221</sup> Dalam jual beli yang dilakukan oleh developer dan *user* ini memang terdapat perbedaan harga antara *cash* dan *in house*, yaitu terdapat tambahan sebesar Rp. 15.000.000,- juta per 6 (enam bulan), maksimal jangka waktunya adalah 24 bulan. Maka telah dipenuhi syarat nilai tukar dalam jual beli ini.

Dari pemaparan di atas maka telah dipenuhi rukun dan syarat jual beli di La Tansa Cluster Malang. Terpenuhinya rukun dan syarat menyebabkan jual beli ini termasuk jual beli *sahih* dan mengikat kedua belah pihak.<sup>222</sup> Mengikatkan perjanjian jual beli terhadap kedua belah pihak menimbulkan adanya kewajiban bagi para pihak, yaitu pembeli wajib membayar harga, menerima barang, dan menanggung biaya pembayaran. Sedangkan, penjual wajib menyerahkan barang dan menjamin barang.<sup>223</sup>

Dengan mengikatnya perjanjian jual beli ini terhadap developer dan *user*, maka lahirlah hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. *User* wajib membayar harga dan menanggung biaya untuk pembayaran, dan ia mempunyai hak menerima rumah beserta administrasinya. Kemudian developer wajib menyerahkan rumah dan administrasinya, serta menjamin rumah dalam kondisi baik, bebas dari cacat atau kerusakan tersembunyi, dan ia mempunyai hak untuk mendapatkan harga.

<sup>221</sup>Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Terj. Muhammad Nasiruddin al-Albani, (t.p.:t.p.,t.t.), 179.

<sup>222</sup>Gibtiah, *Fikih Kotemporer*, 123.

<sup>223</sup>Ikit, Artiyanto, dan Muhammad Saleh, *Jual Beli dalam Perspektif Ekonomi Syariah*, (Yogyakarta: Gava Media, 2018), 115.



Kewajiban tersebut wajib dipenuhi oleh kedua belah pihak sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Sebagaimana firman Allah swt. :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ 224

*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.*<sup>225</sup>

Namun, dalam faktanya terdapat beberapa *user* yang tidak dapat melaksanakan perjanjian sebagaimana mestinya, yaitu 7 (tujuh) orang *user* dengan sistem *in house* melakukan wanprestasi (tidak menepati janji), 2 (dua) orang melakukan wanprestasi berupa tidak dapat membayar cicilan rumah, 4 (empat) orang tidak dapat membayar cicilan tepat pada waktunya, dan 1 (satu) orang mengakhiri PPJB.<sup>226</sup>

Terjadinya wanprestasi di La Tansa Cluster Malang, disebabkan oleh adanya faktor-faktor penyebab terjadinya wanprestasi di La Tansa Cluster Malang yang terbagi menjadi dua, yaitu faktor internal dan faktor eksternal, faktor internal penyebab terjadinya wanprestasi yaitu kurangnya analisis terhadap calon *user*. Sedangkan faktor eksternal penyebab wanprestasi terbagi menjadi dua, pertama adanya unsur kesengajaan berupa menunda-nunda pembayaran sedangkan mampu untuk membayar. Kemudian, adanya unsur ketidaksengajaan seperti meninggalnya keluarga *user*, ketidakberhasilan

<sup>224</sup>QS. Al-Maidah (5) : 1.

<sup>225</sup>Departemen Agama RI, *Alquran dan Terjemahnya*, 141.

<sup>226</sup>Akhmad Wahyudi, *wawancara*, (Malang, 6 Oktober 2019).

bisnis *user*, *user* mengalami sakit berat, dan kurang tepatnya prediksi keuangan *user*.

Dalam Islam penanganan tentang adanya wanprestasi berbeda-beda tergantung dengan faktor apa yang menyebabkannya, apabila faktor yang menyebabkan adalah adanya kesulitan yang dihadapi maka penyelesaiannya dengan memberikan perpanjangan waktu, sedangkan apabila debitur sengaja tidak mau menyelesaikan pembayarannya, padahal ia mampu, salah satunya bisa diterapkan *ta'zir* berupa eksekusi jaminan.<sup>227</sup>

Penyelesaian permasalahan wanprestasi yang terjadi di La Tansa Cluster Malang dilakukan dengan musyawarah mufakat, musyawarah mufakat dalam Islam termasuk dalam *shulh*, yaitu suatu jenis akad atau perjanjian untuk mengakhiri perselisihan atau kesepakatan untuk menyelesaikan pertikaian secara damai dan saling memaafkan.<sup>228</sup>

Pemilihan tentang penyelesaian permasalahan wanprestasi jual beli perumahan syariah di La Tansa Cluster telah tercantum di perjanjian nomor 15 yang berbunyi apabila terjadi perbedaan pendapat antara penjual dan pembeli, kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah mufakat dan dalam hal tidak tercapai penyelesaian, maka kedua belah pihak memilih tempat pada Kantor Pengadilan Negeri Kota Malang.

Pelaksanaan penyelesaian wanprestasi dengan musyawarah mufakat ini berarti telah melaksanakan apa yang diperjanjikan dalam penyelesaian sengketa. Melaksanakan apa yang diperjanjikan berarti telah menerapkan asas

---

<sup>227</sup>Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, 78.

<sup>228</sup>Mujahidin, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*, 280.

keadilan (*al-adalah*) yaitu suatu asas di mana pihak yang membuat janji berlaku benar dan memenuhi perjanjiannya.<sup>229</sup>

Menurut jumbuh ulama, rukun *shulh* ada empat, yaitu kedua belah pihak yang melakukan *shulh*, lafal ijab dan Kabul, ada kasus yang dipersengketakan, dan perdamaian yang disepakati kedua belah pihak.<sup>230</sup> Dalam pelaksanaan *shulh* ini, terdapat kedua belah pihak yang melakukan *shulh* (developer dan user), terdapat lafal ijab dan kabul yang dilakukan secara lisan tentang berdamai dalam permasalahan wanprestasi jual beli perumahan syariah, ada kasus yang dipersengketakan berupa wanprestasi jual beli perumahan syariah, dan perdamaian yang disepakati kedua belah pihak (developer dan user), maka rukun *shulh* dalam permasalahan ini telah terpenuhi.

Selain rukun, terdapat syarat sahnya *shulh* (perjanjian perdamaian), sebagai berikut:

Perihal Subjek, subjek atau orang yang melakukan perdamaian harus cakap secara hukum dan mempunyai kekuasaan atau mempunyai wewenang untuk melepaskan haknya atas segala hal-hal yang dimaksudkan dalam perjanjian itu.<sup>231</sup> Dalam hal ini para pihak baik user dan developer telah cakap hukum dibuktikan dengan telah memiliki KTP dan NPWP sebagai syarat administrasi dalam pembuatan PPJB dan mereka mempunyai wewenang untuk melaksanakan perjanjian perdamaian, karena user dan developer

<sup>229</sup>Dewi, Wirdyaningsih, dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, 28.

<sup>230</sup>Jauhari, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan Menurut Hukum Islam*, 63.

<sup>231</sup>Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, regulasi, dan implementasi)*, 156.

merupakan para pihak yang melakukan perjanjian jual beli yang akan melakukan perdamaian, karena adanya wanprestasi dalam jual beli tersebut.

Objek perdamaian haruslah memenuhi ketentuan sebagai berikut: berbentuk harta (baik berwujud maupun tidak berwujud) dapat dinilai, diserahkan, dan bermanfaat; dan diketahui secara jelas sehingga tidak menimbulkan kesamaran dan ketidakjelasan, yang dapat menimbulkan pertikaian baru terhadap objek yang sama.<sup>232</sup> Dalam hal ini objeknya berupa rumah berarti berbentuk harta berwujud yang dapat dinilai harganya, kemudian rumah tersebut dapat diserahkan, dan memiliki manfaat sebagai tempat tinggal dan investasi; dan rumah yang menjadi objek dalam perjanjian perdamaian ini telah diketahui secara jelas bentuk fisiknya, tipe rumah, lokasinya, dan administrasinya berupa SHM dan IMB.

Para ahli hukum Islam sepakat bahwa persoalan yang dapat dan boleh didamaikan hanya dalam bentuk pertikaian harta benda yang dapat dinilai dan sebatas hanya kepada hak-hak manusia yang dapat diganti.<sup>233</sup> Dalam hal ini permasalahan tentang wanprestasi jual beli perumahan syariah termasuk bentuk pertikaian harta benda berupa rumah yang dapat dinilai dan merupakan hak manusia yang dapat diganti, bukan merupakan hak Allah yang tidak dapat didamaikan. Sehingga wanprestasi jual beli perumahan syariah ini boleh didamaikan.

---

<sup>232</sup>Mujahidin, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*, 140.

<sup>233</sup>Afifi Titazahra dan H.M. Nai, "Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Murabahah di Pengadilan Agama (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Mojokerto Nomor 2860/Pdt.G/2013/PA.Mr)", *Jurnal Justisia Ekonomika*, no. 2, (2018), 5 <http://103.114.35.30/index.php/JE/article/download/2476/1807>

Ijab dan kabul, kabul harus sejalan dengan ijab. Apabila kabul berbeda dari ijab, maka perdamaian tidak sah.<sup>234</sup> Kabul dan ijab telah sama yaitu developer menyatakan berdamai dengan *user* dalam permasalahan wanprestasi ini dan *user* menyatakan berdamai juga dengan developer dalam permasalahan wanprestasi ini. Seperti developer menyatakan memberi perpanjangan waktu pembayaran dan *user* menerima pemberian perpanjangan waktu pembayaran, atau developer mengungkapkan tidak dapat melanjutkan perjanjian jual beli, karena meski diberi perpanjangan waktu, *user* masih belum bisa membayar, sehingga developer menawarkan perdamaian berupa penjualan rumah itu dan *user* setuju.

Pelaksanaan perjanjian perdamaian bisa dilaksanakan dengan dua cara, yakni di luar sidang pengadilan atau melalui sidang pengadilan. Diluar pengadilan, penyelesaian persengketaan dapat dilaksanakan baik oleh mereka sendiri tanpa melibatkan orang lain (*shulh*), atau meminta bantuan orang lain untuk menjadi penengah. Melalui sidang pengadilan perdamaian dilangsungkan pada saat proses di depan sidang pengadilan.<sup>235</sup> Dalam hal ini pelaksanaan perjanjian perjanjian dilakukan di luar pengadilan yang dilaksanakan oleh developer dan *user* tanpa bantuan orang lain sebagai penengah.

Perdamaian oleh developer dan *user* ini dilakukan dengan :

a. Komunikasi antara Developer dan *User*

---

<sup>234</sup>Jauhari, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan Menurut Hukum Islam*, 64.

<sup>235</sup>Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, 110.

Komunikasi yang dilakukan oleh developer dan *user* sebagai upaya melakukan perdamaian ketika terjadi wanprestasi seperti *user* terlambat membayar cicilan dan *user* membatalkan pembelian rumah. Komunikasi ini dapat memberikan manfaat berupa developer mengetahui masalah yang dihadapi oleh *user* dan faktor yang menyebabkan wanprestasi, sehingga kedua belah pihak dapat mencari solusi terbaik tentang penyelesaiannya.

Komunikasi yang dilakukan oleh developer dan *user* ini mencerminkan adanya penerapan asas persamaan dan kesetaraan, yaitu sebuah asas perjanjian yang menempatkan para pihak dalam posisi yang sama, dalam hal ini developer dan *user* berarti berada diposisi yang sama, tidak lebih kuat developer atau pun lebih kuat *user*. Kemudian, dalam komunikasi yang dilakukan oleh developer dan *user* ini mencerminkan penerapan asas keadilan, yaitu developer menepati perjanjian bahwa ketika ada permasalahan akan diselesaikan dengan baik-baik, dengan komunikasi yang dilakukan oleh *user* dan developer, dan *user* telah memenuhi perjanjian di mana ketika ada keterlambatan pembayaran atau permasalahan tentang kelanjutan perjanjian, *user* melakukan komunikasi dengan developer.

#### b. Memberikan Perpanjangan Waktu

Apabila *user* melakukan keterlambatan pembayaran, karena sedang mengalami kesulitan seperti sakit, usahanya tidak berhasil, atau prediksi keuangannya tidak tepat sehingga dia tidak mempunyai dana untuk membayar, maka penyelesaiannya dengan cara memberikan perpanjangan waktu pembayaran kepada *user*. Jangka waktu yang diberikan oleh developer

tergantung dari karakter dan kemampuan *user*. Tentang pemberian kelonggaran waktu pembayaran Allah swt. telah berfirman dalam surat al-Baqarah (2) : 280:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ

إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ<sup>236</sup>

*Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapangan. Dan menyedekahkan, itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.*<sup>237</sup>

Perpanjangan waktu pembayaran yang diberikan oleh developer, dilakukan tanpa menerapkan denda. Sehingga apabila terjadi keterlambatan membayar dan diberikan perpanjangan waktu pembayaran, *user* tidak dikenakan denda oleh developer. Tidak diterapkannya sistem denda tersebut, karena developer berpandangan bahwa denda termasuk riba. Denda termasuk riba jahiliyyah, yaitu utang dibayar lebih dari pokoknya karena si peminjam tidak mampu membayar utangnya pada waktu yang ditetapkan.<sup>238</sup>

Pemberian perpanjangan waktu pembayaran oleh developer ini didasarkan atas asas kebebasan (*al-hurriyah*), sehingga para pihak bebas membuat perjanjian selama tidak bertentangan dengan syariat. Dan pemberian perpanjangan waktu pembayaran ini tidak bertentangan dengan syariat dan

<sup>236</sup>QS. Al-Baqarah (2) : 280.

<sup>237</sup>Departemen Agama RI, *Alquran dan Terjemahnya*, 59.

<sup>238</sup>Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press 2001), 41.

pemberian perpanjangan waktu ini berdasarkan kesepakatan para pihak sehingga sesuai dengan asas kerelaan (*al-ridha*), jadi pemberian perpanjangan waktu ini atas dasar saling rela, namun pemberian perpanjangan waktu ini dilakukan hanya secara lisan, sehingga tidak sesuai dengan asas tertulis (*al-kitabah*), yang mengharuskan setiap perjanjian dibuat secara tertulis.

c. Membatalkan Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB)

Apabila wanprestasinya berupa *user* ingin mengakhiri perjanjian atau *user* masih tidak dapat membayar cicilan rumah meskipun telah diberi perpanjangan waktu. Maka penyelesaiannya adalah dengan membatalkan PPJB. Pembatalan ini berdasarkan oleh kesepakatan para pihak sehingga sesuai dengan asas kerelaan (*al-ridha*), dalam hukum Islam pembatalan perjanjian karena kesepakatan para pihak termasuk dalam *fasakh iqalah*, yaitu di mana para pihak sepakat untuk mengakhiri akad yang dibuat.<sup>239</sup>

Pembatalan PPJB rumah ini, diharapkan developer dapat menjual kembali rumah yang telah dibeli oleh developer, agar dapat mengembalikan kembali uang *user* yang telah dibayarkan, karena dalam Islam tidak diperbolehkan menjual barang yang telah dibeli orang lain. Rasulullah saw. bersabda:

عَنْ ابْنِ عُمَرَ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : لَا بَيْعَ الرَّجُلِ عَلَى بَيْعِ أَخِيهِ

وَلَا يَخْتَبُ عَلَى خِطْبَةِ أَخِيهِ إِلَّا أَنْ يَأْذَنَ لَهُ (رَوَاهُ مُسْلِمٌ).

<sup>239</sup>Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah*, (Banda Aceh: Pena, 2014), 60.



“Dari Ibn ‘Umar bahwasanya Rasulullah saw bersabda: janganlah sebagian kamu menjual sesuatu penjualan sebagian yang lain.” (HR. Muslim)<sup>240</sup>

Dalam hadis lain yang membahas tentang jual beli yang sudah dibeli orang lain, Rasulullah bersabda:

عَنْ ابْنِ عُمَرَ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ لَا يَبِيعُ الرَّجُلُ عَلَى بَيْعِ أَخِيهِ وَلَا يَخْتَبُ عَلَى خِطْبَةِ أَخِيهِ إِلَّا أَنْ يَأْذَنَ لَهُ (رَوَاهُ مُسْلِمٌ).

“Dari Ibnu Umar dari Nabi saw., beliau bersabda: janganlah seseorang menjual barang yang telah dijual kepada saudaranya dan janganlah meminang orang lain kecuali jika ia mengizinkannya.” (HR. Muslim)<sup>241</sup>

Dalam hal ini berarti penjualan kembali rumah yang dilakukan oleh developer atas kesepakatan dari user diperbolehkan, karena dalam hadis diatas menyebutkan tidak boleh menjual barang orang lain , kecuali jika pemilik barang mengizinkannya. Kalau pembeli (pemilik barang) mengizinkan, maka diperbolehkan penjual menjual kembali kepada orang lain.<sup>242</sup>

Dengan diakhirinya perjanjian jual beli perumahan syariah ini maka developer berhak untuk menjual kembali rumah yang telah di beli oleh user.

Rumah yang dibatalkan perjanjian jual belinya dipasarkan kembali oleh pihak

<sup>240</sup>Muhammad Fu’ad Abdul Baqi, *Shahih Bukhari Muslim*, 560.

<sup>241</sup>Muhammad Fu’ad Abdul Baqi, *Shahih Bukhari Muslim*, 560.

<sup>242</sup>Idri, *Hadis Ekonomi Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*, (Jakarta: Kencana, 2017), 161.

*marketing* La Tansa Cluster Malang. Dalam masa dipasarkannya rumah ini *user* masih berhak untuk tinggal di rumah tersebut. Berhaknya *user* untuk tetap menempati rumahnya ketika rumahnya belum laku terjual berarti mencerminkan telah diterapkannya asas persamaan dan kesetaraan, yaitu menempatkan developer dan *user* dalam posisi yang sama, sehingga ketika *user* belum mendapatkan uangnya dari developer, maka dia masih berhak menempati rumahnya.

d. Mengembalikan Uang yang Telah Dibayarkan oleh *User*, dengan dipotong biaya.

Apabila rumah yang dipasarkan laku terjual, maka *user* berhak untuk menerima pengembalian uang yang telah ia bayarkan ke developer dengan dipotong biaya, besaran potongan biaya tercantum di dalam PPJB rumah. Misalnya perjanjian 2015-2019 potongan sebesar 3% dari harga rumah, sedangkan mulai tahun 2020 jumlah potongan biayanya berubah menjadi sebesar 5% dari harga rumah. Pemotongan itu untuk biaya *fee marketing*, biaya operasional, dan pertimbangan atau peluang investasi.

Pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh *user*, dengan dipotong dibiaya merupakan penerapan asas keadilan dalam perjanjian, yaitu memenuhi perjanjian yang dibuat, di mana apabila PPJB tidak dapat dilanjutkan maka perjanjian dibatalkan dan uang yang telah dibayarkan oleh *user* dikembalikan namun dipotong dengan biaya, yang mana besaran biayanya tergantung yang tercantum dalam perjanjian, seperti dipotong biaya sebesar 5% dari harga yang telah disepakati.

Dalam hukum islam ganti rugi yang terjadi akibat pelanggaran akad disebut *dhaman al-'aqdi*, sedangkan ganti rugi akibat melanggar hukum disebut *dhaman 'udwan*.<sup>243</sup> Pemotongan uang *user* sebagai penggantian biaya, termasuk dalam ganti rugi sebagai akibat wanprestasi terhadap PPJB rumah. Ganti rugi ini termasuk tanggung jawab perdata akibat wanprestasi terhadap perjanjian yang disebut *dhaman al 'aqdi*.



---

<sup>243</sup>Marwan Lubis, "Studi Komparasi Ganti Rugi Menurut Hukum Perdata dengan Hukum Islam", *Jurnal PPKn & Hukum*, Vol 14 No. 1 April 2019, 19. <https://pbpp.ejournal.unri.ac.id/index.php/JPB/article/viewFile/7803/6748>

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian di atas dapat diambil dua kesimpulan sebagai berikut :

1. Wanprestasi yang dilakukan oleh *user* terjadi di La Tansa Cluster Malang terjadi karena adanya beberapa faktor penyebab terjadinya wanprestasi yang terbagi menjadi dua, yaitu faktor internal dan faktor eksternal, faktor internal penyebab terjadinya wanprestasi yaitu kurangnya analisis terhadap calon *user*. Sedangkan faktor eksternal penyebab wanprestasi terbagi menjadi dua, yaitu pertama unsur kesengajaan seperti menunda-nunda pembayaran sedangkan mampu untuk membayar dan kedua unsur ketidaksengajaan seperti meninggalnya keluarga *user*, ketidakberhasilan bisnis *user*, *user* mengalami sakit berat, serta kurang tepatnya prediksi keuangan *user*.
2. Upaya penyelesaian wanprestasi jual beli perumahan syariah di La Tansa Cluster Malang menurut KUH Perdata yaitu, dilakukan secara negosiasi (musyawarah mufakat), dengan komunikasi antara developer dan *user*, memberikan perpanjangan waktu pembayaran tanpa menerapkan sistem denda berdasarkan perjanjian *addendum*, membatalkan PPJB berdasarkan kesepakatan para pihak sesuai Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata, kemudian setelah membatalkan PPJB dan rumahnya laku terjual developer mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh *user* dengan dipotong biaya sesuai dengan Pasal 1267 KUH Perdata dan Pasal 1248 KUH Perdata.

Sedangkan upaya penyelesaian wanprestasi yang terjadi di La Tansa Cluster Malang menurut hukum Islam yaitu dilakukan dengan musyawarah mufakat atau *shulh* (perdamaian). Perdamaian dilakukan dengan komunikasi antara developer dan *user*, memberikan perpanjangan waktu sesuai dengan surat al-Baqarah (2) : 280 tanpa menerapkan sistem denda, membatalkan PPJB atas kesepakatan para pihak (*fasakh iqalah*), dan mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh *user*, dengan dipotong biaya sebagai ganti rugi ini (*dhaman al 'aqdi*).

#### **B. Saran**

1. Pihak Developer La Tansa Cluster Malang dan *user* pembuatan Perjanjian Pegikat Jual Beli (PPJB) dilakukan di hadapan pejabat notaris setempat, karena terdapat peraturan baru yang mengatur hal ini yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.
2. Pihak Developer La Tansa Cluster Malang dan *user* sebelum menyepakati PPJB harus membaca secara teliti mengenai isi dalam PPJB tersebut.
3. Pihak Developer La Tansa Cluster Malang harus meningkatkan analisis terhadap calon *user* agar meminimalisir kemungkinan terjadinya wanprestasi.
4. Pihak Developer La Tansa Cluster Malang dalam setiap perbuatan hukum seperti perpanjangan waktu pembayaran dan pembatalan PPJB seharusnya dilakukan secara tertulis.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Amiruddin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, 2008.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikh Muamalat*. Jakarta: Rajawali Pers. 2007.
- Ashshofa, Burhan. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2004.
- Astarina, Ivalaina dan Angga Hapsila. *Manajemen perbankan*. Yogyakarta: Deepublish, 2015.
- Departemen Agama RI. *Alquran dan Terjemahnya*. Semarang: PT. Karya Toha Semarang, 2002.
- Dewi, Gemala, Wirnyaningsih, dan Yeni Salma Barlinti. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2018.
- Djamil, Faturrahman. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Efendi, Jonaedi, dan Johnny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Jakarta: Kencana, 2018.
- Fuady, Munir. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1999.
- Ghazaly, Abdul Rahmad, Ghuftron Ihsan, dan Sahudin Shidiq. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana, 2015.
- Gibtiah, *Fikih Kotemporer*. Jakarta: Kencana, 2016.
- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya. PT. Bina Ilmu, 1987.
- Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana, 2014.
- Herutomo, Agung. *Rahasia KPR Yang Disembunyikan Para Bankir*, Jakarta: PT. Elex Media Komputindo, 2010.
- Huda, Qomarul. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras, 2011.
- Idri. *Hadis Ekonomi Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*. Jakarta: Kencana, 2017.
- Ifham, Ahmad. *Ini Lho KPR Syariah!*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2017.
- Ikit, Artiyanto, dan Muhammad Saleh. *Jual Beli dalam Perspektif Ekonomi Syariah*. Yogyakarta: Gava Media, 2018.
- Ishaq. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta, 2017.
- Ismail. *Manajemen Perbankan dari Teori menuju Praktik*. Jakarta, Kencana, 2013.
- Jauhari. *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan Menurut Hukum Islam*. Yogyakarta: Deepublish, 2017.

- Leks, Eddy M. *Panduan Praktis Hukum Properti*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Umum, 2016.
- Manan, Abdul. *Hukum Ekonomi Syariah: Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Marbun, B.N. *Membuat Perjanjian yang Aman dan Sesuai Hukum*. Jakarta: Puspa Swara, 2009.
- Mardani. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Depok : Rajawali Pers, 2017.
- Margono, Suyud. *Penyelesaian Sengketa Bisnis Alternative Dispute Resolutions (ADR)*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2010.
- Miru, Ahmadi. *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*. Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
- Mujahidin, Ahmad. *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*. Surabaya: Ghalia Indonesia, 2010.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja.. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT RajaGrafindo, 2008.
- Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah, 2015.
- Naja, H.R. Daeng. *Hukum Kredit dan Bank Garansi*. (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2018.
- Nasution, Bahder Johan. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Nawawi, Ismail. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2017.
- Nilam Sari. *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Melalui Lembaga Arbitrase*. Banda Aceh: Pena, 2016.
- Nopriansyah, Waldi. *Hukum Bisnis di Indonesia Dilengkapi dengan Hukum Bisnis dalam Perspektif Syariah*. Jakarta: Kencana, 2019.
- Nugroho, Susanti Adi. *Penyelesaian Sengketa Arbitrase dan Penerapan Hukumnya*, Jakarta, Kencana, 2017.
- Poetra, Adnan, Mirah Tantri, dan Danang Kesuma, *Panduan Praktis Membuat Surat Kontrak & Perjanjian*. Jakarta : Pustaka Makmur, 2013.
- Sabiq, Sayyid. *Fikih Sunnah*. Terj. Muhammad Nasiruddin al-Albani. t.tp : t.p.,t.t.
- Safa'at, Rachmad. *Advokasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Malang: Surya Pena Gemilang, 2011.
- Sahrani, Sohari dan Ruf'ah Abdullah. *Fikih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.
- Santoso, Urip. *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana, 2016.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan Perikatan pada Umumnya*. Bandung: PT. Alumni, 1999.
- Sembiring, Jimmy Jose. *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan*. Jakarta: Visimedia, 2011.
- Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Shidarta, Abdul Rasyid, Ahmad Sofian, Bambang Pratama, Besar, Richard Burton, Erni Herawati, *Aspek Hukum Ekonomi dan Bisnis*, Jakarta: Kencana, 2018.
- Simanjuntak, P.N.H. *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2017.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press, 2007.
- Soemitra, Andri. *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*. Jakarta Timur: Kencana, 2019.

- Soeroso. *Perjanjian di Bawah Tangan: pedoman praktis pembuatan dan aplikasi hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Subagyo, Ahmad. *Teknik Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Jakarta: Mitra Wacana Media, 2015.
- Suryati, *Hukum Perdata*, Yogyakarta: Suluh Media, 2017.
- Syafei, Rachmat. *Fiqh Muamalat*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2001.
- Usanti, Trisadini P. dan Abd. Shomad. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Kencana, 2016.
- Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum dalam Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.
- Wijaya, Baron, dan Dyah Sarimaya. *Kitab Terlengkap Surat Perjanjian (Kontrak)*. Jakarta: Laskar Aksara, 2012.
- Wijaya, Sandrina. *Surat Perjanjian Bisnis : Langsung Deal*, Yogyakarta: Pustaka Grahatama, 2009.
- Windari, Ratna Artha. *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta : Graha Ilmu, 2014.
- Yahman. *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*. Jakarta: Kencana, 2016.
- Zaidah, Yusna. *Penyelesaian Sengketa Melalui Peradilan dan Arbitrase Syari'ah di Indonesia*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2016.

#### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Soimin, Soedharyo. 2016. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18 /POJK.03/2017 tentang Pelaporan dan Permintaan Informasi Debitur melalui Sistem Layanan Informasi Keuangan.

#### **Jurnal dan Karya Ilmiah**

- Adinata, Hendra, A. A Sri Indrawati, I Made Dedy Priyanto, “Pelaksanaan Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual-beli Smartphone Melalui Perusahaan Pembiayaan PT Adira Quantum Cabang Denpasar”, *Jurnal Kerta Semaya*, Denpasar, no. 23, (2016) <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kertha-semaya/article/download/18914/12390>
- Aini, Eva Nur, “Analisis Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Surabaya”, Surabaya : UIN Sunan Ampel Surabaya, (2015) <http://digilib.uinsby.ac.id/2494/albasyinah/article/download/20/17>
- Amborowati, Yulia, “Kekutan Hukum Perjanjian Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Belum Terdaftar”, *Al Qodiri*:



- Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan*, no. 1, (2020): 314  
<http://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/qodiri/article/view/3752/2738>
- Aquita, Muhammad Septora, “Penyelesaian Wanprestasi Oleh Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Pakaian Olah Raga Beserta Akibat Hukumnya di Kecamatan Kaliwungu Kudus”, Kudus: Universitas Muria Kudus, (2015)  
<http://eprints.umk.ac.id/4932/>
- Arifin, Miftah, “Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Hukum Perjanjian”, *Jurnal Ius Constituendum* (2020): 80 <http://journals.usm.ac.id/index.php/jic/article/view/2119/1484>
- Atlantic, Caesar Nil, “Pembatasan Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah”, *Jurnal Education and development*, no. 1, (2020) <https://journal.ipts.ac.id/index.php/ED/article/view/1508>
- Fauzi, Nur, “Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Berbasis Sulh (Damai) Untuk Mencapai Keadilan”, *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, no. 2, (2018)  
<http://www.jurnalnasional.ump.ac.id/index.php/JHES/article/download/3922/2341>
- Fitriani, Nur, “Addendum Akad Murabahah di BRI Syariah Kantor Cabang Malang Ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia”, Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, (2017) <http://etheses.uin-malang.ac.id/id/eprint/14493>
- Irwansyah, M. Rudi dan I Putu Arya Dharmayas, “Analisis Faktor-Faktor yang Menyebabkan Kredit Macet pada Lembaga Perkreditan Desa (LPD) di Kecamatan X, Ekuitas–Jurnal Pendidikan Ekonomi”, no. 1, (2018)  
<https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/EKU/article/viewFile/14240/8755>
- Marwan Lubis, “Studi Komparasi Ganti Rugi Menurut Hukum Perdata dengan Hukum Islam”, *Jurnal PPKn & Hukum*, no. 1 (2019), 19 <https://pbpp.ejournal.unri.ac.id/index.php/JPB/article/viewFile/7803/6748>
- Muaidi, “Penyelesaian Sengketa dalam Hukum Ekonomi Syariah”, *Jurnal Tafaqquh*, no. 2, (2017). <http://ejournal.kopertais4.or.id/sasambo/index.php/>
- Prabekti, Angga Dwi dan Fitika Andraini, “Faktor-Faktor Penyelesaian dan Penyelamatan Pinjaman (Kredit Macet) di Koperasi Artha Sejati Semarang, Jurnal Dinamika Hukum”, no. 1, (2018) <https://www.unisbank.a.id/ojs/index.php/fh1/article/download/7204/2201>
- Prihatmanto, Gunawan Joko, “Penyelesaian Sengketa Atas Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus pada PT. Bank Central Asia, Tbk Kantor Cabang Pembantu Boyolali)”, Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, (2017) <http://eprints.ums.ac.id/50028/4/BAB%20I.pdf>
- Rosita, “Alternatif dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi Dan Non Litigasi)”, *Jurnal al-Bayyinah*, no. 2, (2017). <https://jurnal.iain-bone.ac.id/index.php/tafaqquh/article/download/3082/2276>
- Surya, M Abdurrahman dan Taufiq El-Rahman, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah dan Bangunan melalui PPJBBawah Tangan (Studi Kasus PT. X Di Ambarketawang)”, *Tesis*, (Yogyakarta: Universitas Gajah Mada, 2019).  
<http://etd.repository.ugm.ac.id/>

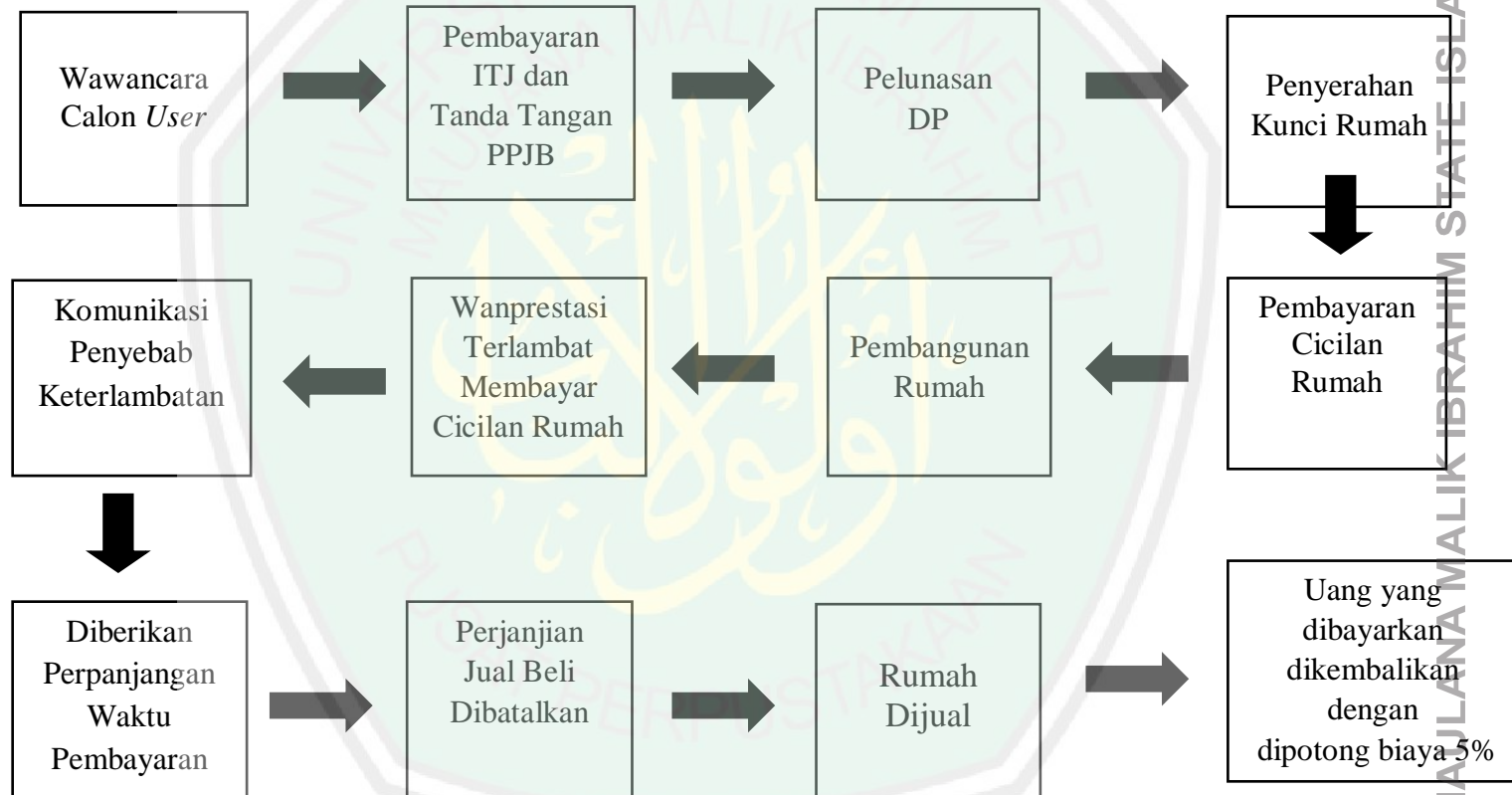
- Titazahra, Afifi dan Muhammad Naim, “Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Murabahah di Pengadilan Agama (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Mojokerto Nomor 2860/Pdt.G/ 2013/PA.Mr)”, *Jurnal Justisia Ekonomika*, no. 2, (2018) <http://103.114.35.30/index.php/JE/article/download/2476/1807>
- Tunggu, Rafael dan Ryan Giggysy Marloanto, “Kekuatan Mengikat Perjanjian Addendum Dikaji dari Syarat Sahnya Perjanjian, *Jurnal Hukum Pemberdayaan Hukum*”, no. 2, (2017) <http://garuda.ristekbrin.go.id/documents/detail/1016604>
- Yuliana, Diah, “Analisis Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Kredit Macet Dana Bergulir di PNPM Mandiri Perdesaan Kecamatan Guntur Kabupaten Demak”, *Jurnal STIE Semarang*, no. 3, (2016) <http://jurnal3.stiesemarang.ac.id/index.php/jurnal/article/view/57>

#### Website

- Saudagar Properti, *Mengenal Properti Syariah*, <https://saudagarproperti.com/ebook/>, diakses 28 Oktober 2019.
- Rumah Hasanah, *Rumah Merupakan Kebutuhan Dasar Manusia*, <https://www.rumahhasanah.net/kebutuhan-dasar-manusia.html>, diakses 12 Desember 2019.
- Rumah.com, *Mengenal Properti Syariah: Konsep, Ciri Khas, Kelebihan, dan Perbedaan*, <https://www.rumah.com/panduan-properti/properti-syariah-kelebihan-dan-ciri-cirinya-16138>, diakses 30 Juli 2020.
- Simulasi Kredit, *Apa Itu KPR Syariah?*, <https://www.simulasikredit.com/apa-itu-kpr-syariah/>, diakses 30 Juli 2020.

## LAMPIRAN

### Proses Jual Beli di La Tansa Cluster Malang



**Catatan :** ITJ : Ikatan Tanda jadi, PPJB : Perjanjian Pengikat Jual Beli

Malang, 6 Februari 2020

Kepada :

Yth. Dekan Fakultas Syariah

UIN Maulana Malik Ibrahim Malang

Jl. Gajayana No. 50 Malang

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan hormat, Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : H. Aang Fajar Syafi'I

Jabatan : Pimpinan

Menerangkan bahwa :

Nama : Tri Lestari Khoirrani

NIM : 16220049

Fakultas/Jurusan : Syariah / Hukum Bisnis Syariah

Telah Kami setuju untuk mengadakan penelitian guna menyelesaikan tugas akhir/skripsi, yang berjudul **PENYELESAIAN WANPRESTASI JUAL BELI PERUMAHAN SYARIAH DITINJAU DARI KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN HUKUM ISLAM (Studi di La Tansa Cluster Malang).**

Demikian surat ini sampaikan dan atas kerjasamanya kami mengucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Hormat kami,

La Tansa  
CLUSTER  
H. Aang Fajar Syafi'I

Pimpinan

Foto bersama Pemilik dan Karyawan di La Tansa Cluster Malang

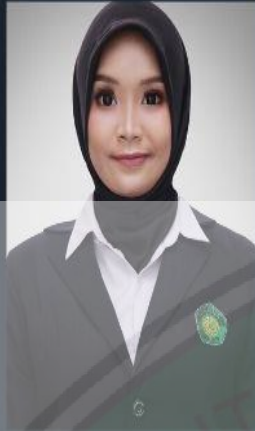


Rumah di La Tansa Cluster Malang



Iklan La Tansa Cluster Malang





## TRI LESTARI KHOIRRANI

### PROFIL

Tempat, Tanggal Lahir : Malang, 24 Oktober 1998

Alamat : Jl.KH.Wahid Hasyim RT.04 RW.02  
Talok-Turen-Malang

No. HP : 082257752419

Email : khoirani24@gmail.com

### PENDIDIKAN

1. 2016-2020 Hukum Ekonomi Syariah

UIN Maulana Malik Ibrahim Malang

2. 2013-2016 SMK Negeri 1 Turen

3. 2010-2013 MTs Negeri 1 Turen

4. 2004-2010 MI Raudlatul Falah Talok-Turen

### PENGALAMAN MAGANG

1. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang

Desember 2019-Februari 2020

2. Pengadilan Negeri Kepanjen

Juni-Juli 2019

3. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya

September-November 2014