

## BAB IV

### ANALISIS WANPRESTASI JUAL BELI DENGAN AKAD *ISTISHNA'* DI PERUMAHAN NUR AYSHA KECAMATAN GAMBUT

#### A. Gambaran Umum Perumahan Nur Aysha Kecamatan Gambut

##### 1. Sejarah Pembentukan Perumahan Nur Aysha

Perumahan Nur Aysha merupakan perusahaan pengembang yang bergerak di bidang Developer dan *Contractor* yang dinaungi oleh PT. Permata Iin Tirta Jaya Kasuma. Perumahan Nur Aysha ini beralamat di Jalan Irigasi Desa Kayu Bawang Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar. Usaha perumahan ini mulai di rintis oleh Bapak Apriza Khairuzani, SE, sejak 08 Maret 2017. Berawal dari usaha mengelola, memproduksi dan memasarkan rumah berdasarkan dari hasil kerjasama dengan investor pemilik tanah. Perumahan Nur Aysha yang dinaungi PT. Permata Iin Tirta Jaya Kasuma ini didirikan resmi dengan Akta Pendirian perusahaan yang di buat di hadapan Notaris dengan kelengkapan izin operasional sebagai berikut:

TABEL IZIN PENDIRIAN 4.1

Akta Pendirian Perusahaan	No.03 tertanggal 08 Maret 2017
Pengesahan Pendirian	Oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia No AHU-0011654.AH.01.01 Tahun 2017, tertanggal 10 Maret 2017
NPWP	81.517.227.5-732.000
TDP	16.01.1.68.000212

SIUP	8120111262776
Keanggotaan	APERSI

Perumahan Nur Aysha memberikan produk perumahan berupa kavling siap bangun dengan produk yang diinginkan. Pada saat proses pembangunan berlangsung akan terjadi kontrol bersama antara pengembang dan pembeli sehingga sudah mengetahui kualitas dan bentuk model bangunan seperti yang di harapkan oleh pembeli.

## 2. Visi dan Misi Perumahan Nur Aysha

Visi : “Menjadi pengembang Permukiman dan Perumahan Rakyat terpercaya di Indonesia”

Misi yang dimiliki oleh Perumahan Nur Aysha terdapat menjadi poin-poin sebagai berikut:

- a. Mengembangkan perumahan dan permukiman yang bernilai tambah untuk kepuasan pelanggan.
- b. Meningkatkan profesionalitas, pemberdayaan dan kesejahteraan karyawan.
- c. Memaksimalkan nilai bagi pemegang saham.
- d. Mengoptimalkan sinergi BUMN dan instansi lain .
- e. Meningkatkan kontribusi positif kepada masyarakat dan lingkungan.

## 3. Struktur Organisasi Perumahan Nur Aysha

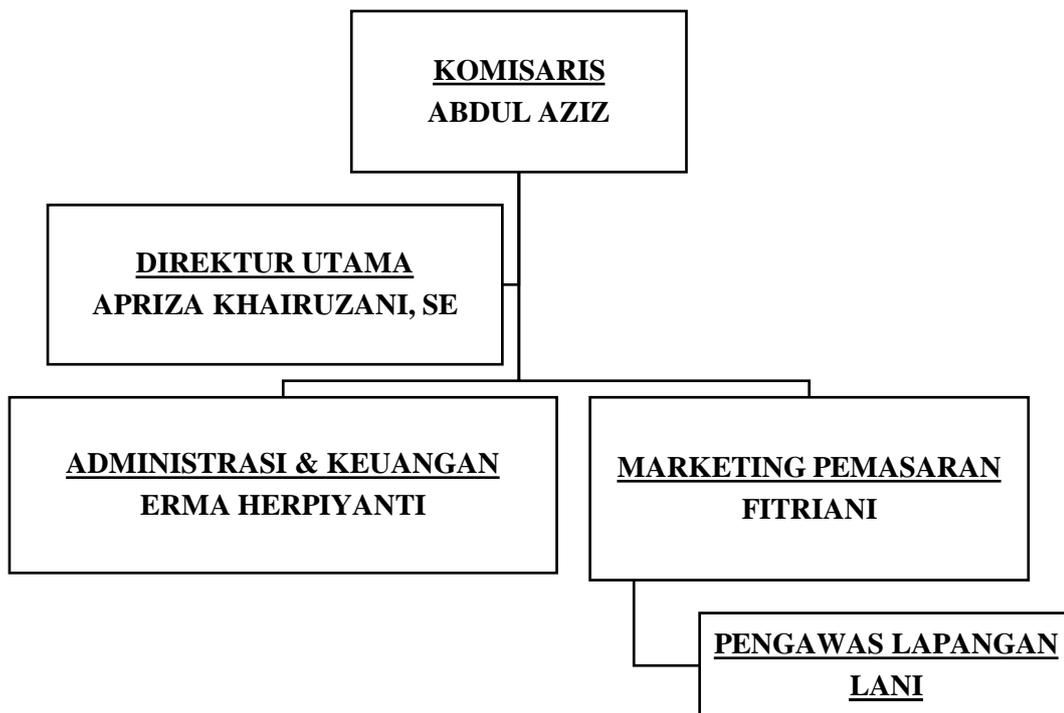
Dalam suatu perusahaan pasti mempunyai pembagian dalam menyelesaikan pekerjaan masing-masing. Bagian pada setiap perusahaan berbeda-beda sesuai dengan kebutuhan dan jangkauan usaha. Seluruh departmen dalam perusahaan harus bekerja sama dengan baik agar tujuan dan

target perusahaan yang telah ditetapkan dapat tercapai dengan baik. Selain itu, juga harus ada pembagian kerja yang tepat, tanggungjawab serta wewenang sesuai dengan kemampuan atau keahlian masing-masing karyawan.

Adapun pembagian kerja di Perumahan Nur Aysha Kecamatan Gambut adalah sebagai berikut:

- a. Komisaris adalah organ pada perseroan terbatas yang menjadi pemegang saham serta memiliki tanggung jawab untuk memastikan tindakan kebijakan dan pengelolaan yang dilakukan oleh direktur utama.
- b. Direktur Utama merupakan organ pada perseroan terbatas yang bertanggung jawab atas pengelolaan perusahaan secara keseluruhan.
- c. Administrasi dan Keuangan adalah proses pengelolaan yang melibatkan seluruh kegiatan yang berhubungan dengan keuangan, pembuatan laporan mengenai anggaran masuk dan keluar agar keuangan dalam suatu perusahaan teratur.
- d. Marketing Pemasaran adalah proses mengenalkan suatu produk atau jasa agar diketahui oleh masyarakat baik mengenai kekurangan maupun kelebihan akan suatu produk tersebut.
- e. Pengawas Lapangan adalah seseorang yang mengatur dan mengawasi selama proses berjalannya suatu proyek.

TABEL STRUKTUR ORGANISASI PERUMAHAN 4.2



#### 4. Profil Proyek

Perumahan Nur Aysha memiliki bangunan rumah yang dibangun dengan type:

- a. Type 36 (UKURAN 10X12)
- b. Type 38 (UKURAN 9X15)
- c. Type 36 (UKURAN 9X13)

Perumahan Nur Aysha memiliki kelebihan:

- a. Lokasi sangat strategis dan bernilai investasi tinggi.
- b. Hanya 10 menit menuju Indogrosir.
- c. Air bersih menggunakan PDAM.
- d. Dekat dengan tempat ibadah dan sekolah.
- e. Lokasi perumahan yang sejuk dan asri.

Dengan semua kelebihan-kelebihan diatas maka Perumahan Nur Aysha dapat menjawab kebutuhan masyarakat akan hadirnya rumah idaman yang sehat, asri, aman, nyaman dan sebagai investasi yang sangat menguntungkan.<sup>66</sup> Adapun mengenai spesifikasi bangunan yaitu sebagai berikut:

- a. Pondasi : *Galam cerucuk* 3 meter
- b. Tongkat : Kayu Ulin 10x10 full
- c. Sloff : Kayu Ulin
- d. Rangka Dinding : Kayu Ulin
- e. Dinding : Bata Plester
- f. Lantai Teras : Keramik 40x40 cm
- g. Lantai Dalam : Cor keramik
- h. Atap : *Metal Roff*/setara
- i. Kusen : Kayu Ulin
- j. Pintu dan Jendela : *Panel/Pabrikasi*
- k. Closet : Jongkok/standar
- l. Plafon : *Nusa Board*/setara
- m. Listrik : Jaringan PLN
- n. Air Bersih : Jaringan PDAM

## **B. Hasil Penelitian**

### **1. Praktik Akad *Istishna'* di Perumahan Nur Aysha Kecamatan Gambut**

Setelah mendapatkan data dari lapangan berupa hasil wawancara dari beberapa pihak yang terkait, maka langkah selanjutnya yaitu melakukan

---

<sup>66</sup> Dikirim via Whatsapp oleh Admin Perumahan, pada tanggal 05 November 2022 pukul 15.00 WITA.

analisis data hasil penelitian dengan melalui kajian dari beberapa teori sebagai tinjauan dari data hasil penelitian.

Akad mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat karena merupakan perikatan yang dijadikan dasar transaksi yang dipelajari dalam ekonomi syariah agar perilaku manusia sesuai dengan keislaman.<sup>67</sup> Akad dapat memfasilitasi setiap orang untuk memenuhi kebutuhan dan kepentingannya yang tidak dapat dipenuhinya sendiri tanpa bantuan dan jasa orang lain.

Seiring perkembangan zaman, mekanisme akad dalam jual beli semakin luas banyak cara penerapannya salah satunya yaitu dalam bentuk pesanan yang mana dalam islam disebut dengan jual beli *istishna'*. Jika ditinjau dari segi pengertiannya jual beli *istishna'* adalah perjanjian atas barang jualan yang berada dalam kepemilikan penjual dengan dibuatkan oleh penjual, atau meminta dibuatkan dengan cara khusus sementara bahan bakunya dari pihak penjual.<sup>68</sup> Seperti halnya di Perumahan Nur Aysha Kecamatan Gambut yang melakukan jual beli rumah yang mana bahan baku dari pihak pengembang dan pemesan meminta dibuatkan rumah sesuai spesifikasi yang mereka inginkan.

Akad pemesanan dalam sebuah perumahan merupakan hal yang sudah banyak dilakukan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pokok. Pemesanan rumah di Perumahan Nur Aysha sudah banyak dikenal oleh masyarakat sekitar. Pihak pengembang melakukan promosi melalui spanduk dan brosur

---

<sup>67</sup> Isnaini Harahap dan M Ridwan, *Handbook of Islamic Economics* (Medan, t.t.), hlm. 60.

<sup>68</sup> Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, hlm. 93.

yang disebar ke media dan secara langsung pada pembeli yang datang ke kantor pemasaran.

Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber dapat digambarkan bahwa bentuk akad dalam jual beli rumah di Perumahan Nur Aysha ini adalah sesuai dengan kebiasaan dan kepercayaan dari kedua belah pihak yaitu dalam bentuk pemesanan yang mana dalam Islam disebut akad *istishna'*. Mekanisme yang dilakukan yaitu calon pembeli datang ke kantor pemasaran lalu dia memesan rumah kemudian pihak pengembang yang menyediakan bahan baku dan membuatnya sampai waktu yang ditentukan dengan meminta pemesan membayar uang muka atau bisa disebut dengan modal, kemudian pelunasannya bisa dilakukan diawal ditengah proses pengerjaan maupun diakhir setelah bangunan selesai.

Perjanjian kesepakatan atau akad pada pemesanan rumah di Perumahan Nur Aysha antara pihak pengembang dan pemesan merupakan suatu hal yang harus ada dilakukan sebelum melakukan transaksi pembelian rumah. Kesepakatan tersebut dilakukan dengan cara lisan dan didasari kepercayaan antara kedua belah pihak. Perjanjian tersebut dilakukan ketika telah melakukan pembayaran uang muka, sebelum uang muka dilunasi pihak pembeli belum bisa melakukan akad dikarenakan uang muka yang diberikan digunakan dalam proses pembangunan rumah. Setelah pelunasan uang muka pembeli diharuskan melengkapi berkas identitas dirinya berupa Kartu Tanda

Penduduk, Kartu Keluarga, NPWP dan identitas resmi lainnya guna sebagai tanda bukti pemesanan rumah.<sup>69</sup>

Proses pembayaran tersebut dibuktikan dengan kwitansi pembayaran dari awal sampai dengan sertifikat selesai yang kemudian dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) oleh Notaris. Dalam hal ini pihak pengembang tidak memiliki pembuktian jelas yang tertulis selain dari pada kwitansi pembayaran, melainkan hanya atas dasar kepercayaan antara kedua belah pihak yang mana diantara pihak pengembang dan pihak pemesan juga memiliki timbal balik yaitu pihak pengembang menerima uang yang dibayarkan oleh pemesan sebagai modal pembangunan dan pihak pemesan dapat mengontrol selama proses pembangunan sehingga kedua belah pihak saling mengetahui.

Namun hal ini kurang sejalan dengan anjuran hukum Islam yang mana menganjurkan agar dalam akad atau perjanjian itu hendaknya dikuatkan dengan cara tertulis. Seperti dalam Firman Allah Q.S. Al-Baqarah/2: 282:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ آجَلٍ مَّسْمُومٍ فَآكْتُبُوهُ

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kalian mengadakan suatu perikatan (bermuamalah) tidak secara tunai untuk jangka waktu tertentu, maka hendaklah kalian menuliskannya.”

Pihak pengembang seharusnya membuat perjanjian jelas secara tertulis agar jika terjadi suatu hal yang tidak diinginkan maka masing-masing pihak dapat terjamin dengan adanya pembuktian secara tertulis tersebut.

---

<sup>69</sup> Erma Herpiyanti, Admin Perumahan Nur Aysha, Wawancara pribadi, pada tanggal 10 November 2022 pukul 10.15 WITA.

Adapun dalam hal proses transaksinya, pesanan rumah di Perumahan Nur Aysha dapat dikatakan boleh dilakukan dan sah sebagai akad *istishna'* karena telah memenuhi rukun dan syarat dari akad *istishna'*. Buku Imam Mustofa yang berjudul *Fiqih Muamalah Kontemporer* terdapat rukun dan syarat yang harus terpenuhi dalam akad *istishna'*, adapun rukunnya yaitu sebagai berikut :

- a. *Aqid* yaitu *shani'* (orang yang membuat) dan *mustashni'* (orang yang memesan/konsumen).
- b. *Ma'qud 'alaih* yaitu barang yang dipesan, harga dan alat pembayaran.
- c. *Shighat* atau ijab dan qabul.<sup>70</sup>

Apabila dikaitkan dengan pelaksanaan transaksi jual beli di Perumahan Nur Aysha Kecamatan Gambut telah memenuhi rukun-rukun jual beli yang telah disebutkan di atas. *Shani'* sebagai penjual yaitu pengembang Perumahan Nur Aysha yang menjualkan rumah, *mustashni'* sebagai pemesan yaitu konsumen yang membeli rumah di Perumahan Nur Aysha, sedangkan benda atau barang yang dijadikan objek penelitian yaitu rumah dan alat pembayaran, kemudian setelah adanya kesepakatan maka dari itu muncul suatu ijab dan qabul antara penjual dan pembeli.

Adapun syarat-syarat yang menentukan sahnya jual beli *istishna'* adalah sebagai berikut:

- a. Menjelaskan mengenai jenis barang yang dibuat, macam, kadar dan sifatnya barang tersebut merupakan objek akad atau barang yang dijual.

---

<sup>70</sup> Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, hlm. 97.

- b. Barang tersebut harus berupa barang yang berlaku muamalat di antara manusia seperti rumah, perabotan dan lain-lain.
- c. Tidak ada ketentuan mengenai tempo penyerahan dan pembayaran dan bisa juga dengan ada temponya karena hal itu menurut dengan adat kebiasaan dalam akad *istishna'*.<sup>71</sup>

Ketentuan hal ini juga terdapat pada Fatwa DSN-MUI No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna'* mengenai pengaturan terkait ketentuan pada barang.

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti, dalam pelaksanaannya pesanan rumah di Perumahan Nur Aysha dilakukan sesuai syarat-syarat akad *istishna'* yang telah disebutkan di atas yaitu pihak pengembang dengan jelas menyebutkan spesifikasi bangunan, luas tanah, *type* rumah dan penyelesaian waktu serta mekanisme pembayaran yang dilakukan. Spesifikasi bangunan bisa dengan mengikuti kriteria perumahan ataupun keinginan konsumen sendiri dengan syarat tidak melebihi luas kaveling tanah yang sudah disediakan pihak pengembang, jika melebihi maka biaya selanjutnya akan dibebankan kepada pemesan.

Mengenai pelunasan pembayaran pihak pengembang menyediakan beberapa opsi untuk pelunasan dengan catatan harus membayar uang muka atau *Down Payment* (DP) sebesar 50% yang mana kemudian pemesan bisa mengambil salah satu opsi pelunasan sebagai berikut:

- a. Pelunasan pembayaran di awal yaitu dengan membayar secara penuh di awal transaksi pemesanan sebelum bangunan selesai.

---

<sup>71</sup> Mustofa, hlm. 97.

- b. Pemesan bisa melakukan pelunasan ditengah proses pembuatan bangunan.
- c. Pemesan bisa melakukan pelunasan di akhir setelah proses pembuatan bangunan selesai dan paling lambat sampai sertifikat rumah balik nama atas nama pemesan.
- d. Sisa pembayaran yang harus dibayar sebelum sertifikat balik nama sekurang-kurangnya 30%.

Terkait dengan sistem pembayaran ini pihak pengembang Perumahan Nur Aysha mempercayakan semuanya kepada pihak pemesan dan tidak memberatkan dalam proses pembayaran. Peneliti juga menanyakan opsi mana yang sering digunakan oleh pembeli, Erma Herpiyanti menyampaikan bahwa pembeli lebih banyak memilih opsi yang mana setelah penyerahan uang muka kemudian pembayaran dilanjutkan ketika bangunan sudah selesai dan sisa pelunasannya dilakukan di akhir setelah sertifikat balik nama atas nama pembeli.

Adapun kesepakatan waktu yang digunakan dalam proses penyelesaian bangunan memang tidak sama pada setiap pemesan bisa berbeda-beda tergantung bangunan yang diinginkan oleh konsumen dan menunggu giliran pesanan seperti hasil wawancara dengan Admin Perumahan Nur Aysha yaitu:

*“Kalau waktu penyelesaian bangunan ini tergantung kaya apa bentuk bangunannya biasanya 4 sampai 5 bulanan dan yang pastinya sesuai waiting list pemesan, maka dari itu kalau mengenai waktu bisa aja berubah tapi pastinya selalu di komunikasikan lawan pihak pembeli supaya ada penjelasan dari kami pihak developer.”<sup>72</sup>*

---

<sup>72</sup> Erma Herpiyanti, Admin Perumahan Nur Aysha, Wawancara pribadi, pada tanggal 10 November 2022 pukul 10.15 WITA.

Kesepakatan dalam waktu penyelesaian pesanan dalam sebuah transaksi memang tidak sama dalam setiap pemesan. Islam tidak melarang pelaksanaan pesanan barang. Pada akad *istishna'* membolehkan menentukan batas waktu selesainya barang yang dipesan, namun tidak termasuk dalam bagian syarat sehingga walaupun tidak ditentukan waktunya maka akan tetap dianggap akad *istishna'*, tetapi berdasarkan kebiasaan yang terjadi adalah adanya penentuan waktunya. Menurut data yang diperoleh peneliti dari lapangan seperti yang dikatakan pemesan di Perumahan Nur Aysha yang menentukan batas waktunya adalah pada pihak pengembang.

Berdasarkan hasil wawancara ini dapat peneliti simpulkan bahwa praktik akad *istishna'* di Perumahan Nur Aysha ialah sebagai berikut:

- a. Pemesan datang langsung ke kantor pemasaran Perumahan Nur Aysha, kemudian pihak pengembang memberikan brosur perumahan dan menjelaskan terkait *type* rumah, luas tanah, harga dan teknis pembayarannya.
- b. Jika pemesan merasa cocok bisa datang kembali ke kantor pemasaran untuk memilih kaveling tanah yang tersedia dan membayarkan uang tanda jadi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).
- c. Sebelum rumah di proses pembangunan oleh pengembang, pemesan harus membayar uang muka atau *Down Payment* (DP) sebesar 50% dari harga jual sebagai modal awal pembangunan.
- d. Proses pembangunan rumah bahan baku berupa kayu, keramik, semen, pasir, atap, cat dan lainnya disediakan oleh pihak pengembang yang kemudian akan dilakukan proses pembangunan unit rumah.

- e. Setelah bangunan sudah selesai pembeli bisa mengecek kondisi bangunannya apakah sudah sesuai atau masih ada yang kurang sebelum ditinggali.
- f. Terakhir ialah proses pembayaran sesuai dengan tiga opsi tersebut yaitu pembayaran uang muka terlebih dahulu kemudian pelunasan ditengah ataupun akhir akad, pembayaran langsung lunas dimuka, ataupun pembayaran sekurang-kurangnya 30% yang tersisa pada akhir akad.

Apabila terjadi pembatalan perjanjian Perumahan Nur Aysha melakukan beberapa cara yaitu:

- a. Apabila orang tersebut sudah membayar uang muka maka uang tersebut tidak bisa dikembalikan sepenuhnya melainkan hanya dikembalikan 30%.
- b. Apabila pembeli tidak mampu untuk melanjutkan karena lain hal maka pihak pengembang memberikan opsi untuk *take over* rumah atau menjualkan lagi rumah tersebut kepada yang lain, keuntungan dari penjualan sebagian untuk melunasi dan sebagian lagi dikembalikan kepada pembeli.
- c. Jika pembatalan dilakukan oleh pihak pengembang maka seluruh biaya akan dikembalikan sepenuhnya kepada pihak pembeli.

## **2. Analisis Wanprestasi yang Terjadi dalam Jual Beli dengan Akad *Istishna'* di Perumahan Nur Aysha Kecamatan Gambut**

Wanprestasi merupakan pelanggaran dari suatu perjanjian yaitu tidak tepatnya waktu yang telah dijanjikan atau dilakukan tidak dengan selayaknya yang harus dilakukan atau tidak dilaksanakan sama sekali.<sup>73</sup>

Setiap perjanjian kedua belah pihak saling mengikatkan dirinya untuk melaksanakan sesuatu yang telah diperjanjikan (prestasi), namun kenyataannya tidak menutup kemungkinan akan terjadi suatu masalah jika salah satu pihak tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan.

Apabila dalam suatu perjanjian salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan, maka ia disebut telah melakukan wanprestasi. Hal ini akan berakibat hukum, yaitu bagi para pihak yang dirugikan dapat menuntut pelaksanaan dari prestasi atau konsekuensi lain yang diatur dalam perjanjian.

Bentuk wanprestasi yang dijelaskan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 36 yaitu: “pihak dianggap melakukan ingkar janji, apabila kesalahannya:

- a. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat, atau
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.<sup>74</sup>

Disini peneliti menemukan dua kasus wanprestasi yang berbeda yaitu dari pihak pemesan dan dari pihak pengembang atau *developer*. Wanprestasi

---

<sup>73</sup> Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet. II (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 60.

<sup>74</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 36, hlm. 26.

yang dilakukan dari pihak pengembang tersebut berupa bangunan yang mengalami kecacatan sehingga pihak pemesan merasa dirugikan, sedangkan wanprestasi dari pihak pemesan yaitu keterlambatan dalam pembayaran sehingga pihak pengembang merasa dirugikan. Kedua hal tersebut berarti termasuk dalam kategori wanprestasi yang disebutkan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 36 yaitu pihak pengembang melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya dan pihak pemesan melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.<sup>75</sup> Kasus wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut:

a. Wanprestasi yang Dilakukan Oleh Pihak Pengembang atau *Developer*

Kasus wanprestasi dari pihak pengembang termasuk dalam kategori wanprestasi yaitu melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikan..<sup>76</sup> Hal ini berupa ketidaksesuaian pada spesifikasi bangunan yang sudah dibuat. Berdasarkan hasil observasi yang dilakukan peneliti yang turun langsung ke lapangan bahwa bangunan yang tidak sesuai tersebut yaitu dalam posisi bangunan yang terlihat sedikit miring hal itu terlihat pada bagian atap dikarenakan perbedaan ukuran tongkat kayu pada saat pemasangan atap, hal ini diperjelas dengan informasi oleh admin perumahan berdasarkan keterangan dari tukang bangunan, namun kondisi di dalam rumahnya tidak mempengaruhi dan tidak terasa goyang atau miring karena untuk bagian pondasi aman, hanya saja perbedaan ukuran pada tongkat bagian atap sehingga terlihat sedikit miring.

---

<sup>75</sup> Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet. II (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 60.

<sup>76</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian* (Jakarta : Intermas, 1992), hlm. 45.

Kasus wanprestasi ini terjadi pada pembeli yaitu Bapak Arif, beliau menyetorkan uang muka kepada pihak pengembang sebesar 50% yaitu Rp. 82.000.000 sebagai modal awal pembangunan, pembayaran ini didasarkan atas kepercayaan antara kedua belah pihak yang mana hanya dibuktikan dalam bentuk kwitansi saja. Kemudian beliau melakukan pelunasan ditengah proses pengerjaan bangunan, sehingga sebelum rumah selesai proses pembayaran sudah lunas. Setelah bangunan selesai Bapak Arif mengecek bangunan rumahnya yang mana disana beliau memiliki keluhan karena terdapat kecacatan pada bangunan rumahnya yaitu posisi bangunan rumah yang sedikit miring, maka dari itu beliau ingin membatalkan perjanjian atas pembelian rumah yang sudah dilakukan pembayaran lunas tersebut. Sebelumnya pihak pengembang dan Bapak Arif telah bersepakat apabila bangunan rumah tidak sesuai keinginan pemesan atau cacat maka pihak pemesan berhak memilih antara melanjutkan atau membatalkan akad dengan cara meminta ganti rugi baik berupa unit rumah ataupun berupa biaya yang sudah dikeluarkan konsumen.<sup>77</sup>

Ketika hal yang sama di tanyakan kepada pihak pengembang jika terjadi kesalahan yang dilakukan oleh salah satu pihak seperti halnya mereka yang melakukan pembangunan rumah dengan adanya kecacatan maka terlebih dahulu pihak pengembang menjelaskan mengenai bangunan rumah tersebut apakah kecacatannya memang fatal atau masih bisa diperbaiki dan kemudian memberikan dua opsi yaitu bisa digantikan unit rumahnya atau bisa juga mengganti biaya yang sudah dikeluarkan oleh pemesan.

---

<sup>77</sup> Arif, Pemesan di Perumahan Nur Aysha, Wawancara pribadi melalui telepon, pada tanggal 25 November 2022 pukul 14.30 WITA.

Wanprestasi seperti ini baru terjadi pertama kali yang mungkin disebabkan karena kelalaian oleh tukang bangunan dan kurangnya pengawasan dalam proses pembangunan. Dalam transaksi jual beli untuk setiap kelalaian itu ada resiko yang harus ditanggung oleh pihak yang lalai.

Akibat hukum atau sanksi yang diberikan kepada pihak yang melakukan wanprestasi atau ingkar janji telah disebutkan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 38 dijelaskan bahwa pihak dalam akad yang melakukan ingkar janji dapat dijatuhi sanksi berupa:

- a. Membayar Ganti Rugi
- b. Pembatalan Akad
- c. Peralihan Risiko
- d. Denda.
- e. Membayar biaya perkara.<sup>78</sup>

Ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 38 ini telah diterapkan dalam kasus wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pengembang yaitu mendapatkan sanksi berupa membayar ganti rugi dan pembatalan akad oleh pihak pemesan. Maka dari itu pihak pengembang yang harus bertanggung jawab penuh membayar ganti rugi kepada Bapak Arif selaku pemesan yang memilih untuk membatalkan akad sehingga perjanjian yang telah dilakukan menjadi seperti awal yaitu musnah atau tidak ada lagi perjanjian. Dalam hal ini pihak pengembang meminta keringanan untuk

---

<sup>78</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 38, hlm 28.

mengganti pengeluaran yang telah dilakukan pemesan dengan jangka waktu paling lambat enam bulan.<sup>79</sup>

Berdasarkan penjelasan yang diberikan oleh para narasumber, dapat disimpulkan bahwa kelalaian pihak pengembang dilakukan dengan tidak kehendek mereka sendiri, namun ketika pembeli meminta ganti rugi maka pengembang akan bertanggung jawab penuh sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati di awal oleh kedua belah pihak yang mana pihak pemesan meminta ganti rugi kepada pihak pengembang atas biaya yang telah dikeluarkannya. Hal ini juga sejalan dengan Fatwa DSN-MUI No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna'* pada ketentuan terkait barang pada poin terakhir yaitu apabila terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad yang mana hal itu didasarkan atas keridhaan kedua belah pihak.

#### b. Wanprestasi yang Dilakukan Oleh Pihak Pemesan

Salah satu prinsip paling dasar dalam hukum perjanjian adalah prinsip perlindungan bagi para pihak, terutama bagi pihak yang merasa dirugikan. Upaya yang dilakukan agar terpenuhinya perjanjian kepada yang dirugikan dapat dilakukan berupa pembatalan perjanjian, pembatalan perjanjian yang disertai tuntutan ganti rugi, pemenuhan perjanjian saja tanpa ada ganti rugi, pemenuhan perjanjian dengan tuntutan ganti rugi, atau menuntut penggantian kerugian saja. Begitu juga sebaliknya kepada pihak yang melakukan

---

<sup>79</sup> Erma Herpiyanti, Admin Perumahan Nur Aysha, Wawancara pribadi, pada tanggal 17 November 2022 pukul 10.15 WITA.

wanprestasi diberikan perlindungan berupa adanya mekanisme tertentu dalam hal pemutusan perjanjian dengan kewajiban melaksanakan somasi atau keringanan penambahan waktu dalam pemenuhan perjanjian.<sup>80</sup>

Kasus wanprestasi yang dilakukan pihak pemesan yang bernama Sam'ani ketika itu memesan rumah di Perumahan Nur Aysha Kecamatan Gambut seharga Rp164.000.000,00 dengan sudah melakukan pembayaran sekitar 85% yaitu sebesar Rp140.000.000,00 yang mana bangunan rumahnya sudah selesai tanpa adanya cacat dan sudah ditempatinya. Namun pihak pemesan belum bisa melunasi sisa pembayarannya dikarenakan ada permasalahan dalam pekerjaannya yang mana harusnya uang tersebut sudah dapat dicairkan tetapi karena ada suatu masalah maka uang tersebut belum bisa dicairkan. Oleh karena itu pihak pemesan meminta perpanjangan waktu pelunasan yaitu paling lambat tiga bulan.

Seperti halnya dikatakan oleh Sam'ani, apabila kami pihak pemesan dalam hal keterlambatan pelunasan yang tidak sesuai dengan perjanjian maka akan ditanyakan terlebih dahulu mengenai penyebabnya dan kira-kira dalam jangka waktu berapa bisa melunasi kemudian diberikan surat peringatan oleh pihak pengembang.<sup>81</sup>

Ketika terjadi seperti keterlambatan pembayaran maka dari pihak pengembang akan sangat membantu untuk tetap melanjutkan proses pelunasan yaitu dengan cara memberikan somasi atau teguran terlebih dahulu

---

<sup>80</sup> Niru Anita Sinaga dan Nurlily Darwis, "Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian" *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 8, No. 2, Juni 2018, hlm. 55.

<sup>81</sup> Sam'ani, Pemesan di Perumahan Nur Aysha, Wawancara pribadi, pada tanggal 18 November 2022 pukul 16.00 WITA.

sampai dengan tiga kali teguran. Pihak pengembang juga tidak memberikan denda bagi keterlambatan pembayaran dengan ketentuan tidak melebihi batas tiga kali teguran atau somasi tersebut. Tetapi apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka pengembang berhak menjual rumah tersebut kepada orang lain, seperti yang dikatakan Erma Herpiyanti:

*“Disini itu kami pihak developer mengusahakan yang terbaik gasan bebuan konsumen kami, iya dalam hal terlambat waktu pelunasan, nah kami pastinya memberikan keringanan dengan cara penambahan waktu yang misal diawal setahun bisa kami tambah 3 bulan dengan kami berikan surat peringatan, apabila masih belum jua dalam waktu itu kami kasih surat peringatannya sampai 3 kali, kalonya masih jua maka rumahnya kami over kelain.”*

Setelah diberi surat peringatan, pihak pengembang menagih kembali dan memberikan surat peringatan yang kedua kepada Bapak Sam’ani selaku pemesan tetapi dia memberikan alasan lagi yaitu uangnya masih belum cair dan tidak bisa memberikan kepastian kapan akan melakukan pelunasannya. Oleh sebab itu pihak pengembang dengan tegas memberikan waktu lagi kepada pemesan dan setelah waktu yang diberikan pihak pengembang tersebut telah jatuh tempo pada akhirnya beliau membayar sesuai jumlah yang di sebutkan di perjanjian. Diantara kedua belah pihak tersebut telah melakukan penyelesaian dengan jalur musyawarah yang juga terdapat pada Fatwa DSN-MUI No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna*’ pada ketentuan lain di poin terakhir yaitu apabila salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari’ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Dalam hal ini

penyelesaiannya cukup sampai dengan kesepakatan melalui permusyawaratan tanpa melalui Badan Arbitrasi Syari'ah.

Mengenai bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pemesan tersebut berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada pasal 36 pihak pemesan melakukan wanprestasi berupa melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat. Keterlambatan pembayaran oleh pihak pemesan dapat dikatakan bahwa ia tidak bersungguh-sungguh dalam suatu perjanjian atau akad. Padahal didalam al-Qur'an telah menyebutkan bahwa akad atau perjanjian harus dipenuhi sebagaimana yang tercantum dalam Q.S Al-Maidah/5: 1.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji itu.”

Dari ayat diatas sudah dijelaskan jika seseorang telah melakukan perjanjian maka seharusnya wajib dilakukan dan ditepati.

Adapun tindakan yang dilakukan oleh pihak pengembang mengenai keterlambatan pembayaran yang dilakukan pemesan yaitu dengan cara memberikan somasi atau teguran terlebih dahulu. Hal ini sebagaimana pada Pasal 37 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang berbunyi: “pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Maka dari itu pihak Perumahan Nur Aysha telah sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 37 yaitu

memberikan somasi atau keringanan terlebih dahulu tanpa langsung bertindak sewenang-wenang.

### C. Matrik Analisis Kasus Wanprestasi Jual Beli *Istishna'* Di Perumahan

#### Nur Aysha Kecamatan Gambut

TABEL MATRIK 4.3

No	Deskripsi	Kasus Wanprestasi Oleh Pihak Pengembang	Kasus Wanprestasi Oleh Pihak Pemesan
1	Praktik Akad <i>Istishna'</i>	Pemesan melakukan pemesanan rumah dengan spesifikasi bangunan sesuai keinginan dan membayarkan uang muka sebesar 50% kemudian pihak pengembang melakukan proses pembangunan. Ketika proses pembangunan pemesan langsung melunasi sisa pembayaran, namun setelah bangunan selesai dan dicek mereka melihat bahwa ada kecacatan pada bangunan yaitu rumahnya yang sedikit miring dengan itu pemesan meminta untuk mengganti pembayaran yang telah dilakukannya kepada pihak pengembang.	Pemesan melakukan pemesanan rumah dengan spesifikasi bangunan sesuai keinginan dan membayar uang muka sebesar 50% kemudian pihak pengembang melakukan proses pembangunan. Setelah bangunan selesai pemesan melakukan pembayaran lagi sehingga tersisa 15% belum dibayar yang diperjanjikan akan dilunasi paling lambat ketika sertifikat selesai balik nama. Namun pemesan tidak menepati dan meminta penambahan waktu pelunasan.
2	Wanprestasi yang terjadi	Wanprestasi yang terjadi pada pihak pengembang termasuk dalam poin kedua pada KHES Pasal 36 yaitu pengembang melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya. Hal ini berupa telah dilaksanakannya pembangunan rumah namun tidak sebagaimana mestinya yaitu terdapat kecacatan pada bangunan.	Wanprestasi yang terjadi pada pihak pemesan termasuk dalam poin ketiga pada KHES Pasal 36 yaitu pemesan melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat. Hal ini berupa telah melakukan pembayaran namun tidak sesuai dengan kesepakatan di awal atau melewati jangka waktu yang ditentukan.
3	Analisis Kasus Wanprestasi	Pihak pengembang melakukan kelalaian yaitu berupa bangunan yang terdapat kecacatan. Kemudian mereka memberikan hak memilih kepada pemesan untuk melanjutkan akad yaitu	Pihak pemesan melakukan wanprestasi yaitu berupa keterlambatan waktu pembayaran. Kemudian pengembang memberikan somasi atau teguran terlebih dahulu. Maka dari itu pihak

		<p>dengan mengganti unit rumah atau membatalkan akad. Maka dari itu bentuk tanggung jawab yang diberikan oleh pihak pengembang berdasarkan kelalaian yang dilakukan tersebut telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No:06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli <i>Istishna'</i> yaitu mengenai ketentuan barang apabila tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad, yang mana pihak pengembang telah memberlakukan hak memilih tersebut kepada pemesan.</p> <p>Dalam hal ini pemesan memilih untuk membatalkan akad dan meminta ganti rugi biaya yang telah dikeluarkannya yang mana pihak pengembang menyetujui dan bertanggungjawab. Sanksi atau akibat hukum yang ditanggung oleh pihak pengembang sesuai dengan KHES pasal 38 pada poin pertama dan kedua yaitu mendapatkan sanksi berupa membayar ganti rugi dan pembatalan akad oleh pihak pemesan.</p>	<p>pengembang telah sesuai dengan KHES Pasal 37 yaitu memberikan somasi atau keringanan terlebih dahulu kepada pemesan yang melakukan keterlambatan pembayaran. Penyelesaian tersebut dilakukan atas dasar kesepakatan musyawarah antara keduanya yang aturannya juga terdapat pada Fatwa DSN-MUI No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli <i>Istishna'</i> pada ketentuan lain di poin terakhir yaitu apabila salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan maka penyelesaiannya dilakukan musyawarah terlebih dahulu sebelum dengan Badan Arbitrasi Syariah.</p>
--	--	---	---