

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tempat tinggal (rumah) merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang fundamental. Rumah bukan hanya tempat berlindung dari cuaca dan bahaya, tetapi juga menjadi simbol stabilitas, keamanan, dan kemakmuran. Memiliki rumah sendiri merupakan dambaan bagi banyak orang, dan hal ini tercermin dalam tingginya permintaan rumah di Indonesia.

Namun, orang-orang di Indonesia sering tidak dapat membeli rumah secara tunai karena harganya yang tinggi. Hal ini terutama terjadi di daerah perkotaan dengan banyak orang dan sedikit lahan. Akibatnya, banyak orang yang memilih untuk membeli rumah dengan kredit. Mereka dapat membeli rumah dengan uang muka yang lebih rendah dan menulasi sisa dengan cicilan bulanan dengan kredit, tetapi kredit juga memiliki risiko.

Di luar konteks pembelian rumah, perikatan juga merupakan bagian tak terpisahkan dari kehidupan sehari-hari. Perikatan ini dapat berupa perjanjian lisan atau tertulis, dan dapat melibatkan pertukaran barang, jasa, atau uang. Perikatan di Indonesia di atur dalam Buku III KUHPerdata. Perikatan merupakan salah satu hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua orang atau lebih yang masing-masing memiliki hak dan kewajiban. Hubungan hukum tersebut menimbulkan akibat hukum dari timbulnya perikatan.¹Subekti mengatakan : “Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain

¹ Wilopo Cahyo Figur Satrio dkk, “*Prinsip Timbulnya Perikatan Dalam Perjanjian Jual Beli Berbasis Syariah*”, Notarius, Vol.13, No. 1, 2012 , hlm. 295

atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Sedangkan perikatan adalah perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut”.²

Dengan demikian, Perjanjian adalah sumber perikatan, disamping sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya.³ Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perbuatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) yang kemudian diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibyo menjadi Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) bahwa mengenai hukum perjanjian diatur dalam buku III tentang perikatan, dimana hal tersebut mengatur dan memuat tentang hukum kekayaan yang mengenai hak-hak dan kewajiban yang berlaku terhadap orang-orang atau pihak-pihak tertentu. Keberadaan suatu perjanjian atau yang saat ini lazim dikenal sebagai kontrak, tidak terlepas dari terpenuhinya syarat-syarat mengenai sahnya suatu perjanjian/kontrak seperti yang tercantum dalam KUHPerdata.

Di dalam kegiatan hukum sehari-hari banyak ditemukan perbuatan-perbuatan hukum yang berkenaan dengan perjanjian atau kontrak antara dua pihak atau lebih. Umumnya mereka melakukan perjanjian-perjanjian dengan sistem

² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 1

³ *Ibid.*

terbuka, yang artinya bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian baik yang diatur maupun yang belum diatur di dalam suatu undang-undang. Hal ini sesuai dengan kriteria terbentuknya perjanjian dimana berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menegaskan bahwa : “Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”⁴

Berdasarkan teori, di dalam suatu hukum perjanjian terdapat 5 (lima) asas yang dikenal menurut ilmu hukum perdata. Kelima asas itu antara lain adalah: asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), asas konsensualisme (*consensualism*), asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), asas itikad baik (*good faith*), asas kepribadian (*personality*).⁵ Dalam perjanjian jual beli asas konsensualisme dijabarkan dalam Pasal 1458 KUHPerdata yang menyatakan “jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak setelah kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.⁶

Pada Jual Beli Perumahan biasanya terdapat perjanjian yang digunakan antara kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak yang diharapkan dapat terpenuhi. Perjanjian jual beli perumahan syariah menawarkan alternatif pembiayaan kepemilikan rumah yang bebas dari riba, konsep ini bertumpu pada prinsip-prinsip syariah islam, di antaranya : Akad (perjanjian) yang sesuai dengan syariah, seperti akad murabahah (jual beli), ijarah (sewa), atau istishna’ (pembuatan barang), transaksi yang transparan dan saling

⁴ M. Muhtarom, *Asas-asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak*, Suhuf, Vol. 26, No.1, 2014 : hlm. 49

⁵ M. Muhtarom, *Asas-asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak*, Suhuf, Vol. 26, No.1, 2014 : hlm. 50

⁶ Salim HS, 2011,*Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika: Jakarta, hlm 157-158

menguntungkan antara penjual (*developer*) dan pembeli, tidak adanya riba (bunga) dalam skema pembayaran, Kejelasan kepemilikan rumah yang akan berpindah secara bertahap kepada pembeli seiring berjalannya angsuran.

Sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) konvensional yang banyak ditawarkan di dasarkan pada konsep bunga bank. Hal ini menjadi permasalahan bagi sebagian masyarakat muslim yang ingin memiliki rumah namun menghindari unsur riba. Saat ini telah hadir terobosan baru, yaitu pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah tanpa melalui perantara bank. Skema pembiayaan kredit rumah syariah tanpa bank hanya melibatkan pihak *developer* dan konsumen saja dalam transaksinya. Salah satu *Developer Property* yang menawarkan skema KPR tanpa perantara bank adalah Perumahan Griya Lestari CV. Prima Lestari Kelurahan Ngade, Kota Ternate.

Pada sistem kredit Pemilikan Rumah syariah yang terjadi di Kelurahan Ngade Kota Ternate terdapat beberapa konsumen yang sudah membayar uang muka sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) tetapi mereka belum menerima rumah yang dijanjikan oleh developer. Selain itu, ada beberapa konsumen juga yang membangun rumahnya dengan dana pribadi, dan *developer* akan mengembalikan dana tersebut setelah pembangunan selesai. Dalam penyerahan barang terdapat perjanjian yang tidak terlaksanakan sesuai dengan isi yang telah dijanjikan akan mengakibatkan salah satu pihak ingkar janji (wanprestasi), tetapi jika konsumen ingkar janji semata-mata karena *developer* telah menerima uang muka (*down payment*), itu tidak terlalu merugikan

konsumen. Namun, jika *developer* ingkar janji sebelum waktunya, itu sangat merugikan konsumen.

Berdasarkan uraian sebelumnya ada beberapa kelalaian yang tidak sesuai dengan perjanjian seperti, permasalahan ketidakpastian dari konsumen, dan pengabaian hak oleh *developer* terhadap konsumen. Penulis merasa hal ini dapat menimbulkan keraguan dan kebingungan bagi masyarakat karena masih belum memiliki pemahaman yang memadai tentang perjanjian perumahan syariah. Hal tersebut dapat menghambat perkembangan industri perumahan syariah di Kota Ternate. Dengan demikian penulis merasa tertarik melakukan penelitian dengan judul **“Wanprestasi dalam Perjanjian Jual-Beli Perumahan Syariah di Kelurahan Ngade Kota Ternate”**.

B. Rumusan Masalah

- a. Bagaimana pelaksanaan Perjanjian jual-beli perumahan syariah di kelurahan Ngade Kota Ternate?
- b. Mengapa terjadi wanprestasi pada perjanjian jual-beli Perumahan syariah di kelurahan Ngade Kota Ternate?

C. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan Perjanjian jual-beli perumahan syariah di kelurahan Ngade Kota Ternate.
- b. Untuk mengetahui tanggung jawab penjual apabila terjadinya wanprestasi pada perjanjian jual-beli Perumahan syariah di kelurahan Ngade Kota Ternate.

D. Manfaat Penelitian

Adapun dari penelitian ini, diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan industri perumahan syariah terkait kepastian hukum bagi pelaku pasar perumahan syariah serta meningkatkan perlindungan konsumen dalam perumahan syariah.

2. Manfaat Praktik

Penelitian ini dapat bermanfaat bagi penulis karena dapat mengetahui dan memahami hukum perjanjian perumahan syariah dalam meningkatkan kualitas perjanjian perumahan syariah di wilayah maluku utara, serta dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap transaksi perumahan syariah dan dapat membantu masyarakat dalam memilih produk perumahan syariah yang sesuai dengan kebutuhan mereka.