

PRAKTIK PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN HIJAU DAUN ASRI KOTA SINGKAWANG DITINJAU DARI PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

Della Armelia¹, Desi Yuniarti², Tehedi³

¹Mahasiswa Fakultas Syariah Institut Agama Islam Sultan Muhammad Syafiuddin Sambas

^{2,3}Dosen Fakultas Syariah Institut Agama Islam Sultan Muhammad Syafiuddin Sambas

Email: adel_armelia@yahoo.com

ABSTRACT

The need for housing can either be built on their own at their own expense or obtained through buying housing that has been built by the developer. The focus of the problem in this research is: how is the implementation of the sale and purchase agreement for the Hijau Daun Asri housing sale in Sungai Garam Hilir Village, North Singkawang District, and how is the Islamic law review on the implementation of the Green Daun Asri housing sale and purchase contract in Sungai Garam Hilir Village, North Singkawang District. Based on the results of the research that between the developer and the consumer of the Hijau Daun Asri housing, there is a written agreement, in which the developer is obliged to fulfill housing facilities and infrastructure such as access to housing roads, this is stated in the preliminary agreement regarding the binding and purchase of the Hijau Daun Asri housing sale. The perspective of Islamic law in the implementation of the Green Daun Asri housing sale and purchase agreement if the developer fails to perform or breaks the promise, and it is a form of violation if it is done deliberately.

Keywords: *Agreement Practice, Sale and Purchase, Housing.*

ABSTRAK

Kebutuhan akan perumahan dapat dengan cara membangun sendiri atas biaya sendiri atau mendapatkan melalui membeli perumahan yang telah dibangun oleh pengembang. Adapun fokus masalah dalam penelitian ini yaitu: bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan Hijau Daun Asri di Kelurahan Sungai Garam Hilir Kecamatan Singkawang Utara, dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pelaksanaan akad jual beli perumahan Hijau Daun Asri di Kelurahan Sungai Garam Hilir Kecamatan Singkawang Utara. Berdasarkan hasil penelitian bahwa antara developer dan konsumen perumahan Hijau Daun Asri melakukan perjanjian tertulis, yang mana pihak developer berkewajiban untuk pemenuhan sarana dan prasarana perumahan seperti akses jalan perumahan, hal ini tertuang dalam perjanjian pendahuluan tentang pengikatan jual beli perumahan Hijau Daun Asri. Perspektif Hukum Islam dalam pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan Hijau Daun Asri apabila pihak developer melakukan wanprestasi atau ingkar janji, dan itu merupakan suatu bentuk pelanggaran jika memang dilakukan dengan unsur kesengajaan.

Kata Kunci: *Praktik Perjanjian, Jual Beli, Perumahan.*

PENDAHULUAN

Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia (Prestiana, 2013). Kebutuhan akan perumahan dapat dengan cara membangun sendiri atas biaya sendiri atau mendapatkan melalui membeli perumahan yang telah dibangun oleh pengembang. Baik membeli secara tunai maupun membeli melalui kredit pemilikan rumah melalui bank.

Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, mendefinisikan rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemilikinya (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, 2011, p. Lihat Pasal 1 angka 7). Selain itu rumah berfungsi sebagai pelindung terhadap gangguan alam/cuaca dan makhluk lainnya. Rumah sebagai peran sosial budaya antara lain sebagai pusat pendidikan keluarga, pengenalan budaya dan nilai kehidupan sebagai manifestasi jati diri. Pada konteks relevansi ekologis antara manusia dan lingkungan maka akan melihat kualitas sumber daya manusia di masa yang akan datang sangat dipengaruhi oleh kualitas perumahan dan pemukimannya. Oleh karena itu, sebagai upaya meningkatkan pembangunan perumahan dan pemukiman maka disediakanlah jumlah perumahan yang banyak dengan harga terjangkau (Hamzah, 1990).

Keinginan masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah untuk memiliki perumahan murah adalah dengan memaksimalkan fungsi dari *developer* sebagai pelaksana pembangunan perumahan serta peran dari pemerintah terkait program rumah bersubsidi. Untuk membangun suatu perumahan, harus mempunyai perencanaan terlebih dahulu yang meliputi rencana untuk prasarana, sarana dan utilitas umum dan rencana penyediaan kavling tanah untuk perumahan sebagai bagian dari perumahan (Prestiana, 2013).

Kesepakatan antara *developer* dan pembeli mengenai perumahan dan harga yang disepakati, dituangkan dalam sebuah perjanjian pendahuluan jual beli sebagai sebuah bukti pembelian rumah (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, 2019, p. Lihat Pasal 1 angka 1). Di samping itu juga, pihak *developer* dan pembeli juga melakukan kesepakatan secara lisan dalam konteks meyakinkan dan aspek pemasaran yang dilakukan oleh *developer*. Hal ini dilakukan untuk mengurangi kemungkinan resiko yang ditanggung oleh pembeli maupun *developer*.

Perjanjian pendahuluan jual beli diatur di dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Definisi Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Sistem PPJB) menurut Peraturan Menteri ini adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, 2019, p. Lihat Pasal 1 angka 1).

Sedangkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disingkat PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, 2019, p. Lihat Pasal 1 angka 2).

Perjanjian antara *developer* dan pembeli menimbulkan hak dan kewajiban para pihak, istilah perjanjian dimaknai sebagai akad dalam hukum islam, yang berasal dari kata *al-'uqd* yang artinya mengikat, menyambung dan menghubungkan (Anwar, 2007). Para pihak yang melakukan perjanjian dianjurkan untuk menjalankan kewajiban yang telah tercantum didalamnya. Apabila salah satu pihak dianggap lalai dalam melaksanakan kewajibannya, maka pihak lain dapat menuntut atas kelalaian dan memberikan suatu alasan untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan pembelian sesuai ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata (Subekti, 1995).

Perumahan Hijau Daun Asri yang beralamat di jalan Selamat, Kelurahan Sungai Garam Hilir, Kecamatan Singkawang Utara, yang mana *developer*nya menawarkan/menjual salah satu perumahan untuk masyarakat kelas menengah ke bawah namun Perumahan Hijau Daun memiliki beberapa persoalan, salah satunya adalah persoalan jual beli perumahan di Perumahan Hijau Daun Asri yang merupakan kelalaian *developer* terhadap pembeli di perumahan tersebut adalah tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria sarana, prasarana dan utilitas umum yang diperjanjikan. Sarana dan prasarana yang dimaksud adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi, serta kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.¹

Sebagaimana tercantum dalam UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 20 menyatakan bahwa penyelenggaraan perumahan mencakup rumah beserta prasarana, sarana dan utilitas umum.² Sejak awal tahun 2016 Perumahan Hijau Daun Asri memulai pembangunan rumah dan sampai tahun 2020, rumah yang sudah terbangun sebanyak 30 unit rumah dari total perencanaan 40 unit rumah. Prasarana fasilitas umum yang diberikan oleh *developer* kepada pembeli sangat tidak layak, tidak aman dan tidak nyaman. Fasilitas umum seperti akses jalan utama di perumahan Hijau Daun Asri yang masih tanah kuning dan belum pengerasan, selain itu *drainase* atau akses penyerapan air, dan tidak adanya saluran parit. Berdasarkan dari hasil obsevasi awal di lapangan, bahwa prasarana jalan di Perumahan Hijau Daun Asri menggunakan tanah kuning, apabila hujan maka jalanan menjadi licin dan tidak bisa dilewati bahkan ada beberapa penghuni yang mengalami kecelakaan tunggal ketika menjalani jalan tersebut, dan jika musim kemarau, jalanan tersebut berdebu. Padahal dalam perjanjian pendahuluan jual beli perumahan Hijau Daun Asri, Pasal 9 ayat (2) dicantumkan bahwa *developer*

¹ Hasil wawancara Awal pada tanggal 6 Juni,2020 dengan warga Perumahan Hijau Daun yang diolah.

² Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.

Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.

Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.

berkewajiban menyelesaikan pembangunan rumah beserta prasarana, sarana dan utilitas umum³ dalam jangka waktu 150 hari terhitung sejak tanggal dimulainya pembangunan rumah. Namun, setelah lewat dari jangka waktu, pembangunan rumah masih terbengkalainya prasarana fasilitas umum di lingkungan perumahan Hijau Daun Asri membuat sebagian besar pembeli/konsumen belum bisa menempati rumah dan merasa kecewa dengan yang dijanjikan oleh *developer*.⁴

Ajaran Islam, mewajibkan untuk memenuhi suatu akad atau perikatan atau perjanjian yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana terdapat dalam Alquran surah Al-Maidah (5): ayat 1, sebagai berikut:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ ۞

Terjemahannya: Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. (QS. Al-Maidah (5): 1).

Menurut Ibnu Katsir, ayat di atas berisikan tentang asas kebebasan berkontrak, akibat dari kebebasan berkontrak maka akad dinyatakan sebagai menurut apa yang ditetapkan oleh para pihak itu sendiri melalui akad, dan bersifat mengikat para pihak (Yusdani, 2002).

Selanjutnya, agar perjanjian tidak menimbulkan permasalahan seperti kecurangan, penipuan, ketidakadilan yang merugikan kepentingan orang lain, maka Islam telah mengatur untuk mengantisipasi hal tersebut, dengan ketentuan-ketentuan yang telah digariskan dalam hukum Islam, sebagaimana di dalam Alquran telah memberi petunjuk untuk pedoman dalam melakukan sesuatu perjanjian yang baik dan yang dilarang/menimbulkan masalah, sebagai berikut:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۞

Terjemahannya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (Q.S. An-Nissa' (4): 29).

Menurut Ibnu Katsir bahwa kebebasan berkontrak tidak bersifat mutlak, melainkan dibatasi oleh ketertiban umum syar'i dan akhlak islamiah. Kalimat "makan harta dengan jalan batil" itu sebagai semua transaksi yang dilarang menurut ketentuan hukum Islam seperti transaksi yang mengandung kebatilan dan penipuan (Yusdani, 2002).

³ Berdasarkan hasil observasi dengan warga Perumahan Hijau Daun Asri dan Developer, bahwa maksud prasarana, sarana dan utilitas umum yaitu mencakup tersedianya saluran air (parit), akses jalan perumahan yang layak, bangunan rumah yang layak, tersedia penerangan lampu jalan perumahan.

⁴ (Wawancara Dengan Bapak Hendra Selaku Warga Perumahan Hijau Daun, Tanggal 11 Juli, personal communication, 2020)

Berdasarkan latarbelakang diatas, peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut dalam bentuk karya ilmiah skripsi mengenai praktik perjanjian jual beli antara *developer* dengan konsumen perumahan hijau daun yang terletak di Kota Singkawang, adapun karya ilmiah penulisan skripsi ini berjudul “Praktik Perjanjian Jual Beli Perumahan Hijau Daun Asri Kota Singkawang ditinjau dari Perspektif Hukum Islam”. Fokus masalah yang akan dibahas oleh peneliti dalam penelitian ini, memfokuskan pada 2 (dua) pertanyaan fokus masalah yaitu, sebagai berikut: Bagaimana praktik perjanjian jual beli perumahan Hijau Daun Asri di Kelurahan Sungai Garam Hilir Kecamatan Singkawang Utara Kota Singkawang ?, Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik akad jual beli perumahan Hijau Daun Asri di Kelurahan Sungai Garam Hilir Kecamatan Singkawang Utara Kota Singkawang ?.

Adapun penelitian terdahulu yang berkenaan dengan yang ditulis oleh peneliti, yaitu:

Pertama, skripsi yang disusun oleh Skripsi Rahmawati tahun 2012 yang berjudul “Panjar Dalam Jual Beli Tanah dan Konsekuensinya Pada Pembatalan Transaksi Menurut Tinjauan KUHPerduta dan Hukum Islam (Studi Kasus di Gampong Menasah Papan Kecamatan Krueng Barona Jaya Aceh Besar”. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana Panjar Dalam Jual Beli Tanah dan Konsekuensinya Pada Pembatalan Transaksi Menurut Tinjauan KUHPerduta dan bagaimana Panjar Dalam Jual Beli Tanah dan Konsekuensinya Pada Pembatalan Transaksi Menurut Tinjauan KUHPerduta menurut hukum Islam. Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pembatalan transaksi yang terjadi pada jual beli tanah di gampong tersebut disebabkan oleh para pihak penjual dan pembeli itu sendiri. Dan transaksi jual beli tanah menggunakan mekanisme pembayaran pada awal akad sebagai tanda jadi. Jika terjadi pembatalan maka para pihak akan menanggung konsekuensinya, hal tersebut telah sesuai dengan KUHPerduta dan hukum Islam (Rahmawati, 2012).

Kedua, skripsi yang ditulis oleh Nursafitri tahun 2017 yang berjudul “ Tinjauan hukum Islam terhadap pembatalan akad jual beli bahan bangunan secara drop order (Do) oleh pembeli di Kecamatan Indrajaya (Analisis terhadap pembatalan sepihak dalam konsep jual beli salam)”. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pembatalan akad jual beli bahan bangunan secara *drop order* (Do) oleh pembeli di Kecamatan Indrajaya menurut hukum Islam. Hasil penelitian menunjukkan pembatalan akad jual beli bahan bangunan secara *drop order* telah sesuai menurut hukum Islam, karena penyelesaian yang dilakukan dengan cara upaya perdamaian/mediasi secara kekeluargaan, dan juga jalan arbitrase, sehingga terhindar dari adanya permasalahan bagi kedua belah pihak dikemudian hari. Hasil kesepakatan merupakan hasil buah pikiran kedua belah pihak yang melakukan perjanjian jual beli, sehingga hasil keputusan dari mediasi mewakili para pihak (Nursafitri, 2017).

Ketiga, skripsi yang ditulis oleh Haenry Waskito Jati tahun 2009 yang berjudul “Tanggung Jawab Developer Terhadap Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Di Bale Agung Residence Yogyakarta”. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana tanggung jawab developer terhadap pembeli dalam perjanjian jual beli rumah di bale agung residence Yogyakarta. Hasil penelitian mengungkap tentang perlindungan hukum terhadap konsumen yang dirugikan karena pelaksanaan pembangunan mengalami kemacetan dalam perjanjian pokok jual beli rumah antara PT. Formula Land selaku penjual dan pembeli (Jati, 2009).

Keempat, jurnal ilmiah yang ditulis oleh Yunita Nerrisa Wijaya dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen atas Wanprestasi Dari Pengembang”. Tulisan ini mengkaji tentang

bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen atas wanprestasi dari pengembang dan mendeskripsikan kewajiban pelaku usaha sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Hasil penelitian mengungkap bahwa pengembang yang melakukan wanprestasi atau tidak memenuhi perjanjian dapat dilakukan upaya litigasi dan non litigasi. Melalui litigasi yaitu penyelesaian perkara di pengadilan, dengan melakukan gugatan kepada pengembang. Sedangkan non litigasi adalah upaya penyelesaian sengketa yang dilakukan dengan cara mempertemukan kedua belah pihak yang membuat perjanjian dengan jalan kekeluargaan (Wijaya, 2014).

Kelima, jurnal ilmiah yang ditulis Yuan Okta Prestiana dengan judul “Tanggung Jawab Pengembang Yang Mengalih Fungsikan Fasilitas Umum Ditinjau Dari Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya”. Tulisan ini mengkaji tentang bagaimana tanggung jawab pengembang yang mengalih fungsikan fasilitas umum ditinjau dari Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya. Hasil yang didapat dari penelitian ini adalah bahwa tindakan pengembang yang mengalihfungsikan fasilitas umum tersebut dapat dikatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi sekaligus perbuatan melanggar hukum. Tindakan tersebut berakibat hukum dengan kewajiban untuk membayar ganti kerugian berupa penggantian biaya, rugi dan bunga sebagaimana pasal 1246 KUH Perdata. Masyarakat sebagai pembeli rumah fasum, gugatannya adalah pembatalan perikatan dan ganti rugi, sedangkan pembeli rumah lainnya gugatannya adalah pemenuhan perikatan dan ganti rugi (Prestiana, 2013).

Keenam, skripsi yang ditulis oleh Yuli Endah Saputri tahun 2019 dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembatalan Akad Jual Beli Tanah Kavling (Studi Kasus di Desa Semparuk Kecamatan Semparuk)”. Adapun fokus masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pembatalan akad jual beli tanah kavling menurut hukum Islam di Desa Semparuk. Hasil yang didapat dalam skripsi ini mengatakan bahwa pelaksanaan pembatalan jual beli tanah kavling di Desa Semparuk dilakukan dengan cara kekeluargaan dan uang panjar yang digunakan untuk bukti pembayaran awal dinyatakan hangus. Menurut hukum Islam bahwa pelaksanaan pembatalan jual beli tanah kavling yang diselesaikan dengan cara musyawarah, telah memenuhi unsur kemaslahatan (Yuli Endah Saputri, 2019).

Selanjutnya, pembahasan yang membedakan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti yakni terletak pada pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli yang dilakukan oleh pihak *developer* dan konsumen/pembeli. Kelalaian pihak *developer* dalam menjalankan prasarana pembangunan perumahan menjadi objek penelitian ini. Selain itu penulis juga menggunakan dasar hukum UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Adapun persamaan dan perbedaan dari skripsi yang peneliti akan teliti dengan keenam penelitian terdahulu sebagaimana dipaparkan diatas yaitu bahwa persamaannya terletak pada subjeknya saja yaitu konsep jual beli perumahan, merujuk pada konsep hukum Islam mengenai kewajiban serta tanggung jawab pelaku usaha, namun hal yang membedakan terletak pada sistem akad yang peneliti teliti, yaitu menggunakan sistem perjanjian pendahuluan jual beli, maksudnya adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli, sedangkan pada keenam penelitian

terdahulu membahas perlindungan konsumen, jual beli bangunan dengan sistem *cash*, tatacara pembatalan jual beli tanah kavling dan Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 3 Tahun 2007 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya.

METODE PENELITIAN

Berdasarkan permasalahan yang diangkat, penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan menjabarkan data deskriptif yang berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah hukum empiris. Menurut Soerjono Soekanto bahwa hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum dengan pendekatan penelitian lapangan atau faktual keadaan yang terjadi pada lingkungan sosial masyarakat (Soekanto, 2006). Pada konteks ini mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di lapangan, pada konteks ini di masyarakat Perumahan Hijau Daun Asri dan *developer*. Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah (Waluyo, 2002).

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan yang didasarkan pada hukum Islam yang bersumber dari Alquran dan hukum positif (Soekanto, 2006).

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Praktik Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Perumahan Hijau Daun Asri

Setiap manusia baik yang berkeluarga maupun yang belum, pasti menginginkan dan memiliki rumah sebagai tempat hunian dan juga tempat berteduh. Cita-cita ini akan diusahakan oleh setiap manusia untuk diraihnya meskipun dengan susah payah serta melalui prosedur yang cukup panjang untuk memilikinya. Dewasa ini banyak para *developer*/pengembang yang menginvestasikan modalnya untuk melaksanakan pembangunan rumah dalam bentuk perumahan BTN dengan berbagai tipe seperti tipe 36, 45 dll, maupun perumahan sederhana lainnya dengan tujuan untuk dijual kepada para konsumen yang menginginkannya, begitu juga pada perumahan Hijau Daun Asri. Perumahan ini merupakan hunian baru yang terletak di sebelah utara Kota Singkawang, dan tipe perumahan yang ditawarkan yaitu tipe 36 dengan ukuran 10 meter X 17 meter.

Konsumen yang melakukan pembelian perumahan secara tunai maupun kredit, setidaknya terjadi hubungan hukum antara konsumen dan *developer* dengan ditandai adanya Perjanjian Pendahuluan tentang pengikatan jual beli perumahan Hijau Daun Asri. Perjanjian ini bertujuan untuk mengikat *developer* untuk menjual rumah dan tanah tempat berdirinya rumah tersebut kepada konsumen, sedangkan konsumen membeli rumah dari pengembang dengan kewajiban membayar harga jualnya. Ketika *developer* menunjukkan Perjanjian Pendahuluan tentang pengikatan jual beli perumahan Hijau Daun Asri kepada calon pembeli, *developer* juga menjelaskan secara singkat mengenai isi dari perjanjian tersebut, salah satunya adalah mengenai pemenuhan pembangunan sarana dan prasarana pada perumahan Hijau Daun Asri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) Perjanjian Pendahuluan tentang pengikatan jual beli perumahan Hijau

Daun Asri, seperti lampu jalan, saluran air (parit), akses jalan utama, dan tiang listrik. Peneliti memfokuskan pembahasan mengenai sarana dan prasarana, tentang akses jalan utama perumahan Hijau Daun Asri, hal ini dilakukan agar persoalan dan pembahasan tidak melebar.

Hasil observasi yang dilakukan peneliti kepada warga perumahan, bahwa sarana dan prasarana yang dijelaskan oleh pihak *developer* kepada calon pembeli yaitu akan dilakukan pengerasan jalan utama keluar masuk warga perumahan Hijau Daun Asri (jalan beton kemudian dilakukan aspal secara bertahap). Mendengar hal tersebut, calon pembeli mayoritas tertarik untuk membeli perumahan ini dan menandatangani Perjanjian Pendahuluan tentang pengikatan jual beli perumahan Hijau Daun Asri. Hasil wawancara dengan beberapa warga Perumahan Hijau Daun Asri ditemukan bahwa jalan utama perumahan ini masih tanah kuning dan ketika hujan, jalan tersebut berlumpur dan sangat licin untuk dilalui kendaraan sepeda motor. Sebagaimana Warga Perumahan yang membeli rumah sejak tahun 2016 mengatakan bahwa tidak ada material bebatuan ataupun penimbunan pasir untuk mengeraskan tanah kuning agar bisa dilalui ketika musim penghujan, yang dilakukan oleh *developer*. Sampai pada per bulan agustus tahun 2020, telah terbangun 30 unit perumahan Hijau Daun Asri, juga belum ada tindakan dari *developer* terhadap akses jalan perumahan. Berbagai upaya telah dilakukan oleh warga perumahan untuk meminta pertanggungjawaban dari *developer*, mulai dari upaya menghubungi Ketua RT 08, hal ini dilakukan agar ada upaya mediasi dan duduk bersama antara *developer* dan warga perumahan dalam rangka mencari solusi terkait persoalan akses jalan. Namun upaya yang dilakukan tidak membuahkan hasil, undangan secara resmi dari Ketua RT kepada pihak *developer* untuk hadir, tidak dipenuhi oleh pihak *developer*. Artinya upaya mediasi pada tingkat RT tidak dapat terlaksana. Selanjutnya warga perumahan melakukan tindakan penimbunan batu untuk sisi pinggir jalan, agar warga yang menggunakan sepeda motor dapat melintasi jalan berlumpur tanpa khawatir karena licin. Penimbunan batu dilakukan secara gotong royong oleh warga perumahan atas inisiatif dan kesepakatan warga.

Langkah yang ditempuh oleh warga perumahan Hijau Daun Asri, selain yang dikemukakan diatas, warga menghubungi Ketua RT dan meminta saran agar warga perumahan dan *developer* bisa bertemu dan membahas persoalan jalan. Kemudian Ketua RT melakukan koordinasi dengan Lurah Sungai Garam untuk difasilitasi sebagai tempat mediasi. Kemudian terlaksana pertemuan antara warga perumahan dan *developer* pada hari senin, 17 februari 2020 bertempat di aula Kantor Kelurahan Sungai Garam. Adapun hasil pertemuan tersebut tercapai suatu kesepakatan dan komitmen bersama, yang mana pihak *developer* Perumahan Hijau Daun Asri akan membangun badan jalan komplek perumahan Hijau Daun Asri RT 08 RW 01 dengan rabat beton dengan panjang kurang lebih 200 meter dan lebar kurang lebih 3 meter atau dari gorong-gorong (parit utama) sampai rumah terakhir paling lama Desember 2020, dan akan mengatasi untuk sementara jalan yang rusak parah sebelum bulan Ramadhan dan hari Raya Idul Fitri tahun 2020 dengan bekerjasama dengan warga perumahan Hijau Daun Asri. Namun, berdasarkan hasil observasi di perumahan Hijau Daun Asri, bahwa sampai hari raya Idul Adha 31 Juli 2020, tidak ada tindakan dari *developer* dalam mengatasi jalan rusak parah sebagaimana komitmen bersama berdasarkan hasil mediasi di Kantor Kelurahan Sungai Garam.

Berdasarkan hasil wawancara dan paparan diatas, bahwa *developer* tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 9 ayat (2) perjanjian pendahuluan tentang pengikatan jual beli perumahan Hijau Daun Asri, dan tidak menepati janji pembangunan jalan ketika

mempromosikan perumahan kepada calon pembeli secara lisan, seperti ketika selesai pembangunan rumah ibu Sinta (lihat responden 4 pada paparan data) maka akan dilakukan pengerasan jalan.

B. Praktik Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Perumahan Hijau Daun Asri Perspektif Hukum Islam

Hukum Islam sangat menjunjung tinggi dan mewajibkan orang untuk mentaati dan menepati serta memenuhi janji yang telah para pihak lakukan. Mentaati sebuah janji merupakan perbuatan yang sangat terpuji dan mempengaruhi dalam kehidupan sehari-hari orang tersebut, karena pergaulan yang baik sesama muslimin yang didasari atas sebuah kejujuran, keadilan dan keikhlasan yang merupakan kesempurnaan akhlak yang menjamin kesempurnaan persaudaraan di antara sesama manusia, dalam ketentuan hukum Islam ditetapkan kepada kaum muslimin untuk mentaati perjanjian kepada Allah SWT dan perjanjian yang dibuat sesama manusia.

Menepati janji berarti berusaha untuk memenuhi semua yang telah dijanjikan kepada orang lain di masa yang akan datang. Orang yang menepati janji orang yang dapat memenuhi semua yang dijanjikannya. Lawan dari menepati janji adalah ingkar janji. Menepati janji merupakan salah satu sifat terpuji yang menunjukkan keluhuran budi manusia dan sekaligus menjadi hiasan yang dapat mengantarkannya mencapai kesuksesan dari upaya yang dilakukan. Menepati janji juga dapat menarik simpati dan penghormatan orang lain. Rasulullah Saw tidak pernah mengingkari janji dalam hidupnya, sebaliknya beliau selalu menepati janji-janji yang pernah dilontarkan. Kita pun sebagai umat Nabi sudah selayaknya meneladani beliau dalam hal menepati janji ini sehingga kita selalu dipercaya oleh orang-orang yang berhubungan dengan kita.

Dalam beberapa ayat Alquran, Allah menegaskan kewajiban orang yang beriman untuk menepati janji. Dalam QS. al-Maidah (5): 1 Allah Swt. berfirman:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءٰمَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ

Terjemahannya: Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. (QS. al-Maidah (5): 1).

Hukum Islam memiliki ketentuan yang mendasar dalam masalah perjanjian yaitu dengan memberi kebebasan kepada pihak-pihak yang terlibat untuk mengambil bentuk dari macam-macam akad yang dipilihnya. Untuk ini segala macam cara yang menunjukkan adanya *ijab* dan *qabul* sudah dapat dianggap akad, dan akad ini memiliki pengaruh selama diselenggarakan oleh mereka dan memenuhi persyaratan penyelenggaraannya. Ketentuan inilah yang merupakan pokok-pokok syariat Islam yaitu suatu kaidah bahwa, akad-akad dapat dengan cara apa saja baik berupa perkataan maupun perbuatan yang menunjukkan maksud akad-akad tersebut. Dalam hal janji yang diucapkan oleh *developer* kepada konsumen, itu sudah termasuk dalam akad yang berupa lisan/perkataan. Meskipun dalam Alquran, secara jelas mengatakan sebagaimana dalam firman Allah SWT Q.S Al-Baqarah (2): 282 yang artinya “hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”. Antara *developer* dan konsumen telah membuat perjanjian secara tertulis yang mana dalam konteks penelitian ini mengenai akses jalan. Hal tersebut tertuang dalam dalam Pasal 9 ayat (2) perjanjian pendahuluan tentang pengikatan jual beli perumahan Hijau Daun Asri. Namun kenyataan

dilapangan, berdasarkan hasil observasi, akses jalan perumahan masih belum ada tindak lanjut dari pihak *developer*. Tentu perbuatan ini merupakan perbuatan wanprestasi atau ingkar janji.

PENUTUP

Hasil penelitian dan pembahasan yang peneliti paparkan dapat disimpulkan beberapa hal dari penelitian ini yaitu antara *developer* dan konsumen perumahan Hijau Daun Asri melakukan perjanjian tertulis, yang mana pihak *developer* berkewajiban untuk pemenuhan sarana dan prasarana perumahan seperti akses jalan perumahan, namun pihak *developer* perumahan Hijau Daun Asri tidak memenuhi perjanjian yang telah disepakati oleh *developer* dan konsumen perumahan sebagaimana tertuang dalam Pasal 9 ayat (2) perjanjian pendahuluan tentang pengikatan jual beli perumahan Hijau Daun Asri. Khususnya mengenai akses jalan perumahan yang tidak dilakukan pengerasan/aspal. Bahwa perspektif Hukum Islam dalam pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan Hijau Daun Asri yang mana pihak *developer* melakukan sebagian wanprestasi atau belum melaksanakan secara keseluruhan untuk melakukan penimbunan material jalan perumahan, hingga proses jalan aspal.

DAFTAR PUSTAKA

- Hamzah, A. (1990). *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Rineka Cipta.
- Jati, H. W. (2009). *Tanggung Jawab Developer Terhadap Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Di Bale Agung Residence Yogyakarta* [Skripsi]. Fakultas Hukum UII Yogyakarta.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, (2019).
- Nursafitri. (2017). *Tinjauan hukum Islam terhadap pembatalan akad jual beli bahan bangunan secara drop order (Do) oleh pembeli di Kecamatan Indrajaya (Analisis terhadap pembatalan sepihak dalam konsep jual beli salam)* [Skripsi]. UIN Ar-Raniry.
- Prestiana, Y. O. (2013). *Tanggung Jawab Pengembang Yang Mengalih Fungsikan Fasilitas Umum Ditinjau Dari Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya*. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya, Vol. 2 No. 1: 1-15*.
- Rahmawati. (2012). *Panjar Dalam Jual Beli Tanah dan Konsekuensinya Pada Pembatalan Transaksi Menurut Tinjauan KUHPerdara dan Hukum Islam (Studi Kasus di Gampong Manasab Papeh Kecamatan Krueng Barona Jaya Aceh Besar)* [Skripsi]. IAIN Ar-Raniry.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, (2011).
- Soekanto, S. (2006). *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press.
- Subekti. (1995). *Aneka Perjanjian*. Citra Aditya Bakti.
- Waluyo, B. (2002). *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Sinar Grafika.
- Wawancara dengan Bapak Hendra selaku Warga Perumahan Hijau Daun, tanggal 11 Juli*. (2020). [Personal communication].

- Wijaya, Y. N. (2014). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen atas Wanprestasi Dari Pengembang. *Fakultas Hukum Universitas Surabaya, Vol. 3 No. 1.*
- Yuli Endah Saputri. (2019). *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembatalan Akad Jual Beli Tanah Kavling (Studi Kasus di Desa Semparuk Kecamatan Semparuk)* [Skripsi]. Institut Agama Islam Sultan Muhammad Syafiuddin.
- Yusdani. (2002). Transaksi (Akad) Dalam Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Millah, Volume II*(Nomor 2, Januari), pp 71-84.