

**KAJIAN HUKUM ISLAM TENTANG WANPRESTASI (INGKAR JANJI)  
PADA KONSUMEN YANG TIDAK MENERIMA SERTIFIKAT  
KEPEMILIKAN PEMBELIAN RUMAH**

*Yuni Harlina*

*Hellen Lastfitriani*

*Dosen Fakultas Syariah dan Hukum*

*Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau*

**Abstrak**

The activity of selling and buying has become daily activities and all owned properties are goods that have been purchased from the seller with the terms of the established agreement, guidelines and procedures. Therefore it is necessary to know the various forms of the guidance to avoid misunderstanding between the two parties who promised including we are as Muslims. This study comes from the case of default (*wanprestasi*) that occurs on consumers who do not receive the ownership certificate of the purchased house from the developers. The results of the study show that the consequences of consumer or buyer law who did not receive the certificate of the home purchase are the ownership status of the house is unclear, the buyer cannot transfer or sell the house to another party, and there is no legal force in case of dispute. Whereas in Islamic law, Islam prohibits the practice of flawed buying and selling because of dishonest, breaking promises and other prohibition things since it does not provide an advantage but the harm. If a person does such a thing after an agreement is made, it can be said that they have done default (*wanprestasi*) in which they do not perform the achievement that should be done or there is a negligence of the achievement after doing an agreement or contract.

Keywords: Default (*Wanprestasi*), Household Certificate, Islam

**Abstrak**

Kegiatan jual beli memang sudah menjadi sesuatu kegiatan yang setiap hari terjadi, dan semua barang yang dapat dimiliki merupakan barang yang telah dibeli dari penjual dengan syarat-syarat perjanjian, pedoman dan prosedur yang telah

ditetapkan. Karena itu perlu diketahui berbagai bentuk pedoman pelaksanaannya agar tidak terjadi kesalah pahaman antara kedua belah pihak yang berjanji, dengan begitu kita sebagai muslimin bisa menghindarinya. Penelitian ini bersumber dari kasus Wanprestasi (ingkar janji) yang terjadi pada konsumen yang tidak menerima sertifikat kepemilikan pembelian rumah dari developer. Dari hasil penelitian ditemukan bahwa akibat hukum konsumen atau pembeli yang tidak menerima sertifikat pembelian rumah, antara lain adalah bahwa status kepemilikan rumah tersebut belum jelas, pembeli tidak dapat mengalihkan atau menjual rumah tersebut kepada pihak lain, serta tidak memiliki kekuatan hukum apabila terjadi sengketa. Sedangkan dalam hukum islam, islam melarang praktek jual beli yang bercacat karena tidak jujur, cidera janji dan hal-hal lain yang dilarang karena yang demikian tidak memberikan suatu keuntungan melainkan kemandlaratan. Jika seorang melakukan yang demikian itu setelah dibuatnya suatu perjanjian, bisa dikatakan mereka telah melakukan wanprestasi yaitu mereka tidak melakukan prestasi yang seharusnya dilakukan atau ada unsur lalai dalam prestasinya setelah dilakukannya suatu perjanjian atau akad.

***Kata Kunci :*** *Wanprestasi, Sertifikat kepemilikan rumah, Islam*

### **Pendahuluan**

Kegiatan jual beli memang sudah menjadi sesuatu kegiatan yang setiap hari terjadi, dan semua barang yang dapat dimiliki merupakan barang yang telah dibeli dari penjual. Dalam kegiatan tersebut, diharuskan timbul kesepakatan, karena kesepakatan dalam jual beli merupakan sesuatu yang sangat penting, dengan kesepakatan itulah maka jual beli dapat terjadi.

Perjanjian jual beli itu sendiri adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Sebagaimana diketahui bahwa perjanjian muncul pada saat terjadinya kesepakatan mengenai hal pokok dalam perjanjian tersebut, namun selain itu ada hal lain yang

mesti diperhatikan, yaitu syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata.<sup>1</sup>

Syarat-syarat perjanjian yang telah ditetapkan dalam pasal 1320 KUH Perdata dapat diketahui, bahwa segala sesuatu yang diperjanjikan haruslah sesuatu yang jelas dan halnya tertentu. Sehingga dalam pelaksanaannya ada pedoman agar tidak terjadi kesalah pahaman antara kedua belah pihak yang berjanji. Oleh sebab itu segala sesuatunya harus diperhatikan sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Pasal 1365 KUH Perdata menyebutkan bahwa: “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Kerugian tersebut muncul sebagai akibat dari ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh salah satu pihak. Yaitu tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat.<sup>2</sup>

Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.<sup>3</sup>

Kelalaian dalam Hukum Islam untuk memenuhi kewajiban memberikan hak orang lain tergolong perbuatan yang dilarang, dimana sebelumnya telah diketahui adanya suatu perjanjian diantara mereka, maka selanjutnya bagi mereka yang melakukan pelanggaran/cidera janji karena tidak melakukan prestasinya, maka dikenakan sanksi kepadanya berupa pembayaran ganti rugi kepada pihak kreditur,

---

<sup>1</sup> Ahmadi Miru. 2011. *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, (Jakarta: PT. Rajawali Pers), hal.31

<sup>2</sup> Salim H. S. 2014. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika), hal.180

<sup>3</sup> Ahmadi Miru, Sakka Pati. 2008. *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Rajawali Pers), hal.12

dan atau penahanan yang menjadi hak miliknya sebagai suatu jaminan dari sejumlah yang dijanjikannya.

Berdasarkan penjelasan diatas maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana Akibat Hukum Wan Prestasi Terhadap Konsumen Yang Tidak Memiliki Sertifikat Kepemilikan Rumah ?
2. Bagaimana Kajian Hukum Islam Tentang Wan Prestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen Yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah?

### **Wan Prestasi**

Istilah wanprestasi sering disebut dengan ingkar janji atau cidera janji berasal dari bahasa Belanda yaitu dari kata ,wan' yang artinya tidak ada, kata ,prestasi yang diartikan prestasi/kewajiban. Jadi wanprestasi berarti prestasi buruk atau tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan. Selain itu bisa juga diartikan ketiadaan suatu Prestasi.<sup>4</sup>

Abdul Kadir Muhammad dalam bukunya menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban yang harus ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-undang.<sup>5</sup>

Menurut pasal 1234 KUH Perdata yang dimaksud dengan prestasi adalah seseorang yang menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu, dan tidak melakukan sesuatu, sebaliknya dianggap wanprestasi bila seseorang:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat
- d. Melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya.

---

<sup>4</sup> Ahmad Muhammad Al-Assal. 1980. *An Nizamul Iqtisadi fil Islam mabadi'uhu wahdafuhu*, Alih bahasa Abu Ahmadi, (Surabaya: Bina Ilmu), hal.18.

<sup>5</sup> Departemen Agama. 2004. *Al-Qur'an Al-Karim Dan Terjemahnya*. (Bandung: PT. Diponegoro)

Akibat dari wanprestasi itu biasanya dapat dikenakan sanksi berupa ganti rugi, pembatalan kontrak, peralihan risiko, maupun membayar biaya perkara. Sebagai contoh seorang debitur (si berutang) dituduh melakukan perbuatan melawan hukum, lalai atau secara sengaja tidak melaksanakan sesuai bunyi yang telah disepakati dalam kontrak, jika terbukti, maka debitur tersebut harus mengganti kerugian (termasuk ganti rugi + bunga + biaya perkaranya). Meskipun demikian, debitur bisa saja membela diri dengan alasan:

- a. Keadaan memaksa (*overmacht / force majeure*)
- b. Kelalaian kreditur sendiri
- c. Kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi.

Untuk hal yang demikian debitur tidak harus mengganti kerugian. Oleh karena itu, sebaiknya dalam setiap kontrak bisnis yang kita buat dapat dicantumkan juga mengenai risiko, wanprestasi, dan keadaan memaksa ini.

Keadaan memaksa ada yang bersifat mutlak (*absolute*), contohnya, bencana alam seperti banjir, gempa bumi, tanah longsor, dan lain-lain. Sedangkan yang bersifat tidak mutlak (*relative*), contohnya berupa suatu keadaan dimana kontrak masih dapat dilaksanakan, tetapi dengan biaya yang lebih tinggi, misalnya terjadi perubahan harga yang tinggi secara mendadak akibat dari regulasi pemerintah terhadap produk tertentu, krisis ekonomi yang mengakibatkan ekspor produk terhenti sementara, dan lain-lain.<sup>6</sup>

### **Akibat Hukum Wan Prestasi Terhadap Konsumen yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah**

Dunia bisnis para pengusaha atau pedagang sudah pasti menginginkan keuntungan yang besar, dengan modal yang sekecil mungkin. Demikian juga halnya dengan bisnis properti atau perumahan, pihak developer tentunya menginginkan keuntungan yang besar dengan modal yang kecil, namun jangan sampai merugikan pihak konsumen.

---

<sup>6</sup> Abdul R. Saliman. 2010. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, (Jakarta: Kencana), hal. 52

Pelaksanaan pembayaran pembelian rumah tersebut dapat dilakukan dengan cara kredit, dan dapat dilakukan dengan kontan atau cash bertahap. Dengan ketentuan bahwa apabila pembayaran rumah tersebut sudah dilunasi oleh pembeli, maka pihak developer akan menyerahkan sertifikat rumah yang sudah dibaliknama atas nama pembeli. Namun dalam kenyataannya ada beberapa konsumen yang mengalami, bahwa pembayaran rumah sudah lunas tetapi sertifikat tidak diserahkan oleh pihak developer dengan berbagai alasan dan diminta bersabar untuk menunggu.

Akibat hukum dari kejadian tersebut adalah:

#### 1. Status Kepemilikan Rumah Belum Jelas

Pelaksanaan pembayaran pembelian rumah tersebut dapat dilakukan dengan cara kredit, dan dapat dilakukan dengan kontan atau cash bertahap. Dengan ketentuan bahwa apabila pembayaran rumah tersebut sudah dilunasi oleh pembeli, maka pihak developer akan menyerahkan sertifikat rumah yang sudah dibaliknama atas nama pembeli. Namun dalam kenyataannya ada beberapa konsumen yang mengalami, bahwa pembayaran rumah sudah lunas tetapi sertifikat tidak diserahkan oleh pihak developer dengan berbagai alasan dan diminta bersabar untuk menunggu.

Hukum Perdata dijelaskan dalam Pasal 1457 KUH Perdata, bahwa “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”<sup>7</sup>

Pembayaran sudah dilakukan oleh pembeli, tetapi pembeli belum mendapatkan sertifikat rumah tersebut, bahwa developer beralasan sedang dalam pengurusan, tetapi jika pembeli juga belum mendapatkan sertifikat rumahnya, hal ini jelas sudah bertentangan dengan apa yang sudah disepakati bersama.

Sertifikat merupakan bukti kepemilikan yang sah terhadap sebidang tanah dan bangunan rumah, karena sudah disahkan oleh Badan Pertanahan dan sudah

---

<sup>7</sup> R.Subketi dan R.Tjitrosudibio. 2009. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita), hal.366

dilakukan pengukuran terhadap tanah dan bangunan tersebut, sehingga status kepemilikan rumah tersebut menjadi jelas, dan tidak dapat diganggu gugat oleh pihak manapun.

Apabila pembeli belum menerima sertifikat rumahnya maka secara hukum status kepemilikan rumah tersebut belum jelas. Oleh karena pihak developer belum melakukan pemecahan terhadap surat tanah yang didirikan bangunan tersebut, sehingga belum dapat dikatakan bahwa pembeli secara sah memiliki rumah tersebut.

Apabila status kepemilikan terhadap tanah dan rumah tersebut belum jelas, maka bagi pihak pembeli tentunya merasa dirugikan oleh pihak developer, karena status kepemilikannya masih bisa dipertanyakan orang. Oleh karena itu tentunya pembeli mempunyai hal untuk menagih kepada developer sertifikat rumah tersebut sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama.

## 2. Konsumen Tidak Dapat Mengalihkan / Menjual

Konsekuensi atau akibat dari tidak diperolehnya sertifikat oleh pihak pembeli dari pihak developer, maka pihak pembeli tidak dapat mengalihkan hak milik atau menjual rumah tersebut, karena tidak memiliki sertifikat sehingga tidak ada yang mau membeli rumah karena tidak ada sertifikatnya.

Menurut sistem Hukum Perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian, yaitu:

1. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.
2. Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihan nama dalam hal jual beli benda tak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya.<sup>8</sup>

Dari pernyataan tersebut di atas dapat dipahami, bahwa untuk melakukan penyerahan terhadap tanah dan rumah yang sudah dijual kepada pihak pembeli,

---

<sup>8</sup> Subekti. 2001. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa), hal.72

maka harus dilakukan dengan penyerahan sertifikat yang sudah dibalik namakan, barulah penyerahan kepemilikan rumah tersebut sah menurut hukum dan perundang-undangan yang berlaku.

### 3. Tidak Memiliki Kekuatan Hukum Apabila Terjadi Sengketa

Bukti kepemilikan rumah yang berupa sertifikat adalah sangat penting karena berhubungan dengan kekuatan hukum bagi pemilik rumah tersebut. Setiap orang harus menghargai hak milik, dan dapat dipergunakan secara turun temurun dan dapat dialihkan atau dipindah tangankan kepada orang lain.

Setiap pembelian rumah, yang mana pembeli belum mendapatkan sertifikat rumah tersebut walaupun sudah dibayar lunas, hal ini jelas merugikan pihak pembeli karena apabila terjadi sengketa maka si pemilik rumah tidak memiliki kekuatan pembuktian di muka hukum.

Pernyataan tersebut dapat dipahami, bahwa pemilik tanah dan bangunan yang tidak menunjukkan sertifikat kepemilikan tanah dan rumah tersebut, maka si pemilik rumah belum mendapatkan haknya secara sah karena tidak ada buktinya, sehingga apabila terjadi sengketa maka si pemilik akan kesulitan untuk membuktikan bahwa tanah dan rumah tersebut adalah miliknya.

Apabila ingin mengajukan keberatan kepada pihak penegak hukum juga sulit untuk dilakukan karena tidak mempunyai bukti yang jelas, sehingga bisa saja pihak lain keberatan untuk hal tersebut dan bagi si pemilik akan merasa bahwa apa yang ada di bawah kekuasaannya belum dapat di perjual belikan, dan apabila ada pihak lain yang mengajukan tuntutan maka akan terasa sulit untuk mempertahankannya.

Adapun mengenai penyelesaian sengketa menurut UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, pada pasal 147 Penyelesaian sengketa di bidang perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat.



## **Penyelesaian Sengketa**

Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen penyelesaian sengketa dibagi menjadi dua, yaitu penyelesaian sengketa di dalam pengadilan dan penyelesaian sengketa di luar pengadilan.<sup>9</sup>

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan dalam hal Sengketa konsumen di sini dibatasi pada sengketa perdata. Masuknya sengketa atau perkara ke depan pengadilan bukanlah karena kegiatan sang hakim melainkan karena inisiatif dari pihak yang bersengketa dalam hal ini penggugat baik itu produsen ataupun konsumen. Pengadilan yang memberikan pemecahan atas hukum perdata yang tidak dapat bekerja di antara para pihak secara sukarela, dalam hubungan ini Satjipto Rahardjo mengatakan “pembicaraan mengenai bekerjanya hukum dalam hubungan dengan proses peradilan secara konvensional melibatkan pembicaraan tentang kekuasaan kehakiman, prosedur berpekar dan sebagainya.”<sup>10</sup>

Undang-Undang perlindungan konsumen pasal 45 ayat 1 sampai 4 menyatakan: setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum, penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela dari pihak yang bersangkutan, penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam undang-undang, apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan maka gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh pihak yang bersengketa.

Penyelesaian sengketa diluar pengadilan Dapat dilakukan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, dan konsiliasi. Namun dalam penelitian ini,

---

<sup>9</sup> Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

<sup>10</sup> Celina Tri Siwi Kristiyanti. 2008. *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Sinar Grafika), hal.175

penyelesaian sengketa atau penyelesaian perselisihan yang di ambil oleh pihak developer dan konsumen adalah menyelesaikan sengketa melalui pengadilan.

### **Proses Pengajuan Ganti Rugi yang Dilakukan oleh Pembeli / Konsumen**

Pembeli atau konsumen merasa dirugikan sebagai akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh si penjual/developer, maka si pembeli dapat mengajukan ganti rugi atau meminta pertanggungjawaban dari si penjual/developer, sebagai akibat dari tidak diserahkannya sertifikat rumah yang sudah dibayar secara kontan/lunas.

Adapun proses pengajuan ganti rugi yang dapat dilakukan adalah:

#### **1. Pembeli Dapat Mengajukan Keberatan Kepada Developer**

Sejalan dengan azas dalam perjanjian, yaitu kedua belah pihak harus beriktikad baik dalam melaksanakan isi perjanjian, karena perjanjian tersebut merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Oleh karena itu kedua belah pihak berkewajiban untuk melaksanakannya. Ketika hak tersebut tidak dapat dilakukan oleh si penjual maka sudah dapat dinyatakan melakukan wanprestasi.

Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa : “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.<sup>11</sup>

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya, Sehingga apa yang dilakukan oleh si pembeli adalah merupakan hak darinya agar mendapatkan kepastian dari developer tentang status rumah yang sudah dibelinya. Oleh karena itu pihak developer mempunyai

---

<sup>11</sup> Ahmadi Miru, Sakka Pati. 2008. *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Rajawali Pers), hal.12

kewajiban untuk mengurus dengan iktikad baik sertifikat tersebut, sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian jual beli.

## 2. Pembeli Dapat Meminta Uangnya Kembali

Apabila sertifikat tanah dan rumah tersebut belum juga diserahkan oleh pihak developer, maka pihak pembeli akan mengajukan pengembalian uangnya kepada developer. Dan apabila dalam jangka waktu yang sudah melewati batas toleransi, maka pihaknya akan mengajukan keberatan dan meminta uangnya dikembalikan oleh pihak developer, karena sudah merugikan konsumen disebabkan sertifikat rumah yang mereka beli tidak dapat diserahkan oleh pihak developer dengan berbagai alasan dan janji yang sudah dibuat oleh pihak developer tetapi belum juga menunjukkan titik terangnya, sehingga pihak pembeli mengajukan uangnya supaya dikembalikan oleh pihak developer.

## 3. Pembeli Dapat Mengajukan Gugatan ke Pengadilan

Apabila pihak developer tidak juga dapat menyerahkan sertifikat hak milik terhadap rumah yang sudah dibeli secara kontan melalui developer, maka menurut hukum yang berlaku pihak pembeli atau konsumen dapat mengajukan gugatan ke pengadilan, untuk memperjuangkan hak-hak pembeli agar dapat diperoleh sesuai dengan isi perjanjian yang sudah disepakati, maka menurut hukum apabila sudah tidak ada nampak iktikad baik dari penjual atau developer, maka pihak pembeli atau konsumen dapat mengajukan gugatan ganti rugi ke pengadilan. Hal ini memang dibenarkan oleh undang-undang dan menjadi hak dari pembeli untuk mendapatkan kejelasan dari sertifikat kepemilikan rumah tersebut.

Apabila suatu perkara tidak dapat diselesaikan secara damai oleh pihak-pihak yang berperkara, maka jalan terakhir yang dapat ditempuh adalah minta penyelesaian melalui pengadilan. Untuk itu penggugat mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Gugatan yang diajukan kepada ketua Pengadilan Negeri itu disebut perkara perdata. Pihak yang mengajukan

gugatan disebut dengan penggugat, sedangkan pihak yang digugat disebut tergugat.<sup>12</sup>

Berdasarkan penjelasan diatas dapat dipahami, bahwa pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ganti rugi ke pengadilan, agar hak-hak dari salah satu pihak tersebut dapat dijaga sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jadi siapapun tidak dapat mengganggu dan menggugat apabila hak tersebut sudah secara jelas dimiliki oleh pemiliknya. Apabila sertifikat hak milik tersebut belum dapat dan belum pula dibalik namakan, maka kepemilikan rumah tersebut belum sah menurut hukum, dan pihak lain masih bisa mempertanyakan status tanah dan rumah yang bersangkutan.

### **Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi**

Hukum Islam memiliki ketentuan yang mendasar dalam masalah perikatan dan 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.<sup>13</sup>

Pengarahan dan bimbingan yang berguna bagi mereka yang mengadakan akad/perjanjian yang berbentuk ijab dan qabul, Maka selanjutnya hukum Islam menganjurkan agar perjanjian itu dikuatkan dengan tulisan dan saksi dengan tujuan agar hak masing-masing dapat terjamin.

---

<sup>12</sup> Abdulkadir Muhammad. 2000. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti), hal.37

<sup>13</sup> Ahmad Muhammad Al-Assal. 1980. *Al-Nizam al-Iqtisadi fi al-Islam mabadi'uhu wahdafuhu*, Alih bahasa Abu Ahmadi, (Surabaya: Bina Ilmu), hal.184

Firman Allah al-Baqarah ayat 282.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”.

Setiap perjanjian wajib dilakukan dengan baik dan jujur serta bersih dari unsur penipuan, pemalsuan, dan pelanggaran. Sehingga praktek muamalah dalam Islam menjadi jalan terang yang jauh dari hal yang cacat setelah dibuatnya suatu perjanjian.

Dari Hakim bin Hisam dari Nabi saw. Bersabda : Dua orang yang berjual beli berhak khair (tawar menawar) selagi belum berpisah, maka jika mereka berlaku jujur dan berterus terang, diberkahkanlah mereka dalam jual belinya, tetapi jika berbohong dan tidak berterus terang, dihapuskanlah berkah jual beli mereka.<sup>14</sup>

Maksud yang terkandung dalam hadis tersebut di atas antara lain melarang praktek jual beli yang bercacat karena tidak jujur, cidera janji dan hal-hal lain yang dilarang karena yang demikian tidak memberikan suatu keuntungan melainkan kemadlaratan. Jika seorang melakukan yang demikian itu setelah dibuatnya suatu perjanjian, bisa dikatakan mereka telah melakukan wanprestasi yaitu mereka tidak melakukan prestasi yang seharusnya dilakukan atau ada unsur lalai dalam prestasinya setelah dilakukannya suatu perjanjian atau akad.

Kelalaian Hukum Islam dalam memenuhi kewajiban untuk memberikan hak orang lain tergolong perbuatan yang dilarang, dimana sebelumnya telah diketahui adanya suatu perjanjian diantara mereka, maka selanjutnya bagi mereka yang melakukan pelanggaran/cidera janji karena tidak melakukan prestasinya, maka dikenakan sanksi kepadanya berupa pembayaran ganti rugi kepada pihak kreditur, dan atau penahanan yang menjadi hak miliknya sebagai suatu jaminan dari sejumlah yang dijanjikannya.

---

<sup>14</sup> Imam Muslim, *Shahih Muslim*, Dar al-Ihya'il Kitabil 'Arabiyyah, Jus I, hadist no.3937

Masalah muamalah dengan sesama manusia hukum Islam menekankan kepada adanya keseriusan dalam memenuhi perjanjian-perjanjian yang telah mereka buat, sehingga bagi mereka yang lalai atau melanggar perjanjian-perjanjian tersebut dikategorikan kepada sifat orang munafiq, sebagaimana sabda Rasulullah saw :

Dari Abu Hurairah ra Rasulullah saw bersabda : ciri-ciri orang munafiq itu ada tiga yaitu, apabila berbicara ia berdusta, apabila berjanji ia mengingkari, dan apabila dipercaya ia berkhianat. Memperhatikan hadist diatas maka dapat difahami bahwa mereka yang melakukan wanprestasi dengan ada unsur sengaja, maka baginya diberikan predikat sebagai seseorang yang munafiq, yaitu bahwa mereka ini tidak melakukan atau tidak memenuhi amanat yang dibebankan kepada Demikianlah ketentuan yang mendasar yang dapat dipetik dari Hukum Islam tentang wanprestasi, dimana peristiwa hukum semacam ini merupakan suatu bentuk pelanggaran jika memang dilakukan dengan unsur kesengajaan. Akan tetapi dalam masalah-masalah yang dilakukan kealpaan akibat overmacht (keadaan memaksa).

### **Penutup**

Berdasarkan pembahasan tersebut di atas, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut: Akibat hukum konsumen atau pembeli yang tidak menerima sertifikat pembelian rumah, antara lain adalah bahwa status kepemilikan rumah tersebut belum jelas, pembeli tidak dapat mengalihkan atau menjual rumah tersebut kepada pihak lain, serta tidak memiliki kekuatan hukum apabila terjadi sengketa. Oleh karena itu pihak developer harus berusaha untuk melakukan pemecahan terhadap surat tanah tersebut, dan membaginya sesuai dengan unit rumah yang sudah dibeli oleh konsumen.

Proses pengajuan ganti rugi yang dapat dilakukan oleh pembeli atau konsumen, antara lain adalah si pembeli atau konsumen dapat mengajukan keberatan kepada pihak developer, pembeli juga dapat meminta uangnya kembali karena merasa tidak puas dengan pelayanan pihak developer, serta proses terakhir pembeli atau konsumen dapat mengajukan gugatan ke pengadilan, dengan meminta ganti rugi akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh pihak developer.

Hukum Islam bagi mereka yang melakukan wanprestasi dengan ada unsur sengaja, maka baginya diberikan predikat sebagai seseorang yang munafiq, yaitu bahwa mereka ini tidak melakukan atau tidak memenuhi amanat yang dibebankan kepadanya. Demikianlah ketentuan yang mendasar yang dapat dipetik dari Hukum Islam tentang wanprestasi, dimana peristiwa hukum semacam ini merupakan suatu bentuk pelanggaran jika memang dilakukan dengan unsur kesengajaan. Akan tetapi dalam masalah-masalah yang dilakukan kealpaan akibat *overmacht* (keadaan memaksa).

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Abdulkadir Muhammad. 2000. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti)
- Abdul R. Saliman. 2010. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, (Jakarta: Kencana)
- Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika)
- Ahmadi Miru. 2011. *Hukum Kontrak, Perancangan Kontrak*, (Jakarta: PT. Rajawali Pers)
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2008. *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Rajawali Pers)
- Celina Tri Siwi Kristiyanti. 2008. *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Sinar Grafika), Departemen Agama RI, Al Qur'an dan Terjemahannya
- Departemen Agama. 2004. *Al-Qur'an Al-Karim Dan Terjemahnya*. (Bandung: PT. Diponegoro)
- Imam Muslim, Shahih Muslim, *Darul Ihya'il Kitabil 'Arabiyyah*, Jus I, hadist no.3937
- R. Subketi dan R. Tjitrosudibio. 2009. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta:Pradnya Paramita),
- Salim H. S. 2014. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika)

Subekti. 2001. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa)

Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen