

PERHITUNGAN KERUGIAN TERHADAP KERUSAKAN RUMAH GARANSI PADA PERUMAHAN MEUGAH PROPERTY: STUDI MENURUT AKAD JUAL BELI

Rauza Mahera

Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh
Email: 200102134@student.ar-raniry.ac.id

Hajarul Akbar

Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh
Email: hajarulakbar@ar-raniry.ac.id

Abstract

The warranty agreement is intended as an effort to protect consumers or buyers from various possible damage to the house sold by the *developer* or the poor quality of the house being transacted. In the warranty agreement, the *developer* and its consumers include several standard agreement clauses that contain several things so that consumers can claim the quality of the house they bought. This type of research is a qualitative descriptive approach through case studies. In this study shows that the warranty system applied by the *developer* uses an oral agreement, not set forth in writing, the *developer* provides a warranty to its consumers only for 3-6 months the house that has been purchased by the consumer is no longer available to repair damage to the house, but in one transaction the house has a lot of physical damage so that the buyer must deal with the *developer* again, in this case the *developer* also felt disadvantaged because the builders were original in building the house so that after the house was completed there was damage to the house, the conclusion explains that in this problem it is necessary when buying and selling transactions to also use *khiyar conditions* in it, this is useful for circumstances at any time the qualifications of the house and the agreement are not the same as at the beginning promised and the buyer can cancel the agreement, because it is only limited to verbal agreements, the agreement that has been agreed upon at the beginning results in legal weaknesses and losses between the two parties.

Keywords: Business, Guarantee, Islamic Economic Law, Sale and Purchase



Abstrak

Perjanjian garansi dimaksudkan sebagai upaya perlindungan konsumen atau pembeli dari berbagai kemungkinan kerusakan pada rumah yang dijual oleh pihak *developer* atau tidak bagusnya kualitas rumah yang ditransaksikan. Dalam perjanjian garansi tersebut, pihak *developer* dengan konsumennya mencantumkan beberapa klausula perjanjian baku yang memuat beberapa hal agar pihak konsumen dapat mengklaim kualitas rumah yang dibelinya. Jenis penelitian ini adalah pendekatan deskriptif kualitatif melalui studi kasus. Dalam penelitian ini menunjukkan bahwa sistem garansi yang diterapkan oleh pihak *developer* menggunakan perjanjian secara lisan, tidak dituangkan dalam bentuk tertulis, Pihak *developer* memberikan garansi kepada konsumennya hanya selama 3-6 bulan rumah yang telah dibeli oleh konsumen tidak terdapat lagi tukang untuk memperbaiki kerusakan rumah, namun pada satu transaksi rumah tersebut banyak mengalami kerusakan fisik sehingga pihak pembeli harus berhubungan dengan *developer* lagi, pada hal ini pihak *developer* juga merasa dirugikan karena pihak tukang asal dalam membangun rumah sehingga setelah rumah selesai dibangun terdapat kerusakan pada rumah, hasil kesimpulan menjelaskan dalam persoalan ini diperlukannya saat transaksi jual beli menggunakan juga *khiyar syarat* didalamnya, hal ini berguna untuk keadaan sewaktu-waktu kualifikasi rumah tersebut dan perjanjian tersebut tidak sama seperti di awal dijanjikan dan pihak pembeli bisa membatalkan perjanjian tersebut, dikarenakan hanya sebatas lisan perjanjian maka perjanjian yang telah disepakati diawal berakibat lemah hukum dan mengalami kerugian antara kebelah dua pihak.

Kata Kunci: Bisnis, Garansi, Hukum Ekonomi Islam, dan Jual Beli

PENDAHULUAN

Perkembangan bisnis properti di Indonesia mengalami kenaikan yang cukup signifikan pada dekade akhir ini. Kebutuhan akan rumah sebagai tempat hunian semakin meningkat seiring dengan perkembangan ekonomi dan populasi masyarakat yang bertambah setiap tahun. Banyak indikator yang dapat dilihat di masyarakat, misal dengan banyaknya pembangunan hunian masyarakat. Bahkan kebutuhan akan hunian rumah sebagai tempat tinggal itu sudah menjadi kebutuhan pokok bagi masyarakat. Hal tersebut



mendorong pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan terutama di bidang perumahan.¹

Perumahan menjadi salah satu kebutuhan dasar bagi setiap keluarga, yang menjadi sarana bagi individu untuk tempat tinggal dan tempat berlindung. Aktivitas jual beli perumahan yang berkembang dengan berbagai macam bentuk dan tawaran, serta untuk mendapatkan keuntungan yang semestinya. Dengan kata lain, semakin hari usahanya kian meningkat dan meraih keuntungan banyak sebanyak-banyaknya dengan cara apapun.² Pihak *developer* harus memberi fasilitas yang bagus kepada konsumen, untuk memastikan pihak konsumen puas dengan objek transaksi yang diberikan oleh *developer*, sehingga hal ini akan memberikan pengaruh yang baik terhadap kepercayaan konsumen dan akan memastikan konsumen loyal dengan produk yang dihasilkan *developer*. Pihak *developer* harus memastikan bahwa kualitas rumah bagus agar tidak mengecewakan konsumen.

Untuk memberikan rasa percaya konsumen, biasanya dalam transaksi jual beli properti, pihak *developer* menyiapkan kontrak yang dapat dipelajari oleh pihak konsumen sebelum menandatangani kontrak tersebut, demi untuk menjaga hak dan kewajiban *developer* dan konsumen dalam transaksi rumah. Pihak *developer* juga memiliki tanggung jawab dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah dengan konsumen, perjanjian tersebut biasanya berupa penyediaan fasilitas sebagaimana telah dijanjikan oleh *developer*. Dalam klausula perjanjian pengikatan jual beli, tanggung jawab *developer* diletakkan pada item pendirian bangunan dan pemeliharaan bangunan tersebut.

Dalam meningkatkan kualitas objek transaksi yang menjadi fokus utamanya yaitu dalam pembuktian suatu objek, kualitas menjadi kebijakan penting dalam meningkatkan daya saing suatu objek transaksi yang harus memberi kepuasan kepada konsumen yang melebihi atau paling tidak harus sama dengan kualitas yang telah ditentukan.³ Dalam transaksi pembelian kualitas objek transaksi harus selalu diperhatikan, selain faktor harga yang membuat konsumen ingin membeli suatu properti atau hunian, faktor lainnya yaitu kualitas dari objek tersebut. Kualitas objek transaksi menjadi

¹ Anna Ningsih, "Pemukiman Kembali, Alternatif Ganti Kerugian Bagi Masyarakat Korban Penggusuran". *Jurnal Hukum* Vol. 32 No. 3 Juli-September, Semarang, Universitas Diponegoro, 2003, hal 42.

² Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, jilid 12 (Bandung: PT. Al Ma'arif, 1987), hlm. 43.

³ Agus Hermawan, *Komunikasi Pemasaran*, (Jakarta: Erlangga, 2012), hlm. 36.



kemampuan suatu objek untuk memenuhi kebutuhan atau keinginan dari konsumen.⁴

Dalam pembuktian kualitas objek transaksi para pihak harus mampu menjelaskan dengan baik keinginan dan tujuan transaksi sehingga objek transaksi yang ingin dibeli oleh pihak konsumen sesuai dengan standar dan spesifikasi yang ditetapkan demikian juga bagi pihak *developer* harus mampu menjelaskan nilai atau kualitas dari objek transaksi sehingga tidak akan timbul masalah yang akan mempengaruhi terhadap keabsahan transaksi, karena pada prinsipnya masalah yang akan mempengaruhi terhadap keabsahan transaksi jual beli.

Di samping faktor kualitas objek transaksi dan pembuktian dari kualitas tersebut harus sesuai dengan kebutuhan konsumen, faktor yang menunjang konsumen akan puas terhadap objek transaksi adalah pembuktian dari kualitas objek tersebut. jika pelayanan yang diberikan oleh pihak *developer* kepada konsumen itu baik dan sesuai dengan yang dijanjikan, maka konsumen tersebut akan senang dan puas. Ada banyak strategi yang perlu dilakukan oleh pihak *developer* agar konsumen merasa puas dengan kualitas yang didapatkan dengan cara memberikan pelayanan sebaik mungkin, bentuk dari pelayanan tersebut berupa garansi.

Garansi rumah merupakan pelayanan pasca transaksi yang memberikan jaminan perbaikan apabila ditemukan kerusakan pada hunian yang telah dibeli. Pada sistem garansi pihak *developer* mengembangkan perjanjian garansi menjadi lebih fleksibel, umumnya jangka waktu garansi cukup singkat, berkisar antara 3 hingga 6 bulan. Layanan ini diberikan secara gratis untuk kerusakan mulai dari atap bocor, pipa air tersumbat, dinding retak, hingga kerusakan lainnya. Hal ini didasarkan pada kebijakan pihak *developer* untuk memberi kepuasan kepada konsumennya seperti pada transaksi pembelian rumah. Salah satu objek transaksi yang menggunakan sistem garansi yaitu jual beli rumah *real estate* yang biasanya perjanjian garansi tersebut dimasukkan menjadi bagian dalam transaksi jual beli. Perjanjian garansi pada transaksi jual beli rumah dengan pihak *developer* dengan jelas dicantumkan dalam perjanjian bakunya. Hal ini penting sebagai salah satu strategi pemasaran untuk menarik minat konsumen bahwa rumah tersebut memiliki kualitas bagus sehingga konsumen akan terlindungi dengan sistem garansi yang diperjanjikan oleh pihak *developer*.

⁴ Philip Kotler, *Marketing Management Ninth Edition*, (Surabaya: Perdana Printing, 1997), hlm. 367.



Perjanjian garansi dimaksudkan sebagai upaya perlindungan konsumen atau pembeli dari berbagai kemungkinan kerusakan pada rumah yang dijual oleh pihak *developer* atau tidak bagusnya kualitas rumah yang ditransaksikan. Dalam perjanjian garansi tersebut, pihak *developer* dengan konsumennya mencantumkan beberapa klausula perjanjian baku yang memuat beberapa hal agar pihak konsumen dapat mengklaim kualitas rumah yang dibelinya. Sedangkan bagi pihak *developer*, penggunaan sistem garansi pada jual beli rumah merupakan salah satu bentuk strategi pemasaran untuk menarik minat pihak pembeli bahwa produk yang dipasarkan tersebut merupakan rumah yang memiliki kualitas bagus sehingga pihak konsumen akan terlindungi dari berbagai tindakan yang akan merugikan konsumen. Garansi menjadi bagian dari suatu perjanjian di mana pihak penjual menanggung perbaikan atau ketidaksesuaian antara objek akad yang dijual dengan spesifikasi atau perjanjian yang telah disepakati sebelumnya dalam jangka waktu tertentu, apabila objek akad tersebut mengalami kerusakan dan segala biaya akan ditanggung oleh pihak penjual.⁵

Sistem perhitungan kerusakan rumah pada masa garansi yang diperjanjikan oleh pihak *developer* sangat beragam dan memiliki jenis yang berbeda-beda karena hal tersebut merupakan kebijakan internal dari pihak *developer* yang memiliki kualifikasi dan keahlian serta pengalaman dalam usaha pembangunan rumah yang berbeda-beda. Material dan sistem konstruksi yang digunakan pada pembangunan perumahan oleh *developer* ini masih dalam konstruksi yang standar sebagaimana biasa digunakan oleh berbagai pihak pengembang properti lainnya.

Penelitian tentang perhitungan kerusakan rumah pada masa garansi ini dilakukan pada meugah property, pihak *developer* telah melakukan pembangunan rumah dengan jumlah rumah yang dibangun sebanyak 12 unit dengan luas tanah untuk masing-masing rumah yaitu 114 m dengan *type* 36 m.⁶ Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak *developer* meugah property, menyebutkan bahwa rumah yang ditawarkan oleh pihak *developer* tersebut memiliki garansi masa perbaikan terhadap kerusakan rumah apabila kerusakan tersebut terjadi dalam masa garansi yang telah ditentukan. Dalam bentuk perjanjian tersebut pihak *developer* hanya mencantumkan secara spesifik bentuk perjanjian pada transaksi pembelian

⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Inter Media, 2000), hlm. 299.

⁶ Hasil wawancara dengan Hendra selaku pihak *developer* Meugah property pada tanggal 20 Desember 2023



rumah, adapun bentuk dari perjanjian tersebut yaitu harga rumah beserta tanah, spesifikasi rumah, sistem pembayaran dan jadwal pembangunan rumah. Dalam perjanjian tersebut tidak disebutkan tentang sistem dan bentuk garansi yang diberikan oleh pihak *developer* pada pihak pembeli.⁷

Hasil wawancara dengan pemilik rumah, masa garansi pada pembelian rumah sangatlah singkat sehingga saat terjadi kerusakan pada rumah, masa berlakunya garansi telah habis. Jika pemilik rumah mengajukan klaim akan ditolak dan pada akhirnya menanggung sendiri biaya untuk perbaikan rumah. Selain itu, biasanya diperlukan biaya tambahan jika pemilik rumah ingin menggunakan material lain di luar yang sudah disediakan *developer*. Jika pemilik rumah tidak suka dengan material yang ada, maka *developer* hanya akan menanggung biaya tukang saja.⁸ Pihak tukang menyebutkan bahwa telah melaksanakan pekerjaan pembangunan rumah sesuai peraturan dan spesifikasi yang telah direncanakan dan ditetapkan dalam kontrak pemborongan kerja dengan pihak *developer*, tukang hanya bertugas melaksanakan pekerjaan membangun rumah dari awal pembangunan hingga rumah tersebut selesai dibangun.⁹

Sistem garansi yang diterapkan oleh pihak *developer* menggunakan perjanjian secara lisan, tidak dituangkan dalam bentuk tertulis. Pihak *developer* memberikan garansi kepada konsumennya hanya selama 3-6 bulan. Setelah berakhirnya masa garansi, pihak *developer* tidak menanggung lagi apabila terdapat kerusakan pada rumah tersebut karena masa garansi pada pembelian rumah tersebut telah berakhir.¹⁰ Setelah pembelian rumah terdapat perjanjian pemeliharaan bangunan yang berlangsung selama 6 bulan, setelah pembelian rumah terdapat kerusakan pada rumah tersebut, seperti dinding rumah yang retak, lantai keramik yang copot, platvon rumah yang rusak, serta berbagai macam kerusakan lainnya yang terjadi saat berlakunya masa garansi. Di dalam perjanjian telah disebutkan bahwa akan

⁷ Hasil wawancara dengan Hendra selaku pihak *developer* Meugah property, pada tanggal 20 Desember 2023

⁸ Hasil wawancara dengan Sayuti selaku pemilik rumah pada tanggal 22 Desember 2023.

⁹ Hasil wawancara dengan Abdullah selaku tukang pada tanggal 2 Januari 2024

¹⁰ Hasil wawancara dengan Mahmud selaku pemilik rumah pada tanggal 23 Desember 2023.



diganti dan diperbaiki kembali oleh tukang tetapi tidak adanya tukang yang memperbaiki seperti yang telah disebutkan di awal.¹¹

Pemilik rumah menyebutkan pembelian rumah dari pengembangan memiliki jaminan garansi yang terbilang singkat, rata-rata pengembang properti hanya memberikan masa klaim garansi sekitar 3-6 bulan setelah serah terima. Dengan banderol harga yang cukup terjangkau, *developer* justru asal memilih material yang layak untuk bangunan. Setelah rumah ditempati ditemukan ada bagian bangunan yang rusak atau tidak berfungsi, maka konsumen berhak mendapatkan perbaikan secara Cuma-cuma. Pemilik rumah merasa rugi karena setelah pembangunan tidak ada lagi tukang yang memperbaiki rumah sehingga pemilik rumah harus mengeluarkan biaya sendiri untuk perbaikan.¹²

Dari data awal yang penulis peroleh bahwa rumah yang telah dibeli oleh konsumen tidak terdapat lagi tukang untuk memperbaiki kerusakan rumah, sehingga pihak pembeli harus berhubungan dengan *developer* lagi. Posisi tukang yang melakukan pengerjaan rumah telah selesai secara kontrak dengan pihak *developer*, sehingga apabila dalam waktu 3-6 bulan rumah tersebut mengalami kerusakan maka *developer* harus mencari dan membayar upah tukang baru yang memperbaiki rumah tersebut apabila terdapat kerusakan, karena pekerjaan tukang pertama hanya sampai rumah selesai dibangun. Sehingga pihak pembeli harus berhubungan dengan *developer* lagi, pada hal ini pihak *developer* juga merasa dirugikan karena pihak tukang asal dalam membangun rumah sehingga setelah rumah selesai dibangun terdapat kerusakan pada rumah.

Persoalan lain yang sering muncul juga pada saat penyerahan objek perjanjian jual beli rumah dilakukan, di mana konsumen merasa dirugikan, lantaran ternyata kualitas rumah yang dijanjikan tidak terpenuhi. Baru ditempati beberapa minggu, pemilik rumah telah menghadapi masalah seperti tembok yang retak, plafon yang mulai copot, di saat hujan air hujan rembes ditembok sehingga tembok mudah lumutan dan hal tersebut tentunya mengganggu kenyamanan bagi konsumen

Berdasarkan penjelasan di atas, perlunya meneliti lebih lanjut terkait Sistem Perhitungan Pada Kerugian Akibat Kerusakan Rumah Pada Masa Garansi *Pasca* Transaksi Pembelian Menurut Akad Jual Beli.

¹¹ Hasil wawancara dengan Dian selaku pemilik rumah pada tanggal 3 Januari 2024,

METODE PENELITIAN

Metode penelitian artikel ini merupakan suatu cara untuk mendapatkan pemecahan permasalahan secara ilmiah dalam suatu riset sehingga masalah tersebut dapat dianalisis secara ilmiah dengan pola yang telah disistematisasi secara logis dari fakta-fakta empiriknya serta menggunakan yuridis formal sebagai pendekatan risetnya. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan normatif sosiologis yaitu penelitian yang mengkaji tentang implementasi dari suatu ketentuan hukum islam secara empiris/sosiologis dengan jelas pada objeknya. Pada pendekatan penelitian ini merupakan penelitian hukum yang menggunakan data skunder sebagai data awal, kemudian dilanjutkan dengan data primer yang dilakukan dilapangan guna mendapatkan keefektifan suatu hukum dan penelitian yang akan dicari penyebab dan permasalahannya. Pengumpulan data yang diperoleh melalui studi pustaka dan wawancara yang berkaitan dengan terkait Sistem Perhitungan Pada Kerugian Akibat Kerusakan Rumah Pada Masa Garansi *Pasca* Transaksi Pembelian Menurut Akad Jual Beli.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif yaitu pemecahan masalah dengan cara mengumpulkan, mengolah, melakukan analisis data dan mengambil kesimpulan secara sistematis dan objektif.¹³ Adapun jenis penelitian yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif yaitu suatu bentuk metode yang memiliki tujuan untuk menganalisa serta memecahkan masalah yang terjadi baik dilapangan maupun teori berdasarkan pengamatan dan observasi yang diperoleh berkaitan dengan Sistem Perhitungan Pada Kerugian Akibat Kerusakan Rumah Pada Masa Garansi *Pasca* Transaksi Pembelian Menurut Akad Jual Beli.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari, Data primer yaitu jenis data yang diperoleh dan diteliti dari sumber utamanya (sumber asli) dan merupakan data murni yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan secara langsung yang masih membutuhkan pengolahan kembali oleh peneliti,¹⁴ Data sekunder merupakan pendekatan penelitian yang

¹³ Rifa'i Abubakar, *Pengantar Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Press Sunan Kalijaga, 2021), hlm. 2.

¹⁴ Muhammad Teguh, *Metode Penelitian Ekonomi*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 122.



menggunakan data-data yang telah ada. Selanjutnya dilakukan proses analisa terhadap data tersebut sesuai dengan tujuan penelitian. Data skunder dalam penelitian ini adalah bahan pendukung seperti (*library research*).¹⁵

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Konsep Akad Jual Beli

Pada dasarnya hukum jual beli itu *mubah* (boleh), termaksud jual beli yang mengandung *khiyar* di dalamnya. Salah satu bentuk perlindungan *customer* yang disebutkan dalam *syara'* yaitu adanya hak *khiyar* antara penjual dan *customer* selaku pihak yang akan menlangsungkan transaksi jual beli terhadap objek akad. Tujuan adanya *khiyar* dalam transaksi jual beli agar terciptanya pemikiran yang benar-benar matang baik dari segi positif maupun negatif bagi pihak penjual dan *customer*. Jadi hak *khiyar* tersebut telah ditetapkan di dalam Islam untuk menjamin kerelaan dan kepuasan timbal balik bagi kedua belah pihak yang akan menlangsungkan akad dalam transaksi jual beli.

Praktik jual beli dilakukan secara tradisional yaitu melakukan transaksi secara langsung atau bertatap muka antara penjual dan pembeli dalam suatu tempat yang sama. Pertemuan antara penjual dan pembeli tersebut dapat menghasilkan suatu kesepakatan untuk melakukan akad jual beli yang telah memenuhi prinsip perjanjian dalam *syara'*, yakni terpenuhinya prinsip kejujuran, keadilan, serta kerelaan dalam perjanjian jual beli tersebut. Penjual dan *customer* dapat secara langsung melakukan percakapan terkait dengan apa yang akan dijanjikan dalam perjanjian jual beli yang akan dilangsungkan tersebut.

Jual beli menurut bahasa berarti *al-ba'i*, *al-tijarah* dan *al-mubadalah* yang berarti menjual, mengganti dan menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari satu kepada yang lain atau dasar saling merelakan.¹⁶ Secara terminologi *fiqih* jual beli disebut dengan *al-ba'i* (menjual), mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *al-ba'i* dalam terminologi *fiqih* terkadang dipakai untuk pengertian lawannya, yaitu lafal *al-Syira* yang berarti membeli. Dengan demikian, *al-ba'i* mengandung arti menjual sekaligus membeli atau

¹⁵ *Library research* adalah serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat serta mengolah bahan penelitiannya.

¹⁶ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 67.



jual beli. Menurut Hanafiyah pengertian jual beli (*al-ba'i*) secara definitif yaitu tukar-menukar barang harta benda atau sesuatu yang ingin dibeli dengan barang yang setara nilainya melalui cara tertentu yang bermanfaat. Adapun menurut Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanbaliyah, bahwa jual beli (*al-ba'i*), yaitu tukar-menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan. Dan menurut pasal 20 ayat 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *al-ba'i* adalah jual beli antara benda dengan benda, atau pertukaran antara benda dengan uang.¹⁷

Berdasarkan definisi di atas, maka pada intinya jual beli itu ialah tukar-menukar barang atau menukar barang dengan uang. Hal ini telah dipraktikkan oleh masyarakat primitif ketika uang belum digunakan sebagai alat tukar menukar barang, yaitu dengan sistem *barter* yang dalam terminologi *fiqih* disebut dengan *al-ba'i al-muqayyadah*. Meskipun jual beli dengan sistem barter telah ditinggalkan, diganti dengan sistem mata uang. Jual beli sebagai bagian dari muamalah mempunyai dasar hukum yang jelas, baik dari Al-Quran, As-Sunnah dan telah menjadi *ijma'* ulama dan kaum muslimin. Bahkan jual beli bukan hanya sekedar muamalah, akan tetapi menjadi salah satu media untuk melakukan kegiatan untuk saling tolong menolong sesama manusia.

Berdasarkan firman Allah dalam surah Al- Baqarah ayat 275 sebagai landasan dasar hukum menurut al-quran:¹⁸

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا
وَإِخْلَاءَ اللَّهِ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ
أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) *riba* tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan *riba*. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan *riba*. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut *riba*), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada

¹⁷ Mardani, *fiqih ekonomi syariah*, (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 101.

¹⁸ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*

Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.

Rukun jual beli yaitu ada tiga, yaitu akad (ijab kabul), orang-orang yang berakad (penjual dan pembeli), dan *ma'kud alaih* (objek akad). Istilah akad berasal dari bahasa Arab yakni *al-Aqd*. Secara bahasa kata *al-„Aqd*, bentuk masdarnya adalah *Aqada* dan jamaknya adalah *al-Uqûd* yang berarti perjanjian (yang tercatat) atau kontrak. Di dalam buku Ensiklopedi Hukum Islam, *al-„aqd* memiliki arti perikatan, perjanjian, dan permufakatan (*al-ittifaq*). akad didefinisikan sebagai pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *kaibil* (pernyataan penerimaan ikatan) yang terdapat di Dalam kaidah fikih sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh kepada objek perikatan sehingga terjadi perpindahan pemilikan dari dari penjual kepada pembeli¹⁹.

Transaksi jual beli merupakan perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinya peralihan hak atas suatu barang dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka dengan demikian perbuatan hukum itu harus terpenuhi rukun dan syarat jual beli, rukun jual beli sebagai berikut:²⁰

- a. Penjual ialah pemilik harta yang menjual barangnya, atau orang yang memberi kuasa untuk menjual harta orang lain. Penjual haruslah cakap dalam melakukan jual beli (mukallaf)
- b. Pembeli, yaitu orang yang cakap yang dapat membelikan hartanya (uangnya).
- c. Barang jualan, yaitu sesuatu yang diperbolehkan oleh syara, untuk jual dalam ketahu sifatnya oleh pembeli.
- d. Shighat (*ijab qabul*), yaitu persetujuan antara pihak penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi jual beli, dimana pihak pembeli menyerahkan uang dan pihak penjual menyerahkan barang (serah terima).

Adanya kerelaan tidak dapat dilihat sebab kerelaan berhubungan dengan hati, kerelaan dapat diketahui melalui tanda-tanda lahirnya, tanda yang jelas menunjukkan kerelaan adalah *ijab qabul*. Menurut Imam Mustofa

¹⁹ Eka Nuraini Rachmawati dan Ab Mumin bin Ab Ghani, "Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fikih dan Praktiknya di Pasar Modal Indonesia", Jurnal Al-Adalah Vol. XII, Diakses melalui Mandeley Dekstop.

²⁰ Kumedi Jafar, Hukum Perdata Islam, (Bandar Lampung: Permatanet Publishing, 2016), hlm.104-105.



terbagi menjadi empat macam, yaitu syarat terpenuhinya akad (*syurut al-in'iqad*), syarat pelaksanaan jual beli (*syurut al-nafadz*), syarat sah (*syurut al-sihhah*), dan syarat mengikat (*syurut alluzum*). Adanya syarat-syarat ini dimaksudkan untuk menjamin bahwa jual beli yang dilakukan akan membawa kebaikan bagi kedua belah pihak dan tidak ada yang dirugikan.²¹

2. Perhitungan Kerugian Terhadap Kerusakan Rumah Pada Masa Garansi Pasca Transaksi Pembelian

Perkembangan zaman yang semakin maju menuntut masyarakat akan lebih hati-hati dalam melakukan transaksi. Dalam konsep *fiqh muamalah* telah dijelaskan bahwa klausula akad boleh dikembangkan sesuai dengan keadaan dan tuntutan yang ada. Hal tersebut dapat menjadi pedoman bagi *customer* dalam membuat perjanjian sesuai dengan keinginan dan kehendak masing-masing, dengan alasan bahwa klausula yang mereka lakukan didasarkan atas dasar suka sama suka, kehendak bebas serta kejujuran dan keiklasan tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Tenggang waktu yang diperjanjian dalam transaksi jual beli tersebut membuat daya tarik tersendiri bagi para *customer* untuk melaksanakan akad. Sehingga dengan adanya masa perbaikan yang diberikan oleh pihak penjual walaupun hanya dalam masa pembangunan akan memberikan kenyamanan bagi pihak *customer* dan terhindar dari rasa was-was serta kekhawatiran terjadinya iktikad tidak baik seperti penipuan dari pihak penjual rumah subsidi yang mentransaksikan rumah yang berkualitas rendah.²²

Bentuk perjanjian garansi yang diberikan oleh pihak penjual kepada *customer*-nya yaitu pada masa pembangunan apabila ada kerusakan sedikit pada perumahan maka pihak perusahaan akan memperbaiki terlebih dahulu sebelum akad tersebut dilangsungkan. Dengan demikian pihak penjual harus secara jelas memberikan pemahaman kepada pihak *customer* agar dikemudian hari tidak terjadinya complain dari pihak consumer setelah transaksi tersebut dilaksanakan atau telah terjadinya akad. Pihak penjual harus menjelaskan dengan baik klausula-klausula yang menjadi poin garansi sehingga muncul kesepahaman yang sama antara pihak pembeli

²¹ Imam Mustofa, *fiqh muamalah* kontemporer, (Jakarta: PT RajaGafindo Persada, 2016)

²² Ridwan Nurdin, Sri Ainun Jariah, Analisis Rate Margin Murabahah Pada Transaksi Jual Beli Rumah subsidi, *Jurnal Al-Mudharabah Volume 3 Edisi 1 Tahun 2021*, Fakultas Syariah Dan Hukum, Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Uin ar-Raniry Banda Aceh.



agar mereka mengetahui dengan baik tentang konsekuensi dan resiko dalam pembelian rumah bersubsidi. Garansi yang diberikan oleh pihak perusahaan tidak sebebaskan seperti pada khiyar syarat yang memperbolehkan para pihak untuk membatalkan transaksi jual beli baik dari pihak penjual ataupun pihak *customer* dan berbagai pilihan lainnya yang telah disepakati.

Dengan sistem garansi yang diperjanjikan oleh pihak perusahaan, dipandang menurut pendapat para *fuqaha* yang telah dijelaskan oleh penulis pada bab dua, bahwasanya dibebaskan bagi para pihak untuk membuat suatu perjanjian dan kesepakatan selama tidak mengandung unsur penipuan serta tidak bertentangan dengan syara'. Dalam persepektif kajian *fiqh muamalah*, pihak *developer* dan *customer* membuat kesepakatan telah sesuai dengan hak dan kewajiban yang melekat pada masing-masing pihak. Perjanjian yang diatur oleh Meugah Property dibentuk untuk dapat diubah dan disepakati untuk terjadinya keadilan diantara keduanya. Klausula-klausula dalam perjanjian dibentuk dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak tanpa paksaan dan keduanya bersifat ridha atas perjanjian.²³

Setiap produk yang berkualitas pastinya memiliki sistem garansi untuk memproteksi kualitas dari produk kepemilikan dan juga untuk meningkatkan citra atau performen dari perusahaan, yang memiliki nilai tersebut. Hal tersebut disebabkan sering sekali pada pembangunan rumah subsidi ini cenderung mengabaikan kualitas dan spesifikasi yang telah ditetapkan. Hal ini akan dapat menyebabkan kualitas bangunan rumah itu tidak sesuai dengan spesifikasi yang ditetapkan dan ini akan berimbas terhadap sistem garansi karena sesuai dengan fakta atau data yang diperoleh bahwa sistem garansi yang diberikan oleh pihak *developer* itu masih bersifat lisan.

Perjanjian garansi adalah suatu perjanjian yang berisi ketentuan bahwa seseorang berjanji akan menanggung dan/atau menjamin akan memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan oleh pihak pertama dari suatu perikatan telah terjadi. Sedangkan perjanjian garansi yang penulis maksudkan dalam skripsi ini yaitu, pertanggungangan yang dilakukan oleh pihak *developer* terhadap objek transaksi tertentu yang dilakukan setelah

²³ Chairul Fahmi, 'THE DUTCH COLONIAL ECONOMIC'S POLICY ON NATIVES LAND PROPERTY OF INDONESIA', *PETITA: JURNAL KAJIAN ILMU HUKUM DAN SYARIAH* 5, no. 2 (1 November 2020): 105-20, <https://doi.org/10.22373/petita.v5i2.99>.



transaksi penjualan berlangsung dan penjaminan tersebut dilakukan secara priodik dalam rentang waktu tertentu²⁴

Sistem perhitungan kerusakan rumah pada masa garansi yang diperjanjikan oleh pihak *developer* sangat beragam dan memiliki jenis yang berbeda-beda karena hal tersebut merupakan kebijakan internal dari pihak *developer* yang memiliki kualifikasi dan keahlian serta pengalaman dalam usaha pembangunan rumah yang berbeda-beda. Material dan sistem konstruksi yang digunakan pada pembangunan perumahan oleh *developer* ini masih dalam konstruksi yang standar sebagaimana biasa digunakan oleh berbagai pihak pengembang properti lainnya.²⁵

Pasca pembelian merupakan frase yang terdiri dari 2 kata yaitu *pasca* dan *pembelian*. Adapun kata *pasca* dapat diartikan sesudah atau setelah yang menunjukkan situasi setelah perbuatan atau peristiwa. Adapun kata *pembelian* diartikan sebagai suatu tindakan untuk mendapatkan barang atau jasa yang kemudian akan dipergunakan sendiri atau dijual kembali. Sedangkan *pasca pembelian* yang penulis maksudkan dalam skripsi ini yaitu, kondisi yang menjelaskan status garansi setelah terjadinya pembelian rumah.²⁶ Berdasarkan kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak dalam kontrak perjanjian jual beli pada saat pembelian rumah dilakukan maka apabila dalam masa berlakunya garansi terjadi kerusakan material rumah, pihak pembeli dapat mengajukan klaim garansi kepada pihak perusahaan untuk mendapatkan perbaikan kerusakan tersebut. Pihak perusahaan akan memenuhi klaim yang diajukan oleh pembeli setelah melakukan pengecekan dan mempelajari bentuk kerusakan rumah untuk memastikan apakah kerusakan disebabkan oleh kualitas material yang buruk atau disebabkan oleh faktor bencana alam.²⁷

Penelitian tentang perhitungan kerusakan rumah pada masa garansi ini dilakukan pada meugah property, pihak *developer* telah melakukan

²⁴ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya, 2010), hlm.156-157.

²⁵ Nurma Sari, Analisis Perbandingan Perhitungan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Konvensional Dan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Mandiri Dan BRI Syariah), *Jurnal Al-Maslahah Vol 13 Nomor 01 April 2017*, hlm.23.

²⁶ JS Badudu, *Kamus Kata- Kata Serapan Asing Dalam Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Kompas Media Nusantara, 2003

²⁷ Chairul Fahmi (Acehnese), 'The Application of International Cultural Rights in Protecting Indigenous Peoples' Land Property in Indonesia', *AlterNative: An International Journal of Indigenous Peoples* 20, no. 1 (1 March 2024): 157-66, <https://doi.org/10.1177/11771801241235261>.



pembangunan rumah dengan jumlah rumah yang dibangun sebanyak 12 unit dengan luas tanah untuk masing-masing rumah yaitu 114 m dengan *type* 36 m.²⁸ Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak *developer* Meugah property, menyebutkan bahwa rumah yang ditawarkan oleh pihak *developer* tersebut memiliki garansi masa perbaikan terhadap kerusakan rumah apabila kerusakan tersebut terjadi dalam masa garansi yang telah ditentukan. Dalam bentuk perjanjian tersebut pihak *developer* hanya mencantumkan secara spesifik bentuk perjanjian pada transaksi pembelian rumah, adapun bentuk dari perjanjian tersebut yaitu harga rumah beserta tanah, spesifikasi rumah, sistem pembayaran dan jadwal pembangunan rumah. Dalam perjanjian tersebut tidak disebutkan tentang sistem dan bentuk garansi yang diberikan oleh pihak *developer* pada pihak pembeli.²⁹

Ganti rugi adalah cara pemenuhan atau kompensasi hak oleh pengadilan yang diberikan kepada satu pihak yang menderita kerugian oleh pihak lain yang melakukan kelalaian atau kesalahan sehingga menyebabkan kerugian tersebut. Ada dua hal yang menyebabkan timbulnya ganti rugi, yaitu ganti rugi karena wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam Buku III KUHPerdata, yang dimulai dari Pasal 1240 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1252 KUH Perdata. Sedangkan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi ini timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.³⁰

Developer Perumahan Meugah property harusnya memenuhi kewajibannya untuk bertanggung jawab secara publik, Kewajiban memberi ganti kerugian berarti pelaku usaha wajib memberikan ganti kerugian kepada konsumen yang mengalami kerugian akibat memakai atau mengkonsumsi produk yang diperdagangkannya. Jika melihat hubungan hak konsumen dan kewajiban pelaku usaha sebagaimana yang di atur dalam Pasal 4 dan 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun

²⁸ Hasil wawancara dengan Hendra selaku pihak *developer* Meugah property pada tanggal 20 Desember 2023

²⁹ Hasil wawancara dengan Hendra selaku pihak *developer* Meugah property, pada tanggal 20 Desember 202

³⁰ Chandra Dewi Puspitasari, Tanggung Jawab Developer Untuk Menanggung Cacat Tersembunyi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Perumahan, *Jurnal Penelitian Humaniora Vol 12, No. 02, Oktober 2017*, hlm. 17, Diakses melalui Mandeley Dekstop.



1999, maka tampak bahwa hak konsumen dan kewajiban pelaku usaha ini bertimbal balik. Ini dapat dimaknai sebagai upaya menciptakan hubungan yang seimbang antara pelaku usaha dan konsumen.³¹

Untuk itu pada Pasal 19 Undang-Undang Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen mencantumkan tanggung jawab pelaku usaha yaitu:

1. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
2. Ganti rugi sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
3. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
4. Pemberian ganti rugi sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.

Biasanya pada saat pembelian rumah, garansi yang dijaminan adalah garansi kerusakan dan juga pihak *developer* seharusnya bekerja sama dengan pihak asuransi untuk dapat mengklaim asuransi tersebut agar pada saat terjadi kerusakan bisa langsung dibenahi dan biasanya kerusakan tersebut dihitung berdasarkan premi setelah terbayarkan. Kerusakan kerugian biasanya perhitungan ganti rugi senilai 20% dari harga ketentuan premi tersebut. Akan tetapi hal tersebut kembali ke klausula awal antara *developer* dengan konsumen pada saat transaksi rumah tersebut.³²

³¹ Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Cetakan Ke-III, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019. hlm.73.

³² Muvti Al Umam, *Perjanjian Garansi Pasca Pembelian Rumah Real Estate Dalam Perspektif Khiyar Syarat (suatu Penelitian Pada CV. Artha Dan PT. Darussalam Seujahtera Property Aceh Besar)*, (Banda Aceh: Uin Ar-Raniry, 2020), Reposrtory Uin Ar-Raniry.



KESIMPULAN

Salah satu tanggung jawab pihak pengembang terhadap konsumen dalam memasarkan produknya yaitu melakukan semua kewajiban sesuai dengan yang disepakati antara pihak penjual dan pembeli rumah yang dimuat didalam kontrak jual beli. Pada transaksi jual beli rumah, jaminan garansi merupakan item penting yang harus diperhatikan oleh pihak pembeli ketika membuat kesepakatan kontrak jual beli dengan pihak penjual, hal ini bertujuan untuk memproteksi kepentingan konsumen dari rendahnya kualitas bangunan yang dibuat oleh *developer* dan tersebut sering terjadi terutama pada rumah yang ukurannya di bawah tipe 36 atau rumah subsidi pemerintah. Sehingga dengan adanya jaminan garansi yang dimuat di dalam kontrak jual beli maka pihak pembeli akan terlindungi dari kemungkinan wanprestasi yang dilakukan oleh tukang maupun *developer* di kemudian hari apabila terjadi kerusakan pada material rumah yang telah dibelinya. Dengan perlakuan pihak perusahaan yang seperti ini tentunya akan membuat minat pihak pembeli dalam melakukan klaim garansi menjadi minim. Dikarenakan proses perbaikan dengan melakukan klaim garansi sangat lama ketimbang melakukan perbaikan dengan menggunakan biaya sendiri. Hal ini sangat disayangkan bagi pihak konsumen yang mengabaikan garansinya akibat merasa dipersulit, padahal pihak konsumen berhak mendapatkan perbaikan gratis seperti yang dijanjikan pihak perusahaan didalam kontrak jual beli.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus Hermawan, *Komunikasi Pemasaran*, Jakarta: Erlangga, 2012
- Anna Ningsih, "Pemukiman Kembali, Alternatif Ganti Kerugian Bagi Masyarakat Korban Penggusuran". *Jurnal Hukum* Vol. 32 No, 3 Juli-September, Semarang, Universitas Diponegoro, 2003
- Chandra Dewi Puspitasari, Tanggung Jawab Developer Untuk Menanggung Cacat Tersembunyi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Perumahan, *Jurnal Penelitian Humaniora* Vol 12, No. 02, Oktober 2017
- Eka Nuraini Rachmawati dan Ab Mumin bin Ab Ghani, "Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fikih dan Praktiknya di Pasar Modal Indonesia", *Jurnal Al-Adalah* Vol. XII
- Fahmi (Acehnese), Chairul. 'The Application of International Cultural Rights in Protecting Indigenous Peoples' Land Property in Indonesia'. *AlterNative: An International Journal of Indigenous Peoples* 20, no. 1 (1 March 2024): 157-66. <https://doi.org/10.1177/11771801241235261>.



- Fahmi, Chairul. 'THE DUTCH COLONIAL ECONOMIC'S POLICY ON NATIVES LAND PROPERTY OF INDONESIA'. *PETITA: JURNAL KAJIAN ILMU HUKUM DAN SYARIAH* 5, no. 2 (1 November 2020): 105–20. <https://doi.org/10.22373/petita.v5i2.99>.
- Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya, 2010
- Imam Mustofa, *fiqih muamalah kontemporer*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016
- Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Cetakan Ke-III, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019
- JS Badudu, *Kamus Kata- Kata Serapan Asing Dalam Bahasa Indonesia*, Jakarta: Kompas Media Nusantara
- Kumedi Jafar, *Hukum Perdata Islam*, Bandar Lampung: Permatanet Publishing, 2016
- Mardani, *fiqih ekonomi syaria*, Jakarta: Kencana, 2013
- Muhammad Teguh, *Metode Penelitian Ekonomi*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005
- Muvti Al Umam, *Perjanjian Garansi Pasca Pembelian Rumah Real Estate Dalam Perspektif Khiyar Syarat (suatu Penelitian Pada CV. Artha Dan PT. Darussalam Seujahtera Property Aceh Besar)*, (Banda Aceh: Uin Ar-Raniry, 2020), Reposrtory Uin Ar-Raniry
- Nurma Sari, Analisis Perbandingan Perhitungan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Konvensional Dan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Mandiri Dan BRI Syariah), *Jurnal Al-Maslahah Vol 13 Nomor 01 April 2017*
- Philip Kotler, *Marketing Management Ninth Edition*, Surabaya: Perdana Printing,
- Ridwan Nurdin, Sri Ainun Jariah, Analisis Rate Margin Murabahah Pada Transaksi Jual Beli Rumah subsidi, *Jurnal Al-Mudharabah Volume 3 Edisi 1 Tahun 2021*, Fakultas Syariah Dan Hukum, Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Uin ar-Raniry Banda Aceh
- Rifa'i Abubakar, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Press Sunan Kalijaga, 2021
- Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah, jilid 12* Bandung: PT. Al Ma'arif, 1987
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Inter Media, 2000

