

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP
PENYELESAIAN WANPRESTASI YANG DISEBABKAN
OLEH KEADAAN KAHAR**

Skripsi

*Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum (S.H) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Palopo*



Diajukan oleh:

MUTIARA KASIH SETIAWAN
2103030058

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO
2025**

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP
PENYELESAIAN WANPRESTASI YANG DISEBABKAN
OLEH KEADAAN KAHAR**

Skripsi

*Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum (S.H) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Palopo*



Diajukan oleh:

MUTIARA KASIH SETIAWAN
2103030058

Pembimbing:

1. **Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H., C.M**
2. **Muhammad Yassir Akbar Ramadhani, S.H., M.H**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO
2025**

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Mutiara Kasih Setiawan
NIM : 2103030058
Fakultas : Syariah
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

1. Skripsi ini merupakan hasil karya sendiri, bukan plagiasi atau duplikasi dari tulisan/karya orang lain yang saya akui sebagai atau pikiran saya sendiri.
2. Seluruh bagian dari skripsi ini adalah karya saya sendiri selain kutipan yang ditunjukan sumbernya. Segala kekeliruan dan atau kesalahan yang ada di dalamnya adalah tanggung jawab saya.

Bilamana di kemudian hari pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi administratif atau perbuatan tersebut dan gelar akademik yang saya peroleh karenanya dibatalkan.

Demikian pernyataan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Palopo, 23 Agustus 2025

Yang membuat pernyataan,




Mutiara Kasih Setiawan




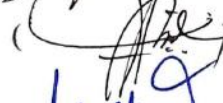


2103030058

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi berjudul Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Penyelesaian Wanprestasi yang Disebabkan oleh Keadaan Kahar yang ditulis oleh Mutiara Kasih Setiawan Nomor Induk Mahasiswa (NIM) 2103030058, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Palopo, yang dimunaqasyahkan pada hari Senin, tanggal 20 Oktober 2025 M bertepatan dengan 28 Rabi'ul Akhir 1447 H, telah diperbaiki sesuai catatan dan permintaan Tim Penguji dan diterima sebagai syarat meraih gelar Sarjana Hukum (S.H).

Palopo, 27 Oktober 2025

TIM PENGUJI

- | | | |
|---|-------------------|---|
| 1. Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag. | Ketua Sidang | () |
| 2. Dr. Fasiha, S.E.I., M.E.I. | Sekretaris Sidang | () |
| 3. Prof. Dr. Hamzah K, M.HI. | Penguji I | () |
| 4. Nirwana Halide, S.HI., M.H. | Penguji II | () |
| 5. Prof. Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H. | Pembimbing I | () |
| 6. Muhammad Yassir Akbar Ramadhani, S.H., M.H. | Pembimbing II | () |

Mengetahui:



PRAKATA

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ. وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِهِ
وَأَصْحَابِهِ أَجْمَعِينَ. (اما بعد)

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah Swt yang telah menganugerahkan rahmat, hidayah serta kekuatan lahir dan batin, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penyelesaian Wanprestasi yang Disebabkan Oleh Keadaan Kahar” setelah melalui proses yang panjang.

Shalawat dan salam kepada Nabi Muhammad Saw. kepada para keluarga, sahabat dan pengikut-pengikutnya. Skripsi ini disusun sebagai syarat yang harus diselesaikan, guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah pada Universitas Islam Negeri (UIN) Palopo. Penulisan skripsi ini dapat terselesaikan berkat bantuan, bimbingan, serta dorongan dari banyak pihak walaupun penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada kedua orang tua penulis. Bapak tercinta Setiawan dan Ibu Hadiana. Dua orang yang sangat berjasa dalam kehidupan saya. Terimakasih atas segala pengorbanan dan tulus kasih yang diberikan. Tidak lupa juga penulis ucapkan banyak terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Rektor UIN Palopo, Dr. Abbas Langaji, M.Ag. Bersama para Wakil Rektor, yaitu Dr. Munir Yusuf, M.Pd selaku Wakil Rektor I Bidang

Akademik dan Pengembangan Kelembagaan. Dr. Masruddin, S.S., M.Hum. selaku Wakil Rektor II Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan, serta Dr. Takdir, S.H., M.H. selaku Wakil Rektor III Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.

2. Dekan Fakultas UIN Palopo, Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag., beserta para Wakil Dekan, yaitu Dr. Fasiha, S.E.I., M.E.I. selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik. Muh. Akbar, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Bidang Administrasi Umum, Perencanaan, dan Keuangan. Serta Muh. Darwis, S.Ag., M.Ag. selaku Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan dan Kerja Sama.
3. Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fitriani Jamaluddin, S.H., M.H. dan Muhammad Fachrurrazy, S.E.I., M.H. selaku Sekretaris Prodi Hukum Ekonomi Syariah beserta Staf yang telah mengarahkan dan membantu dalam proses penyelesaian skripsi.
4. Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H., C.M. dan Muhammad Yassir Akbar Ramadhani, S.H., M.H. selaku pembimbing I dan Pembimbing II yang telah banyak memberi bimbingan, masukan, dan mengarahkan dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Prof. Hamzah K,M.HI dan Nirwana Halide, S.HI., M.H. selaku penguji I dan Penguji II yang telah banyak memberikan arahan untuk menyelesaikan skripsi ini.
6. Nurul Adliyah, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik (PA).

7. Kepala Unit Perpustakaan, Zainuddin S.,S.E., M.Ak. beserta karyawan dan karyawati dalam ruang lingkup UIN Palopo yang telah memberikan pelayanannya dengan sangat baik dan ramah selama peneliti menjalani studi khususnya dalam mengumpulkan literatur yang berkaitan dengan pembahasan skripsi ini.
8. Saudara-saudara penulis yang luar biasa: Nildi, Rian Setiawan, Reyzaldi, Tomi, Alvin Setiawan, Intan Kasih Setiawan serta ipar saya Yuliana, yang senantiasa memberikan dukungan moral, semangat, dan doa yang tulus dalam setiap proses penyusunan skripsi ini.
9. Sahabat tercinta Nur Amini, Elmi, dan Sasmita Putri, yang selama ini menjadi penyemangat, terima kasih atas bantuan dan waktunya karena selalu kebersamaian penulis, menjadi tempat berkeluh kesah, mendukung dan memberi semangat menyelesaikan skripsi ini.
10. Kepada Sahabat sejak masa SMP, Andini Azis, Mutia Kadir, Selvi Sewang, dan Heriyani, yang selalu memberi dukungan, semangat, dan kebersamaan selama proses penyusunan skripsi ini. Terima kasih atas perhatian dan persahabatan yang tulus sejak dahulu hingga kini.
11. Sahabat penulis di bangku perkuliahan yang selalu kebersamaian yaitu: Nasra, Nengsi Masding, S.H, dan Fitdayanti, yang telah menjadi telah menjadi teman berbagi cerita, semangat, dan perjuangan selama proses perkuliahan hingga penyusunan skripsi ini.

12. Kepada teman-teman KKN Posko 32 Angkatan XLVI Desa Lewonu, Kec. Burau, Kab. Luwu Timur, yang selalu memberikan semangat kepada penulis.
13. Kepada para pihak yang membantu dan terlibat dalam menyelesaikan studi dan skripsi ini.
14. Terakhir, kepada diri saya sendiri Mutiara Kasih Setiawan. Terimakasih sudah bertahan sejauh ini. Terima kasih tetap memilih berusaha dan merayakan dirimu sendiri di titik ini. Meski tidak mudah, penulis bersyukur karena telah mampu bertahan, belajar dari setiap kesalahan, dan terus melangkah hingga skripsi ini dapat diselesaikan. Terimakasih telah percaya bahwa setiap usaha akan ada hasilnya, dan kamu layak untuk sampai di titik ini. Ini bukan akhir, tapi bukti kamu mampu melewati badai yang dulu kamu pikir tak akan pernah reda.

Demikianlah, penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada seluruh para pihak yang telah membantu menyelesaikan tugas akhir ini. Harapan penulis semoga bernilai amal ibadah dan mendapatkan pahala dari Allah Swt. *Aamiin Allahumma Aamiin.*

Palopo, 25 Juli 2025

Penulis

Mutiara Kasih Setiawan
NIM. 2103030058

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

A. Transliterasi Arab-Latin

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasi ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada tabel berikut:

1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	be
ت	Ta	T	te
ث	Ṣa	ṣ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	je
ح	Ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	de
ذ	Ẓal	Ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	er
ز	Zai	Z	zet
س	Sin	S	es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)

ط	Ta	t	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	z	zet (dengan titik di bawah)
ع	`ain	`	apostrof terbalik
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika ia di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (‘).

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ	<i>Fathah</i>	A	a
اِ	<i>Kasrah</i>	I	i
اُ	<i>Dammah</i>	U	u

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اَيّ...	<i>Fathah dan ya</i>	Ai	a dan i
اَوّ...	<i>Fathah dan wau</i>	Au	a dan u

Contoh:

كَيْفَ : *kaifa*

هَوْلَ : *hauila*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
اَ... اِ... اُ...	<i>Fathah dan alif atau yā'</i>	Ā	a dan garis di atas
يِ ي	<i>Kasrah dan yā'</i>	Ī	i dan garis di atas
و...	<i>Dammah dan wā'</i>	Ū	u dan garis di atas

مَاتَ :*māta*
 رَمَى :*ramā*
 قِيلَ :*qīla*
 يَمُوتُ :*yamūtu*

4. *Ta' marbutah*

Transliterasi untuk *tā' marbūtah* ada dua, yaitu: *tā' marbūtah* yang hidup atau mendapat harakat *fathah, kasrah, dan dammah*, transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *tā' marbūtah* yang mati atau mendapat harakat *sukun*, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan *tā' marbūtah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *tā' marbūtah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ	: <i>rauḍah al-atfāl</i>
الْمَدِينَةُ الْفَاضِلَةُ	: <i>al-madīnah al-fāḍilah</i>
الْحِكْمَةُ	: <i>al-ḥikmah</i>

5. *Syaddah (Tasydid)*

Syaddah atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydīd* (ّ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberikan tanda *syaddah*.

Contoh:

رَبَّنَا	: <i>rabbanā</i>
نَجَّيْنَا	: <i>najjainā</i>

الْحَقُّ	: <i>al-ḥaqq</i>
نُعِمُّ	: <i>nu‘ima</i>
عَدُوُّ	: <i>‘aduwwun</i>

Jika huruf **ى** ber-*tasydid* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf *kasrah*(**ـِى**), maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* menjadi *ī*.

Contoh:

عَلِيٌّ	: ‘Alī (bukan ‘Aliyy atau ‘Aly)
عَرَبِيٌّ	: ‘Arabī (bukan ‘Arabiyy atau ‘Araby)

6. Kata sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf **ال** (*alif lam ma‘rifah*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, *al-*, baik ketika ia diikuti oleh huruf *syamsiyah* maupun *qamariyah*. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-).

Contoh:

الشَّمْسُ	: <i>al-syamsu</i> (bukan <i>asy-syamsu</i>)
الزَّلْزَلَةُ	: <i>al-zalزالah</i> (<i>az-zalزالah</i>)
الْفَلْسَفَةُ	: <i>al-falsafah</i>
الْبِلَادُ	: <i>al-bilādu</i>

7. Hamzah

Aturan transliterasi huruf *hamzah* menjadi apostrof (‘) hanya berlaku bagi *hamzah* yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila *hamzah* terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa *alif*.

Contoh:

تَأْمُرُونَ	:ta'murūna
النَّوعُ	:al-nau'
شَيْءٌ	:syai'un
أَمْرٌ	:umirtu

8. Penulisan Kara Arab yang Lazim Digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari perbendaharaan bahasa Indonesia, atau sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, atau lazim digunakan dalam dunia akademik tertentu, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata al-Qur'an (dari al-Qur'an), *alhamdulillah*, dan *munaqasyah*. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka harus ditransliterasi secara utuh.

Contoh:

Syarḥ al-Arba'īn al-Nawāwī

Risālah fī Ri'āyah al-maṣlaḥah

9. *Lafẓ al-Jalālah* (الله)

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf jarr dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *muḍaf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf *hamzah*.

Contoh:

بِاللهِ dīnullāh دِينَ اللهِ

Adapun *tā' marbūtah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafz al-jalālah*, ditransliterasi dengan huruf [t]. Contoh:

هُم فِي رَحْمَةِ اللَّهِ *hum fi rahmatillāh*

10. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All Caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenal ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (*al-*), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (*Al-*). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang *al-*, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR). Contoh:

Abū al-Walīd Muhammad ibn Rusyd, ditulis menjadi: Ibnu Rusyd, Abū al-Walīd Muhammad (bukan: Rusyd, Abū al-Walīd Muhammad Ibnu)
Nasr Hāmid Abū Zaīd, ditulis menjadi: Abū Zaīd, Nasr Hāmid (bukan: ZaīdNasr HāmidAbū)

B. Daftar Singkatan

Beberapa singkatan yang dilakukan adalah:

swt. = *subhānahū wa ta'ālā*

saw. = *ṣallallāhu 'alaihi wa sallam*

as	= <i>‘alaihi al-salām</i>
H	= Hijrah
M	= Masehi
SM	= Sebelum Masehi
I	= Lahir tahun (untuk orang yang masih hidup saja)
w	= Wafat tahun
QS .../...: 4	= QS al-Baqarah/2:4 atau QS Ali ‘Imrān/3:4
HR	= Hadis Riwayat

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PRAKATA.....	iv
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN	ix
DAFTAR ISI.....	xvii
DAFTAR AYAT.....	xix
DAFTAR HADIS	xx
DAFTAR BAGAN.....	xxi
DAFTAR LAMPIRAN	xxii
ABSTRAK	xxiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Kajian Pustaka	9
1. Penelitian Terdahulu yang Relevan.....	9
2. Kajian Teori.....	12
3. Kerangka Pikir.....	30
F. Metode Penelitian	32
G. Definisi Istilah.....	35
BAB II ANALISIS KASUS WANPRESTASI DALAM PN NOMOR 37/PDT.G.S/2021/PN BATAM.....	37

.....	37
A. Deskripsi Umum Objek Penelitian.....	37
B. Putusan dan Pertimbangan Hakim.....	38
BAB III ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN	
WANPRESTASI AKIBAT KEADAAN KAHAR	40
A. Tinjauan Umum mengenai Kontrak dan <i>Addendum</i>	40
B. Analisis Kedudukan Force Majeure dalam KUH Perdata.....	45
C. Penilaian Hakim terhadap Dalil Force Majeure	47
D. Analisis Perbandingan <i>Force Majeure</i> Dengan Negara Lain.	49
BAB IV ANALISIS PANDANGAN HUKUM EKONOMI SYARIAH	
TERHADAP WANPRESTASI AKIBAT KEADAAN KAHAR.....	60
A. Konsep Keadaan Kahar (<i>Force Majeure</i>)	60
B. Analisis Yuridis Putusan No. 37/Pdt.G.S/2021/PN Batam Berdasarkan KHES	62
C. Analisis Penerapan Keadaan Kahar dalam Putusan-Putusan Pengadilan Sejenis.	71
BAB V PENUTUP.....	78
A. Kesimpulan.....	78
B. Saran	80
DAFTAR PUSTAKA.....	81
LAMPIRAN.....	88

DAFTAR AYAT

Kutipan Ayat 1 QS An-Nahl/ 16:80.....	1
Kutipan Ayat 2 QS Al-Baqarah/ 2:280	4
Kutipan Ayat 3 QS Al-Baqarah/2:275	14
Kutipan Ayat 4 An-Nisa'/4:29	16
Kutipan ayat 5 Al-Maidah/5:1	26

DAFTAR HADIS

HR. Al-Bazzar dan Al-Hakim.....	17
HR. Bukhari dan Muslim	21

DAFTAR BAGAN

BAGAN 1 Kerangka Pikir	30
------------------------------	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Putusan Pengadilan

Lampiran 2 Berita Acara Ujian Seminar Proposal Skripsi

Lampiran 3 Halaman Pengesahan Proposal Skripsi

Lampiran 4 Berita Acara Ujian Seminar Hasil Skripsi

Lampiran 5 Nota Dinas Pembimbing

Lampiran 6 Halaman Persetujuan Tim Penguji

Lampiran 7 Nota Dinas Tim Penguji

Lampiran 8 Berita Acara Ujian Munaqasyah

Lampiran 9 Tim Verifikasi Naskah Skripsi Fakultas Syariah UIN Palopo

Lampiran 10 Hasil Cek Plagiasi Skripsi

Lampiran 11 Riwayat Hidup Penulis

ABSTRAK

Mutiara Kasih Setiawan, 2025. *“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Yang Disebabkan Oleh Keadaan Kahar (Force Majeure).”* Skripsi Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Palopo. Dibimbing oleh Muammar Arafat Yusmad dan Muhammad Yassir Akbar Ramadhani.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme penyelesaian wanprestasi yang terjadi akibat keadaan kahar transaksi jual beli rumah dengan sistem tunai bertahap, serta meninjau pandangan hukum ekonomi syariah terhadap permasalahan tersebut. Fokus penelitian diarahkan pada studi kasus Putusan Nomor 37/Pdt.G.S/2021/PN Batam, di mana tergugat mengajukan dalil *force majeure* akibat pandemi COVID-19 sebagai alasan keterlambatan pembayaran cicilan rumah. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, studi kasus, dan perbandingan. Sumber bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti peraturan perundang-undangan, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), Fatwa DSN-MUI, serta putusan pengadilan yang relevan. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi pustaka dengan mengumpulkan dan menganalisis bahan hukum tertulis. Bahan hukum dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif-analitis dengan menggambarkan isi putusan pengadilan dan norma yang berlaku, lalu dibandingkan dengan prinsip hukum ekonomi syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara yuridis, dalil keadaan kahar dalam hukum perdata Indonesia mengacu pada Pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata, yang membebaskan debitur dari tanggung jawab apabila terbukti mengalami keadaan memaksa. Namun, dalam praktiknya, pengadilan tidak serta-merta menerima dalil tersebut jika tidak dibuktikan secara memadai. Dari persepektif hukum ekonomi syariah, keadaan kahar dikenal sebagai kondisi darurat (*al-quwwah al-qahirah* atau *al-darurah*) yang dapat membebaskan kewajiban akad jika memenuhi syarat tertentu. Dalam Putusan No. 37/Pdt.G.S/2021/PN Batam, dalil keadaan kahar ditolak karena wanprestasi terjadi sebelum pandemi, tidak ada bukti pendukung, dan tergugat tetap bertanggung jawab, sesuai dengan aturan KHES. Meskipun demikian, Penyelesaian sengketa seharusnya juga mempertimbangkan nilai kemudahan (*yusr*), tolong-menolong (*ta'awun*), dan kemaslahatan (*maslahah*), agar lebih adil sesuai tujuan hukum ekonomi syariah.

Kata Kunci: Wanprestasi, *Force Majeure*, Keadaan Kahar, Hukum Ekonomi Syariah.

ABSTRACT

Mutiara Kasih Setiawan, 2025. *"An Overview of Islamic Economic Law on the Settlement of Breach of Contract Caused by Force Majeure."* Undergraduate Thesis, Sharia Economic Law Study Program, State Islamic University of Palopo. Supervised by Muammar Arafat Yusmad and Muhammad Yassir Akbar Ramadhani.

This research aims to analyze the settlement mechanism for breach of contract caused by force majeure in installment-based cash house purchase agreements, as well as to examine the perspective of Islamic economic law on this issue. The study focuses on Case Decision No. 37/Pdt.G.S/2021/PN Batam, in which the defendant claimed force majeure due to the COVID-19 pandemic as the reason for delayed installment payments. This research employs a normative juridical method with a statutory, case study approach, and comparative approach. Legal materials used include primary and secondary sources such as legislation, the Compilation of Sharia Economic Law (KHES), DSN-MUI fatwas, and relevant court decisions. Data collection was conducted through a literature study, involving the gathering and analysis of written legal materials. The analysis was conducted using a descriptive-analytical method, outlining the content of the court's decision and applicable norms, and then comparing them with the principles of sharia economic law. The findings indicate that, juridically, the concept of force majeure in Indonesian civil law refers to Articles 1244 and 1245 of the Civil Code, which exempt the debtor from liability if a compelling situation is proven. However, in practice, courts do not automatically accept this defense if it is not supported by sufficient evidence. From the perspective of Islamic economic law, force majeure is recognized as a state of emergency (al-quwwah al-qāhīrah or al-dārūrah) that may release a party from contractual obligations if certain conditions are met. In the case No. 37/Pdt.G.S/2021/PN Batam, the claim of force majeure was rejected because the breach occurred before the pandemic, no valid evidence was provided, and the defendant remained responsible under KHES provisions. Nevertheless, dispute resolution in Islamic law should also consider values such as ease (yusr), mutual assistance (ta'āwun), and public benefit (maṣlaḥah) to ensure a fairer outcome in line with the objectives of sharia economic law.

Keywords: *Breach of Contract, Force Majeure, Islamic Economic Law, Emergency Condition*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebagai makhluk yang diciptakan oleh Allah Swt, manusia memiliki berbagai kebutuhan, termasuk kebutuhan dasar yang perlu dipenuhi. Salah satu kebutuhan tersebut adalah rumah yang berfungsi sebagai tempat untuk beristirahat, menjalani aktivitas sehari-hari, berbagi kasih sayang. Memperoleh pengetahuan dan pengalaman, serta sebagai sarana untuk mengekspresikan identitas diri¹. Pentingnya rumah sebagai tempat tinggal juga ditekankan dalam surah An-Nahl ayat 80, yang berbunyi:

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُم مِّنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُم مِّنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا
يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ ۚ وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثْنَا وَمِثْعًا
إِلَى حِينٍ

Terjemahannya:

"Allah menjadikan bagimu rumah sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagimu dari kulit binatang ternak (sebagai) rumah (kemah) yang kamu merasa ringan (membawa)-nya pada waktu kamu bepergian dan bermukim. (Dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu unta, dan bulu kambing peralatan rumah tangga serta kesenangan sampai waktu (tertentu)".

Tasfir al-Wajiz oleh Wahbah Az-Zuhaili menjelaskan bahwa Allah Swt menciptakan rumah sebagai tempat tinggal yang nyaman bagi manusia. Ayat ini juga menyebutkan bahwa kulit hewan ternak digunakan untuk membuat tenda yang mudah dibawa saat bepergian, terutama di padang pasir. Selain itu, wol dari domba, bulu unta, dan bulu kambing dapat dimanfaatkan sebagai alas di tenda.

¹ Sultonuddin dan L. Nuraida, "Tinjauan hukum ekonomi syariah tentang proses take over pembiayaan kredit pemilikan antar nasabah dengan nasabah", *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 3, no. 1 (2023), 1 5, <https://doi.org/10.37968/jhesy.v3i1.698>.

Serta digunakan sebagai pakaian dan barang dagangan yang awet. Hal ini menunjukkan rahmat Allah Swt dalam menyediakan sumber daya yang bermanfaat bagi kehidupan manusia². Pentingnya rumah juga dijelaskan dalam aspek konstitusional, sebagaimana Pasal 33 Ayat (4) UUD 1945 yang menyatakan bahwa:

“Kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, mandiri, serta menjaga keseimbangan antara kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional³ merupakan nilai-nilai demokrasi ekonomi yang menjadi landasan penyelenggaraan perekonomian negara.”

Prinsip kebersamaan dan efisiensi yang berkeadilan sebagaimana dimuat dalam mengatasi berbagai permasalahan dalam pengelolaan perumahan, termasuk dalam penyelesaian sengketa wanprestasi yang timbul dalam transaksi jual beli rumah. Sejalan dengan prinsip-prinsip tersebut, keterlibatan negara memegang peranan penting dalam menjamin ketersediaan perumahan yang layak dan terjangkau bagi seluruh lapisan masyarakat.

Sehubungan dengan upaya memenuhi kebutuhan perumahan, negara berkewajiban mengelola perumahan dan kawasan permukiman untuk menjamin setiap orang dapat memiliki dan menempati perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang aman, sehat, tenteram, dan berkelanjutan. Hal ini merupakan bagian dari kewajiban negara untuk melindungi seluruh penduduk. Berdasarkan tanggung jawab tersebut, pemerintah Indonesia telah mengeluarkan

² Wahbah az-Zuhaili, *Tafsir Al-Wajiz*, TafsirWeb, <https://tafsirweb.com/4428-surat-an-nahl-ayat-80.html>, Diakses 20 Mei 2025.

³ Pasal 33 ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman⁴.

Sistem pembayaran tunai bertahap muncul sebagai alternatif menarik dalam transaksi jual beli rumah di Indonesia. Terutama bagi mereka yang sulit mengakses pembiayaan perbankan. Menurut data dari Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2023 mencatat bahwa sekitar 35% pembelian rumah di Indonesia menggunakan skema ini⁵. Dalam perspektif hukum ekonomi syariah dapat dikategorikan sebagai akad *bai' bi taqsih* (jual beli angsuran) selama terhindar dari *gharar* dan *riba* sebagaimana ditegaskan dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Sejalan dengan hal tersebut, prinsip utama dalam pembiayaan syariah, khususnya pada akad murabahah, tidak hanya menekankan keuntungan dari transaksi jual beli, tetapi juga mengharuskan pemenuhan aspek syariah dan ekonomi secara bersamaan. Yusmad mengemukakan bahwa “Bank Islam harus mempertimbangkan faktor ekonomi dan syariah ketika melakukan pembiayaan, pendapatan dapat distribusikan secara adil berdasarkan kesepakatan bersama⁶.”

Namun demikian, sistem ini tidak jarang menimbulkan persolan hukum berupa wanprestasi akibat keadaan kahar (*force Majeure*). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata melalui Pasal 1244 dan Pasal 1245 yang pada prinsipnya

⁴ Muhammad Yassir Akbar Ramadhani et al., *Hukum Bisnis di Indonesia* (Jakarta: GET PRESS INDONESIA, 2023), 100.

⁵ Badan Pusat Statistik, *Indikator Perumahan dan Kesehatan Lingkungan 2023*, vol. 9 (2023) <https://www.bps.go.id/id/publication/2023/12/22/27008915741ff63ce2a2a054/indikator-perumahan-dan-kesehatan-lingkungan-2023.html> (diakses 14 Februari 2025)

⁶ Muammar Arafat Yusmad et al., “Revitalization Supervision Islamic Banking,” *Samarah: Jurnal Hukum Keluarga dan Hukum Islam* 8, no. 1 (2024): 472, <https://doi.org/10.22373/sjkh.v8i1.20524>.

membebaskan debitur dari kewajiban ganti rugi apabila terjadi keadaan memaksa yang tidak dapat dihindari. Sejalan dengan itu, Islam juga mengajarkan prinsip kemudahan bagi pihak yang mengalami kesulitan, sebagaimana dijelaskan dalam Surah Al-Baqarah ayat 280:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Terjemahannya:

“Jika dia (orang yang berutang itu) dalam kesulitan, berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapangan. Kamu bersedekah (membebaskan utang) itu lebih baik bagimu apabila kamu mengetahui(-nya).”

Tasfir Al-Wajis oleh Wahbah az-Zuhaili menjelaskan bahwa Surah Al-Baqarah ayat 280 memberikan petunjuk kepada debitur untuk menunda pembayaran utang jika debitur mengalami kesulitan. Selain itu, memberikan sedekah dari pokok utang kepada debitur yang dianggap kesulitan dianggap lebih utama dari sisi Allah⁷. Ayat ini menegaskan pentingnya memberikan kelonggaran waktu bagi pihak yang mengalami kesulitan dalam mencukupi kewajibannya, bahkan mendorong untuk mempertimbangkan pembebasan sebagian atau seluruh utang sebagai bentuk sedekah. Prinsip ini sejalan dengan *ta'awun* (tolong-menolong) dalam muamalah Islam, yang mengutamakan nilai kemanusiaan dan kemaslahatan bersama.

Penelitian oleh Martinouva mengungkapkan bahwa ketidakstabilan kondisi keuangan konsumen dan kompleksitas informasi perjanjian menjadi faktor

⁷ Wahbah az-Zuhaili, *Tasfir Al-Wajiz*, TafsirWeb, <https://tafsirweb.com/1046-surat-al-baqarah-ayat-280.html>, Diakses 20 Mei 2025.

risiko wanprestasi dalam transaksi non-bank⁸. Kondisi ekonomi makro yang tidak terduga, seperti pandemi COVID-19, diakui sebagai sebuah penyebab utama terjadinya *force majeure* dalam berbagai perjanjian pembiayaan, termasuk jual beli rumah secara tunai bertahap. Pandemi ini berdampak besar pada kemampuan keuangan masyarakat untuk memenuhi kewajiban kontrak. Penelitian yang dilakukan oleh Yusmat menunjukkan bahwa pandemi yang dimulai pada awal tahun 2020 telah menyebabkan penurunan kinerja usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM). Banyak pelaku UMKM mengalami kesulitan melunasi utang, sehingga mereka memilih untuk merestrukturisasi pinjaman⁹.

Kompleksitas penerapan konsep *force majeure* dalam transaksi tunai bertahap terlihat dalam Putusan Nomor 37/Pdt.G.S/2021/PN Batam. Roy Yuntri Ompusunggu digugat dalam kasus ini oleh PT. Rexvin Propertindo karena gagal membayar cicilan rumah. Harga sebesar Rp448.000.000 (empat ratus empat puluh delapan juta rupiah) disepakati oleh kedua belah pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan (KPTB) Nomor 0110/KPTB/PP-RBV/III/2019. Perjanjian tersebut akan dibayar dalam 40 bulan dengan cicilan bulanan sebesar Rp11.150.000 (sebelas juta seratus lima puluh ribu rupiah). Harga Tergugat telah menunggak pembayaran sejak Maret 2020, ketika wabah COVID-19 dimulai, dan hanya mampu membayar hingga cicilan ketujuh. Tergugat beralasan bahwa pandemi merupakan keadaan kahar (*force majeure*) yang menghalangi melanjutkan kewajibannya. Namun, hakim menilai bahwa tergugat tetap

⁸ Rissa Afni Martinouva, "Analisis Hukum Pelaksanaan Perjanjian Pembelian Kredit Rumah Tanpa Bank di Bandar Lampung," *Pranata Hukum* 15, no. 2 (31 Juli 2020): 120.

⁹ Muammar Arafat Yusmat et al., "Optimization the Role of Sharia Bank in National Economic Recovery through Results-Based Micro-Finance," *IKONOMIKA: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 8, no. 1 (2023): 53, <https://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/ikonomika>.

melakukan wanprestasi, sehingga perjanjian jual beli dinyatakan batal, runah dikembalikan kepada penggugat, dan seluruh uang angsuran yang sudah dibayar tidak bisa ditarik kembali. Meskipun secara normatif pandemi COVID-19 diakui sebagai keadaan kahar, sebagaimana ditegaskan dalam Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 yang menetapkan COVID-19 sebagai bencana non-alam nasional¹⁰. Dengan demikian, dasar hukum tersebut memberikan legitimasi bahwa pandemi dapat dianggap sebagai keadaan kahar¹⁰. Namun, hakim tetap mengedepankan keberlakuan klausul perjanjian yang mengikat para pihak.

Putusan ini menimbulkan pertanyaan penting mengenai penerapan prinsip keadilan dan kelonggaran dalam hukum ekonomi syariah, terutama ketika terjadi kondisi *force majeure* yang bersifat global seperti pandemi COVID-19. Data dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) menunjukkan bahwa pandemi telah menyebabkan peningkatan kredit bermasalah hingga 3,06% pada sektor properti pada tahun 2020, mengindikasikan dampak signifikan terhadap kemampuan masyarakat dalam memenuhi kewajiban finansial mereka¹¹.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dua hal penting. Pertama, menganalisis mekanisme penyelesaian wanprestasi akibat keadaan kahar dalam transaksi jual beli rumah dengan sistem tunai bertahap. Kedua, menelaah perspektif hukum ekonomi syariah terhadap wanprestasi yang disebabkan oleh keadaan kahar, dengan penekanan pada prinsip keadilan (*'adalah*), kemudahan

¹⁰ Besty Habeahan dan Sena Rusiana Siallagan. "Tinjauan Hukum Keadaan Memaksa (Force Majeure) dalam Pelaksanaan Kontrak Bisnis pada Masa Pandemi COVID-19." *Nommensen Journal of Legal Opinion* 2, no. 2 (Juli 2021): 169. <http://ejournal.uhn.ac.id/index.php/opinion>.

¹¹ Otoritas Jasa Keuangan (OJK), *Statistik Perbankan Indonesia* (2021), diakses 8 Mei 2025, <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/data-dan-statistik/statistik-perbankan-indonesia/Pages/Statistik-Perbankan-Indonesia---Desember-2020.aspx>.

(*yusr*), dan tolong-menolong (*ta'awun*) sebagaimana diajarkan dalam Al-Qur'an dan Sunnah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, maka rumusan masalah yang akan dibahas ialah sebagaimana di bawah ini:

1. Bagaimana putusan dan pertimbangan hakim dalam menyelesaikan kasus wanprestasi PN No. 37/Pdt.G.S/2021/PN Batam?
2. Bagaimana mekanisme penyelesaian wanprestasi yang terjadi akibat keadaan kahar (*force majeure*)?
3. Bagaimana pandangan hukum ekonomi syariah terhadap wanprestasi yang terjadi akibat keadaan kahar (*force majeure*)?

C. Tujuan Penelitian

Berikut ini adalah tujuan dari penelitian yang dilakukan dengan rumusan masalah tersebut:

1. Guna mengetahui dan memahami bagaimana putusan dan pertimbangan hakim dalam menyelesaikan perkara No. 37/Pdt.G.S/2021/PN Batam.
2. Guna mengetahui dan memahami bagaimana mekanisme penyelesaian wanprestasi yang terjadi akibat keadaan kahar (*force majeure*).
3. Guna mengetahui dan memahami bagaimana pandangan hukum ekonomi syariah terkait wanprestasi yang disebabkan oleh keadaan kahar (*force majeure*).

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dalam penelitian ini meliputi:

1. Manfaat Teoretis

- a. Memberikan kontribusi akademis dalam pengembangan ilmu hukum ekonomi syariah, khususnya dalam memahami cara penyelesaian wanprestasi yang disebabkan oleh keadaan kahar (*force majeure*).
- b. Menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang membahas pandangan hukum ekonomi syariah terhadap wanprestasi akibat keadaan kahar (*force majeure*).

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi penulis: Dapat menambah wawasan dan pemahaman tentang mekanisme penyelesaian wanprestasi yang disebabkan oleh keadaan kahar (*force majeure*) serta penerapannya dalam konteks hukum ekonomi syariah.
- b. Bagi developer perumahan: Memberikan masukan untuk memperbaiki sistem penyelesaian wanprestasi yang sesuai dengan prinsip syariah dalam menghadapi keadaan kahar (*force majeure*).
- c. Bagi masyarakat: meningkatkan pemahaman tentang hak dan kewajiban serta prosedur penyelesaian wanprestasi yang disebabkan oleh keadaan kahar (*force majeure*) dalam pembiayaan rumah berbasis syariah.
- d. Bagi regulator dan praktisi hukum: menjadi bahan pertimbangan dalam pengembangan regulasi dan penanganan kasus wanprestasi yang disebabkan oleh keadaan kahar (*force majeure*) dalam pembiayaan perumahan syariah.

E. Kajian Pustaka

1. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Berdasarkan dari tinjauan pustaka yang dilakukan, penulis merujuk pada penelitian-penelitian sebelumnya yang relevan dengan studi yang akan dilaksanakan. Penelitian ini bukanlah sesuatu yang sepenuhnya baru, melainkan terdapat penelitian terdahulu yang telah membahas isu serupa. Penulis akan menguraikan penelitian-penelitian tersebut untuk mengidentifikasi keterkaitan serta perbedaan dengan penelitian yang dilakukan saat ini. Adapun penelitian yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- a. Oheo Kaimuddin Haris dkk. dalam penelitiannya yang berjudul “Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kerja Sama Jual Beli Akibat *Force Majeure* COVID-19.” Kajian ini mengkaji Pasal 1244 dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menggunakan pendekatan hukum dan konseptual serta prosedur yuridis normatif. Temuan penelitian ini menunjukkan kasus *force majeure*, debitur dapat dikecualikan dari kewajiban memberikan ganti rugi jika kejadian tersebut tidak dapat diduga sebelumnya, tidak terkait dengan keadaan debitur, dan tidak mengandung unsur kesengajaan. Penelitian ini menekankan pentingnya penerapan asas keadilan dan prinsip *force majeure* dalam sistem hukum positif sebagai solusi atas wanprestasi,

khususnya selama masa pandemi COVID-19¹². Perbedaan utama terletak pada pendekatannya, Haris dkk. berfokus pada hukum positif, sementara penelitian ini menggabungkan nilai-nilai hukum ekonomi syariah dan menganalisis kasus Putusan No. 37/Pdt.G.S/2021/PN Btm sebagai studi kasus untuk menilai penerapan prinsip keadilan syariah dalam penyelesaian sengketa *force majeure*.

- b. Made Bagus Rizal dkk. (2021), dalam penelitiannya yang berjudul “Menyelesaikan Wanprestasi atas Dasar Force Majeure Akibat Pandemi COVID-19 dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen.” Dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, penelitian ini menggunakan metode hukum normatif. Berdasarkan temuan, pandemi COVID-19 tergolong jenis keadaan kahar relatif, yang berarti alih-alih membatalkan kontrak, pandemi COVID-19 justru menunda pelaksanaan kewajiban. Penelitian ini menyoroti pentingnya negosiasi antara para pihak dalam perjanjian serta perlunya mencantumkan klausul *force majeure* dalam kontrak pembiayaan konsumen¹³. Perbedaannya, penelitian Rizal berlandaskan KUH Perdata, sementara penelitian yang akan dilakukan menggunakan perspektif hukum ekonomi syariah dengan nilai *ta’awun, adalah*, dan

¹² Oheo Kaimuddin Haris et al., Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kerja Sama Jual Beli Akibat Force Majeure COVID-19, *Halu Oleo Legal Research* 6, no. 3 (2024), 652, <https://doi.org/10.33772/holresch.v6i3.850>.

¹³ Made Bagus Rizal Raysando et al., “Penyelesaian Wanprestasi atas Dasar Force Majeure Akibat Pandemi COVID-19 dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen,” *Jurnal Preferensi Hukum* 2, no. 2 (2021): 351, <https://doi.org/0.22225/jph.2.2.3334.349-353>.

yusr, serta mengkaji studi kasus Putusan No. 37/Pdt.G.S/2021/PN Btm terkait jual beli rumah tunai bertahap.

- c. Wan Sugarman (2020) dalam penelitiannya yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Akibat Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) pada Perjanjian Kepemilikan Rumah Antara Pengembang dengan Konsumennya (Studi pada PT. Revalindo Cipta Mandiri).” Studi ini menggunakan metodologi deksriptif analitis dengan pendekatan hukum empiris sebagai pendekatan pendukung dan pendekatan hukum normatif sebagai pendekatan utama. Temuan penelitian menunjukkan bahwa perselisihan antara pengembang PT. Revalindo Cipta Mandiri dan konsumen timbul akibat peristiwa *force majeure*, yaitu gempa bumi yang terjadi pada 30 September 2009, yang mengakibatkan kerusakan serius pada struktur bangunan rumah. Akibatnya, pengembang mengalami kesulitan keuangan dalam menyelesaikan proyek dan mengembalikan uang muka konsumen. Strategi penyelesaian sengketa dilakukan secara damai melalui negosiasi non-litigasi dengan semangat kekeluargaan, di mana konsumen dikelompokkan berdasarkan tingkat kooperatif mereka. Negosiasi dilakukan secara langsung tanpa melibatkan pihak ketiga, dan pengembang tetap menunjukkan komitmennya untuk melanjutkan pembangunan perumahan meskipun menghadapi berbagai kendala

finansial dan belum mendapatkan investor¹⁴. Perbedaannya, penelitian Wan Sugarman lebih bersifat empiris dan fokus pada praktik penyelesaian sengketa akibat gempa bumi oleh pengembang PT. Revalindo Cipta Mandiri, dengan pendekatan hukum perdata konvensional. Sementara itu, penelitian yang akan dilakukan menitikberatkan pada analisis normatif yuridis dengan pendekatan hukum ekonomi syariah serta menggunakan studi kasus Putusan Nomor 37/Pdt.G.S/2021/PN Btm untuk menggambarkan wanprestasi dalam transaksi tunai bertahap akibat pandemi COVID-19.

2. Kajian Teori

a. Hukum Ekonomi Syariah

Berdasarkan prinsip-prinsip Islam yang terdapat dalam Al-Qur'an, hadis, dan hasil ijtihad para ulama, Hukum Ekonomi Syariah adalah seperangkat aturan yang mengatur berbagai aspek berkaitan dengan kegiatan ekonomi, baik yang dilakukan oleh individu, kelompok orang, maupun badan hukum, yang berlandaskan nilai-nilai Islam yang terdapat dalam Al-Quran, Hadits, dan hasil ijtihad para ulama. Secara etimologis, istilah "hukum" berasal dari bahasa Arab yang berarti "keputusan" atau "ketetapan." Istilah, "syariah" mengacu pada konsep yang berkaitan dengan yurisprudensi Islam atau fiqh. Dengan demikian, Hukum Ekonomi Syariah berfungsi sebagai pedoman dan tuntunan bagi masyarakat Islam

¹⁴Wan Sugarman, "Penyelesaian Sengketa Akibat Keadaan memaksa (*force majeure*) pada Perjanjian Kepemilikan Rumah Antara Pengembang dan Konsumennya (Studi Pada PT. Revalindo Cipta Mandiri)," *UNES Law Review* 3, no. 1 (2020): 13, <https://doi.org/10.31933/unesrev.v3i1.141>

dalam menjalankan kehidupan ekonomi dan menjalin interaksi sosial secara berprinsip¹⁵.

Prinsip-prinsip ekonomi Islam terdiri dari beberapa pilar yang sangat penting. Yang pertama, ada prinsip tauhid, yang menyatakan bahwa hubungan antarpribadi sama pentingnya dengan hubungan seseorang dengan Tuhan. Oleh karena itu, sejalan dengan ajaran Al-Qur'an dan Sunnah, semua kegiatan ekonomi harus didasarkan pada kerangka tauhid yang mengutamakan keadilan sosial. Kedua, prinsip khilafah menekankan bahwa manusia dipercayakan tanggung jawab untuk menaati aturan-aturan Tuhan karena mereka adalah wakil-Nya di bumi. Cita-cita khilafah ini ditunjukkan dalam konteks ekonomi melalui penegakan kesetaraan dan persaudaraan, yang memisahkan kita dari perilaku opresif dan metode eksploitatif yang merugikan sesama. Ketiga, prinsip keadilan, yang menekankan keadilan dan keseimbangan dalam semua tindakan dan keputusan, dan tidak hanya didasarkan pada ayat-ayat Al-Qur'an dan Sunnah. Dengan demikian, ketiga prinsip ini saling melengkapi untuk membangun sistem ekonomi yang etis dan adil¹⁶.

b. Jual Beli

Menurut hukum di Indonesia, dalam hukum Islam, istilah “perjanjian” setara dengan “akad.” Frasa arab *al-'aqd* yang berarti mengikat, menghubungkan, atau mengaitkan, merupakan asal kata

¹⁵Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Predana Media Group, 2020), 2.

¹⁶St. Saleha Madjid, "Prinsip-Prinsip (Asas-Asas) Muamalah," *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 2, no. 1 (2020): 16, <https://doi.org/10.26618/j-hes.v2i1.1353>.

“kontrak.” Jual beli terdiri dari dua kata, yaitu “jual” dan “beli.” *Al-bai'* yang berarti “menjual” dalam bahasa Arab, berasal dari kata *ba'a-yubi u-bai'an*. Sementara itu, “beli” dikenal sebagai *al-syira'*, yang berasal dari kata *syara'*, yang berarti membeli. Kata jual beli merujuk pada *al-bai'*, yang berarti menjual, mengganti, atau menukar sesuatu. Menurut etimologinya, jual beli adalah penawaran atau pertukaran suatu barang dengan barang lainnya. Selain itu, istilah jual beli juga dapat merujuk pada pengambilan suatu barang dalam perdagangan atau pertukaran properti dengan properti lainnya¹⁷.

Ketika dua pihak yang bersepakat memperdagangkan properti, sebuah jual beli dapat terjadi. Dalam prosedur ini, kepemilikan dialihkan dengan imbalan-imbalan hukum khususnya, alat tukar komersial yang diakui. Alat tukar ini dapat berupa uang tunai atau barang berharga yang umum digunakan dalam pertukaran. Al-Qur'an, Sunnah, dan Ijma' semuanya menyetujui jual beli. Berikut adalah sumber hukum yang mendukung praktik jual beli tersebut:

1) Al-Qur'an

Surah Al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ

¹⁷ Idris, *Hadits Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2017), 155.

جَاءَهُمْ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِمْ فَاَنْتَهُى فَلَهِمْ مَا سَلَفُ وَاَمْرُهُمْ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ
عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Terjemahan:

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

Tafsir Ash-Shaghir yang dimuraja'ah oleh Abdullah bin Abdul Aziz al-awaji, menjelaskan bahwa orang yang terlibat riba tidak akan dapat berdiri pada hari kiamat, layaknya orang-orang yang terjerumus dalam pengaruh setan. Meskipun Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, mereka tetap menyakini bahwa aktivitas tersebut setara dengan riba. Namun mereka yang terus mengulangi riba setelah pengharaman adalah penghuni neraka yang kekal didalamnya¹⁸. Ayat ini menegaskan bahwa segala bentuk kompensasi yang mengandung unsur riba dalam penyelesaian wanprestasi, seperti denda atau bunga keterlambatan, bertentangan dengan hukum Islam dan tidak diperbolehkan.

¹⁸ Fayiz bin Sayyaf As-Sariih, *Tafsir Ash-Shaghir*, TafsirWeb, “Surat Al-Baqarah Ayat 275,” <https://tafsirweb.com/1041-surat-al-baqarah-ayat-275.html>, Diakses 20 Mei 2025.

Surah An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا 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 memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu sendiri. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

Tafsir Al-Mukhtashar oleh Shalih bin Abdullah bin Humaid, menerangkan Allah memerintahkan orang-orang beriman untuk tidak mengambil harta orang lain secara ilegal, seperti mencuri atau suap. Hanya harta yang diperoleh melalui transaksi dagang yang sah dan berdasarkan kerelaan yang halal untuk dimiliki. Allah juga melarang pembunuhan dan tindakan yang dapat menjerumuskan diri ke dalam kebinasaan, serta mengharamkan penumpahan darah, pengambilan harta, dan pelanggaran kehormatan sebagai bentuk kasih sayang-Nya kepada hamba-Nya¹⁹. Ayat ini menegaskan larangan Allah terhadap tindakan merampas, mencuri, dan suap, yang mencerminkan nilai keadilan dan perlindungan hak individu. Dalam kasus wanprestasi, jika suatu pihak tidak dapat memenuhi kewajibannya karena keadaan kahar, penting untuk mencari solusi yang adil dan menghormati hak-hak dari pihak lain.

¹⁹ Markaz Tafsir Riyadh, *Tafsir Al-Mukhtashar*, TafsirWeb, <https://tafsirweb.com/1561-surat-an-nisa-ayat-29.html>, Diakses 20 Mei 2025.

2) Hadis

عن رفاعه بن رافع رضى الله عنه أنّ النبي صلى الله عليه وسلم سئل : أي الكسب أطيب ؟ قال : عمل الرجل بيده , وكل بيع مبرور . رواه البزار وصححه الحاكم

Dari Rifa'ah bin Rafi' bahwa Nabi SAW pernah ditanya, "pekerjaan apakah yang paling baik?" beliau bersabda "pekerjaan yang dilakukan seseorang dengan usahanya sendiri, dan setiap jual beli yang mabrur." riwayat Al-Bazzar. Hadist ini Shahih menurut Al-Hakim.

Menurut Imam Nawawi, jenis pekerjaan yang paling utama ialah yang dilaksanakan secara langsung oleh individu, karena hal ini mencerminkan sifat mandiri, kejujuran, serta ketergantungan yang tulus kepada Allah Swt (tawakkal). Selain itu, “istilah jual beli mabrur” merujuk pada transaksi yang dilakukan tanpa adanya unsur penipuan (*tadlis*), ketidakjelasan (*gharar*), dan riba, serta harus berlandaskan pada kejujuran dan saling ridha antara semua pihak yang terlibat²⁰.

3) Ijma'

Kaum muslimin telah sepakat dari dahulu sampai sekarang tentang kebolehan hukum jual beli, oleh karena itu, hal ini merupakan sebuah bentuk ijma' umat, karena tidak seorang pun yang menentangnya. Namun, menurut Iman Asy Syatibi dari mazhab Maliki, hukum ini dapat berubah menjadi wajib dalam kondisi tertentu. Sebagai contoh, jika terjadi penimbunan barang yang mengakibatkan persediaan dipasar menipis dan harga barang melonjak, pemerintah berhak mengatur para pedagang untuk menjual barang dengan harga yang berlaku sebelum kenaikan tersebut.

²⁰Yahya bin Syaraf al-Nawawi, *Al-Minhaj Syarh Shahih Muslim bin al-Hajjaj*, Juz 13,5.

Dalam situasi ini, para pedagang diwajibkan mematuhi harga yang ditetapkan oleh pemerintah²¹.

Perbuatan hukum pengalihan kepemilikan suatu barang dari penjual kepada pembeli dikenal sebagai transaksi jual beli. Oleh karena itu, sangat penting untuk memenuhi semua syarat dan standar yang relevan agar transaksi ini dapat berjalan lancar. Ketentuan-ketentuan yang ditentukan sangat penting agar proses jual beli dapat berjalan sesuai dengan kaidah yang berlaku. Klausul-klausul ini mengatur aturan dan syarat-syarat yang harus dipenuhi agar terhindar dari hal-hal yang dilarang. Tiga komponen utama yang membentuk syarat-syarat transaksi jual beli: para pihak (penjual dan pembeli), barang yang diperjualbelikan (*ma'kud alaih*), dan (ijab qabul)²².

Adapun syarat-syarat yang diperlukan agar suatu transaksi dianggap sah meliputi: kedua pihak yang terlibat harus mukallaf, objek akad harus diakui oleh syara', tidak bertentangan dengan syara', memenuhi syarat umum dan khusus, memberikan manfaat, serta adanya ijab dan kabul dengan tujuan yang jelas. Sedangkan rukun dari transaksi tersebut terdiri dari: pernyataan untuk mengikatkan diri, pihak-pihak yang terlibat dalam akad, dan objek akad itu sendiri²³. Namun, syarat-syarat jual beli yang diakui oleh Jumhur Ulama (sebagian besar ulama) mencakup unsur-unsur seperti pihak yang berakad, barang yang dibeli, dan nilai tukar barang.

²¹Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)* (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2018), 117.

²² Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2018), 136-137.

²³ Ismail Nawawi dan Zaenudin A. Naufal, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer: Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, dan Sosial* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2017), 70.

c. Wanprestasi

Pada suatu kontrak setiap pihak dalam suatu perjanjian wajib melaksanakan hak dan kewajiban (prestasi) sebagaimana yang telah disepakati bersama. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1388 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa:

“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.”

Pasal ini menegaskan bahwa suatu kontrak memiliki kekuatan mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak yang mengadakannya, sehingga seluruh ketentuan yang telah disepakati wajib dipatuhi dan dilaksanakan dengan itikad baik. Namun, dalam praktiknya, tidak jarang terjadi kondisi di mana salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajibannya (prestasi) sebagaimana yang telah ditentukan dalam kontrak, sehingga pelaksanaan kewajiban tersebut menjadi terhambat atau bahkan tidak terlaksana sama sekali. Keadaan demikian dapat menimbulkan wanprestasi yang pada akhirnya berujung pada sengketa hukum di antara para pihak. Ketidakmampuan salah satu pihak untuk memenuhi kewajiban yang telah disepakati dikenal dalam hukum perdata dengan istilah wanprestasi atau ingkar janji²⁴. Pengaturan mengenai wanprestasi secara normatif dapat ditemukan dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

“Debitur adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan suatu akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan itu sendiri,

²⁴ Noor Fatimah Mediawati dan Sri Budi Purwaningsih, *Hukum Kontrak dan Perikatan* (Sidoarjo: UMSIDA Press, 2018), 45.

apabila ia tidak memenuhi kewajibannya dalam waktu yang telah ditentukan²⁵”.

Berdasarkan ketentuan pasal ini, seorang debitur dianggap lalai atau melakukan wanprestasi apabila telah diberi peringatan secara resmi (somasi) atau jika ia tidak memenuhi kewajiban dalam waktu yang telah disepakati dalam perjanjian. Sementara itu, mengenai akibat hukum dari wanprestasi, diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga disebabkan oleh tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila si debitur, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap lalai memenuhinya, atau apabila sesuatu yang harus diberikan atau dibuat hanya dapat diberikan atau dibuat dalam waktu yang melampaui tenggang waktu yang telah ditentukan”.

Ketentuan ini menegaskan bahwa debitur wajib mengganti kerugian biaya, dan bunga jika ia tetap tidak memenuhi kewajibannya setelah ditegur, atau jika prestasinya hanya dapat dipenuhi setelah melewati batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Secara umum, wanprestasi diartikan sebagai “keterlambatan, kelalaian, atau ketidakmampuan dalam memenuhi suatu perjanjian.” Dalam konteks yang lebih luas, wanprestasi merujuk pada “keadaan di mana seorang debitur, baik sebelum, saat, maupun setelah pembentukan perjanjian, tidak memenuhi atau melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian²⁶.”

²⁵ Kitab Undang Undang Hukum Perdata Pasal 1238.

²⁶Niru Anita Sinaga dan Nurlely Darwis, "Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian," *Jurnal Mitra Manajemen* (2020): 4, <https://doi.org/10.35968/jmm.v7i2.534>.

Berdasarkan Buku III KUH Perdata, terdapat beberapa jenis tindakan wanprestasi yang diatur, antara lain: Pertama, tidak memenuhi kewajiban prestasi sama sekali. Kedua, melaksanakan kewajiban tetapi tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan. Ketiga, memenuhi kewajiban tetapi tidak tepat waktu. Keempat, melakukan tindakan yang dilarang oleh kontrak ²⁷. Adapun akibat hukum dari wanprestasi: pembatalan perjanjian, pembayaran ganti rugi, pemenuhan prestasi secara paksa, dan peralihan risiko. Menurut perspektif ekonomi Islam, wanprestasi dikenal dengan istilah *adham al-wafa' bi al-aqd* (gagal memenuhi perjanjian), Islam sangat menekankan pentingnya pemenuhan janji, sebagaimana hadits Rasulullah Saw:

آيَةُ الْمُنَافِقِ ثَلَاثٌ: إِذَا حَدَّثَ كَذَبَ، وَإِذَا وَعَدَ أَخْلَفَ، وَإِذَا أُؤْتِمِنَ خَانَ."
(رواه البخاري ومسلم)

Terjemahan:

“Tanda orang munafik ada tiga: apabila berkata berdusta, apabila berjanji mengingkari, dan apabila diberi amanah berkhianat,” (HR. Bukhari dan Muslim).

Sejalan dengan kaidah hukum ekonomi Islam, hadis ini berfungsi sebagai rujukan normatif sekaligus moral dalam menilai keabsahan klaim *force majeure* dalam suatu akad. Prinsip amanah yang terkandung di dalamnya menegaskan bahwa setiap perjanjian dipandang sebagai titipan yang wajib dipenuhi, kecuali terdapat *udzr syar'i* yang secara hukum memenuhi syarat keadaan memaksa. Menurut prinsip fiqh muamalah,

²⁷"Jenis-Jenis Wanprestasi." Website Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Medan Area. <https://mh.uma.ac.id/jenis-jenis-wanprestasi/>, di akses pada 22 Februari 2025.

setiap klaim pembebasan dari kewajiban akad perlu melalui evaluasi yang cermat dan objektif, guna memastikan tidak terdapat indikasi kemunafikan atau sekadar alasan yang dibuat-buat untuk mengingkari janji²⁸.

Berdasarkan hukum Islam, apabila terjadi wanprestasi, tuntutan ganti rugi (*ta'widh*) di perbolehkan, asalkan kerugian yang timbul dapat dibuktikan secara nyata. Namun, praktik denda berbunga atau pengenaan bunga keterlambatan tidak diperkenankan, karena termasuk dalam kategori riba yang dilarang²⁹. Oleh karena itu, dalam kasus jual beli rumah secara syariah, jika konsumen mengalami kesulitan dalam melakukan pembayaran akibat *uzur syar'i* (seperti pandemi), penting untuk melakukan musyawarah atau penjadwalan ulang (*rescheduling*) tanpa membebani konsumen dengan tambahan bunga.

Menurut fiqh Islam, kerugian ini dikenal dengan *atta'aadi*, yang merujuk pada tindakan atau kelalaian yang dilarang dalam hukum Islam. Tindakan tersebut bertentangan dengan hak dan kewajiban yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Ganti rugi akibat wanprestasi dapat timbul karena dua hal. Pertama, ketika perjanjian tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Dan kedua, ketika terdapat kelalaian dalam pelaksanaan perjanjian. Ganti rugi itu sendiri, yang

²⁸ Muhammad Jamaluddin, Muhammad Defri, Muhammad Hegel Muchthohari, dan Lisnawati Lisnawati, "Analisis Kasus Wanprestasi Melalui Kaidah Fiqh," *Jurnal Pendidikan Agama Islam Dan Filsafat* 2, no. 3 (2020): 206, <https://doi.org/10.61132/akhlak.v2i3.918>.

²⁹ Fatwa DSN-MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang saksi nasabah mampu yang menunda pembayaran.

dikenal sebagai *al-ta'wid*, merupakan kompensansi atas kerugian yang terjadi akibat kesalahan tersebut³⁰.

d. Keadaan Kahar (*force majeure*)

Force majeure (keadaan kahar), atau yang sering disebut keadaan terpaksa, adalah situasi di mana pihak yang berkewajiban untuk memenuhi suatu perjanjian (debitur) menghadapi tantangan besar dalam memenuhi tanggung jawabnya akibat peristiwa luar biasa yang tidak dapat diprediksi saat perjanjian ditandatangani. Peristiwa tersebut di luar kendali manusia seperti bencana alam (misalnya banjir, gempa bumi, kebakaran atau badai), konflik bersenjata, wabah penyakit, kerusakan sosial, serta kondisi lainnya yang membuat objek dalam perjanjian hancur atau tidak bisa digunakan, sehingga kewajiban tersebut jadi tidak mungkin dilaksanakan³¹.

Situasi ini terjadi akibat peristiwa yang tidak terduga dan di luar kendali manusia, yang menyebabkan debitur tidak mampu menjalankan kewajibannya sesuai dengan yang disepakati dalam kontrak. Dalam situasi seperti ini, debitur tidak dapat dianggap salah, karena kelalaian atau kesalahan bukan penyebab dari ketidakmampuannya dalam memenuhi prestasi³². Keadaan kahar umumnya terjadi setelah perjanjian selesai dibuat,

³⁰ Sentia, et al. "Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Wanprestasi Dalam Akad Kerja Sama Bagi Hasil Perkebunan Antar Petani Kopi." Dalam *Prosiding Hukum Ekonomi Syariah*, vol. 6, no. 2 (2021): 174. <http://dx.doi.org/10.29313/syariah.v0i0.27523>.

³¹ Hendra Dinata, Ismail Ismail, dan Puguh Aji Hari. "Kepastian Hukum Pandemi Covid 19 Sebagai Penentuan Keadaan Kahar Di Dalam Perjanjian Pembiayaan Multiguna." *Jurnal Ilmiah JIGE 4*, no. 2 (2023): 608. <https://ejournal.nusantaraglobal.ac.id/index.php/jige/article/view/759>.

³² Michael R. Purba, *Kamus Hukum Internasional & Indonesia* (Jakarta: Widyatamma, 2020), 308.

dan peristiwa tersebut menghalangi pelaksanaan kewajiban oleh debitur. Karena peristiwa ini tidak dapat diprediksi atau dihindari, debitur seharusnya tidak menanggung risiko atau dipertanggungjawabkan atas kegagalan tersebut. Keadaan ini secara hukum dapat dijadikan alasan pembebasan dari tanggung jawab, termasuk dari kewajiban membayar ganti rugi.

Menurut pendapat R. Subekti, suatu peristiwa dapat dianggap sebagai *force majeure* apabila memenuhi dua syarat utama. Pertama, kejadian itu berada di luar kendali debitur dan bersifat memaksa, sehingga kewajiban tidak dapat dilaksanakan. Kedua, peristiwa tersebut tidak bisa diperkirakan ketika kontrak dibuat, atau setidaknya debitur tidak seharusnya menanggung risiko atas kejadian itu³³. Pengaturan mengenai *force majeure* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) secara eksplisit tercantum dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245. Meskipun kedua pasal ini fokus pada aspek penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga, namun keduanya juga dapat dijadikan dasar dalam memahami *force majeure* sebagai alasan pembebasan tanggung jawab hukum dalam perikatan secara umum³⁴. Pasal 1244 KUH Perdata menyatakan bahwa:

“Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, kerugian dan bunga, apabila ia tidak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepatnya memenuhi perikatan itu, disebabkan

³³ Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Hukum* (Jakarta: Prenamedia Group, 2018), 115

³⁴ Ismalia Falin, *Hukum Penundaan Kontrak Dalam Keadaan Memaksa (Force Majeure) Akibat Penyebaran COVID-19* (Skripsi, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2021).

karena suatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, meskipun tidak ada itikad buruk padanya³⁵”.

Pasal ini menegaskan bahwa seorang debitur dapat dibebaskan dari kewajiban mengganti kerugian apabila ia dapat menunjukkan bahwa kelalaiannya disebabkan oleh faktor-faktor yang tidak terduga dan di luar kendalinya, serta tidak terdapat itikad buruk. Ketentuan ini sangat penting karena membatasi tanggung jawab hukum hanya pada kesalahan yang dapat dikendalikan oleh debitur. Apabila prestasi tidak dapat dilaksanakan akibat bencana alam, wabah, perang, atau peristiwa lain yang tidak dapat dihindari, debitur memiliki kesempatan untuk terbebas dari tuntutan ganti rugi, asalkan ia dapat membuktikan kondisi tersebut. Sementara itu Pasal 1245 KUH Perdata menyatakan bahwa:

“Tidaklah biaya, kerugian dan bunga harus diganti, apabila karena keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang³⁶”.

Pasal ini menegaskan bahwa jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya akibat keadaan memaksa (*overmacht*) atau peristiwa kebetulan yang tidak dapat dihindari dan tidak dapat diprediksi sebelumnya, maka ia dibebaskan dari kewajiban untuk membayar biaya, kerugian, dan bunga. Dalam konteks ini, peristiwa yang dimaksud mencakup segala bentuk gangguan eksternal yang bersifat *force majeure*,

³⁵ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek* (Jakarta Timur: PT Balai Pustaka, 2017), 355.

³⁶ Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

di mana unsur ketidaksengajaan dan ketidakmampuan objektif menjadi kunci dalam pembenaran hukum tersebut³⁷.

e. Akad

Akad adalah perjanjian yang sama dengan istilah akad (*al-'aqd*). Akad adalah ikatan antara ijab dan qabul sesuai syariah yang menentukan akibat hukum atas objek akad. Allah Swt berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Terjemahan:

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu” (QS. Al-Maidah: 1).

Tafsir Al-Madinah Al-Munawwarah oleh Imad Zuhair Hafidz, menjelaskan bahwa surat ini mengajak orang-orang beriman untuk memenuhi setiap akad. Akad-akad tersebut mencakup perjanjian yang ditetapkan Allah, hukum-hukum yang berlaku, serta perjanjian antar sesama hamba, seperti akad amanah dan jual beli yang diperbolehkan oleh syariat³⁸. Ayat ini menekankan pentingnya memenuhi akad dan perjanjian yang telah disepakati. Dalam hukum ekonomi syariah, akad adalah dasar transaksi. Ketika terjadi wanprestasi, penting untuk merujuk pada prinsip ini untuk menentukan apakah kewajiban tetap berlaku atau dapat dikesampingkan.

Prinsip-prinsip akad dalam ekonomi syariah mencakup: (1) adanya kerelaan (*ridha*) dari kedua belah pihak, (2) keadilan dan kejujuran,

³⁷ Arie Exchell Prayogo Dewangker, "Penggunaan Klausula Force Majeure dalam Kondisi Pandemi," *Jurnal Education and Development* 8, no. 3 (2020): 310.

³⁸ Markaz Ta'dzhim al-Qur'an, *Tafsir Al-Madinah Al-Munawwarah*, TafsirWeb, <https://tafsirweb.com/1885-surat-al-maidah-ayat-1.html>, Diakses 20 Mei 2025.

(3) larangan riba, *gharar* (ketidakpastian), dan *maysir* (spekulasi berlebihan). Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dijelaskan bahwa sahnya suatu perjanjian memerlukan empat syarat, yaitu: (1) adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang mengikatkan diri, (2) kecakapan untuk membuat perjanjian, (3) objek perjanjian yang tertentu, dan (4) sebab yang halal. Akad merupakan kesepakatan antara para pihak yang berupa pernyataan kehendak untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan tertentu (ijab), yang kemudian disetujui oleh pihak lainnya (qabul)³⁹.

Akad pembiayaan dalam konteks pengembangan perumahan syariah merupakan salah satu aspek terpenting yang harus dipahami oleh semua pihak yang terlibat, termasuk pengembang, konsumen, dan regulator. Dalam istilah syariah, akad merujuk merujuk pada perjanjian yang mengikat antar pihak-pihak yang terlibat dalam suatu transaksi. Dalam pembiayaan syariah, akad harus memenuhi prinsip-prinsip syariah yang mengedepankan keadilan, transparansi, dan kelayakan⁴⁰. Salah satu skema pembiayaan yang umum digunakan dalam transaksi jual beli rumah dengan metode tunai bertahap adalah akad murabahah. Dalam praktiknya, penjual menyebutkan secara eksplisit harga perolehan barang dan menambahkan margin keuntungan yang telah disepakati bersama dengan pembeli. Akad murabahah memenuhi prinsip syariah karena menekankan

³⁹ Izul Abdillah, "Implementasi Akad Ba'i Istishna dan Ba'i Taqsith pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Non Bank) di Perumahan Islami Indonesia," *Al-Kharaj: Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah* 3, no. 1 (2021): 75. <https://doi.org/10.47467/alkharaj.v3i1.189>.

⁴⁰ Zaenal Mustofa, "*Rekonstruksi Pembiayaan Pemilikan Rumah Non-Bank oleh Developer Perumahan Syariah Berbasis Keadilan*", Tesis, Universitas Islam Sultan Agung, 2024.

keterbukaan dalam harga dan keuntungan. Selama dilaksanakan sesuai ketentuan, akad ini dianggap sah secara syariah dan menjadi alternatif pembiayaan yang adil dan bebas riba dalam sistem keuangan syariah⁴¹.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 37/Pdt.G.S/2021/PN Btm memiliki keterkaitan yang signifikan dengan akad *bai' at-taqsith* dalam konteks hukum ekonomi syariah, yang merujuk pada akad jual beli dengan sistem angsuran. Jual beli kredit/angsuran (*bai' at-taqsith*) secara etimologis berarti membagi sesuatu menjadi beberapa bagian yang terpisah. Secara terminologis, jual beli kredit (*bai' at-taqsith*) merujuk pada transaksi jual beli yang dilakukan dengan sistem pembayaran cicilan dalam jangka waktu tertentu, di mana harga yang ditetapkan biasanya lebih tinggi dibandingkan dengan harga tunai⁴². Akad ini termasuk dalam kategori jual beli muajjal (tangguh), yang berarti transaksi dilakukan dengan pembayaran yang ditunda. Namun, berbeda dengan jual beli muajjal, dalam *bai' at-taqsith*, pembayaran dilakukan secara berkala (angsuran) dan tidak dilakukan sekaligus di kemudian hari. Dalam perspektif hukum Islam, *bai' at-taqsith* diperbolehkan asalkan memenuhi rukun dan syarat sah akad, serta tidak mengandung unsur riba, *gharar* (ketidakjelasan), atau *maysir* (spekulasi/judi)⁴³.

⁴¹ Muammar Arafat Yusmad, *Aspek Hukum Perbankan Syariah: Dari Teori ke Praktik* (Yogyakarta: Deepublish, 2018), 43-44.

⁴² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah: Membahas Ekonomi Islam Kedudukan Harta, Hak Milik, Jual Beli, Bunga Bank dan Riba, Musyarakah, Ijarah, Mudayanah, Koperasi, Asuransi, Etika Bisnis dan Lain-lain* (Jakarta: Rajawali Pers, 2019), 48.

⁴³ Misbakhul Khaer dan Ratna Nurhayati, "Jual Beli Taqsith (Kredit) dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam," *Al-Maqashidi: Jurnal Hukum Islam Nusantara* 2, no. 1 (2019): 102, <https://ejournal.sunan-giri.ac.id/index.php/ALMAQASHIDI/article/view/190>.

f. Sistem Pembayaran Tunai Bertahap

Sistem pembayaran secara tunai bertahap dengan metode tunai merupakan salah satu pilihan yang ditawarkan oleh pengembang (developer) kepada konsumen dalam transaksi jual beli rumah. Metode ini memungkinkan konsumen untuk melakukan pembayaran harga rumah secara cicilan langsung kepada pihak pengembang dalam jangka waktu yang telah disepakati, tanpa melibatkan lembaga keuangan seperti bank. Dengan demikian, sistem ini tidak memerlukan peran pihak ketiga, seperti dalam kredit pemilikan rumah (KPR)⁴⁴.

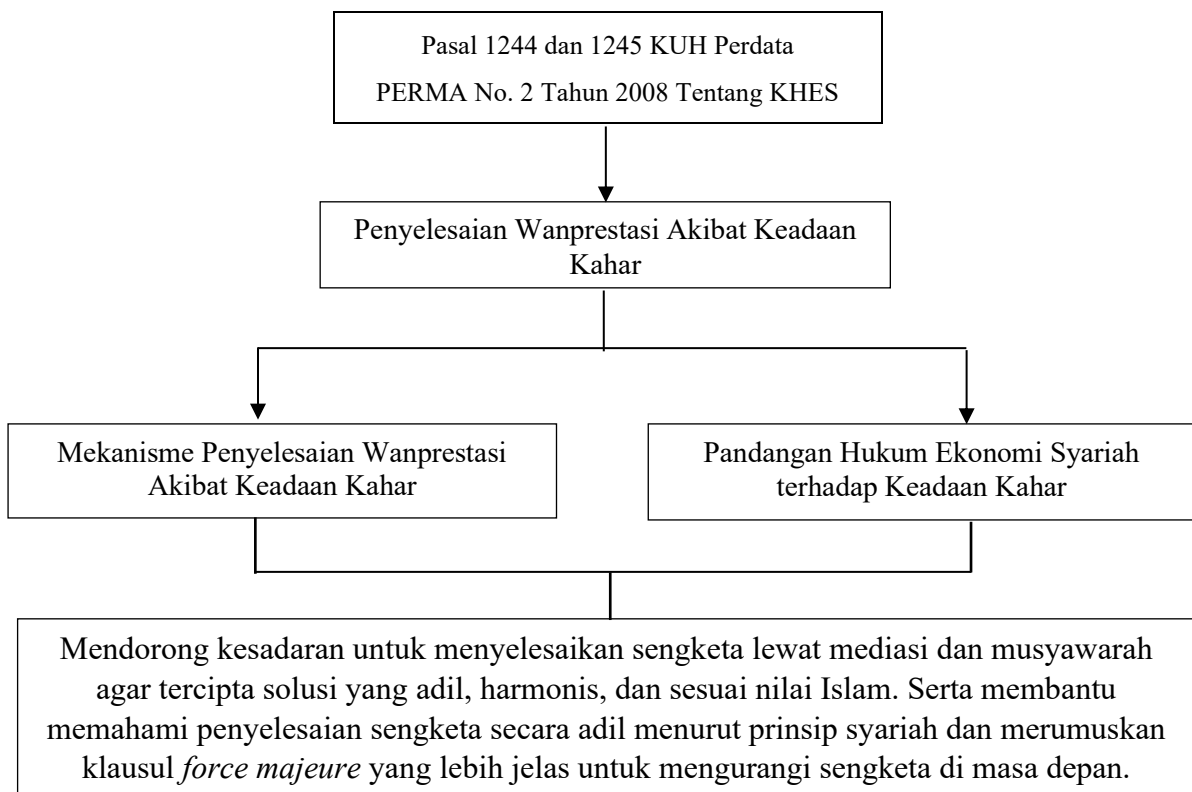
Menurut Anton Sitorus, skema cash bertahap merupakan metode pembelian rumah yang dilakukan langsung kepada pengembang dengan sistem cicilan tetap, tanpa bunga, dan dalam jangka waktu yang singkat⁴⁵. Sistem tunai bertahap dalam hukum ekonomi syariah dianggap sebagai bentuk akad *bai'at-taqsith*, yaitu jual beli dengan pembayaran yang ditangguhkan atau dicicil, di mana harga yang ditetapkan lebih tinggi dibandingkan dengan harga tunai. Dalam ekonomi syariah, tunai bertahap diperbolehkan selama tidak mengandung unsur riba dan semua syarat serta ketentuan telah disepakati sebelum transaksi dilakukan.

⁴⁴ Husni Thamrin dan Ardhi Firmansyah, "Analisis Perbandingan Sistem KPR dan Cash Bertahap dalam Pembelian Rumah," *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 4, no. 2 (2020): 177.

⁴⁵ Anton Sitorus, "Mengenal Cash Bertahap: Pengertian, Kelebihan, dan Kekurangan," Detik Properti, 2024, <https://www.detik.com/properti/kepemilikan-rumah/d7443029/mengenal-cash-bertahap-pengertian-kelebihan-dan-kekurangan> diakses pada 10 April 2025.

3. Kerangka Pikir

Kerangka pikir adalah konseptual bagaimana suatu teori berhubungan dalam berbagai faktor yang telah diidentifikasi penting terhadap masalah penelitian. Berdasarkan penjelasan tersebut di atas penulis memberikan gambaran kerangka pikir tersebut dalam bagian sebagai berikut:



Bagan 1. Kerangka Pikir

Kerangka pemikiran dalam penelitian ini dimulai dengan landasan hukum yang merujuk pada Pasal 1244 dan 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai dasar yuridis. Pasal 1244 membahas kewajiban untuk mengganti kerugian apabila perjanjian tidak dipenuhi, sedangkan Pasal 1245 menyatakan bahwa kewajiban tersebut tidak berlaku jika wanprestasi terjadi karena keadaan memaksa (*force majeure*). Berdasarkan landasan hukum tersebut, fokus penelitian ini diarahkan pada penyelesaian wanprestasi yang disebabkan oleh keadaan kahar,

yaitu kondisi yang berada di luar kendali para pihak dan mengakibatkan ketidakmampuan untuk melaksanakan perjanjian, bukan karena kesengajaan atau kelalaian. Keadaan ini menimbulkan persoalan hukum tersendiri, karena berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak serta prinsip keadilan dan kepastian hukum.

Guna memperoleh pemahaman yang menyeluruh, penelitian ini dibagi ke dalam dua fokus utama. Pertama, mekanisme penyelesaian wanprestasi akibat keadaan kahar. Fokus ini membahas langkah-langkah penyelesaian sengketa, termasuk prosedur hukum dan solusi praktis yang dapat diterapkan dalam menghadapi wanprestasi yang disebabkan keadaan kahar. Kedua, mengenai pandangan hukum ekonomi syariah terhadap keadaan kahar. Fokus ini bertujuan mengkaji bagaimana prinsip-prinsip dasar dalam Islam memandang dan menyelesaikan perjanjian yang tidak dapat dilaksanakan akibat kondisi memaksa.

Kedua fokus kajian tersebut diharapkan dapat menghasilkan suatu pemahaman yang komprehensif dan integratif, dengan menggabungkan pendekatan normatif berdasarkan hukum positif dan analisis terhadap penyelesaian secara syariah. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi dalam menjelaskan mekanisme penyelesaian wanprestasi akibat keadaan kahar secara lebih holistik, baik dari perspektif hukum perdata maupun hukum ekonomi syariah.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif. penelitian yuridis normatif atau penelitian hukum normatif merupakan metode yang berfokus pada penelaahan hukum sebagai suatu sistem normatif, yang mencakup analisis terhadap norma, prinsip, asas, doktrin, dan teori hukum yang berkembang. Tujuan utamanya adalah untuk memperoleh jawaban ilmiah atas persoalan hukum yang menjadi objek kajian, berdasarkan kerangka teori dan bahan hukum yang relevan.⁴⁶ Penelitian hukum normatif yaitu metode penelitian yang berfokus pada norma-norma hukum yang tertulis, termasuk peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan doktrin hukum⁴⁷.

Penelitian normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menelaah bahan pustaka atau data sekunder dan didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu⁴⁸. Jenis penelitian ini dipilih karena berfokus pada kajian pustaka (*library research*) tanpa melibatkan penelitian lapangan. Peneliti menganalisis dokumen hukum dan pendapat para ahli untuk mencari solusi atas permasalahan yang diangkat.

2. Jenis Pendekatan

Pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dengan meneliti

⁴⁶ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mararam University Press, 2020), 10.

⁴⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Rajawali P 2019), 13.

⁴⁸ Suyanto, *Metode Penelitian Hukum* (Gresik: Unigres Press, 2022), 78.

peraturan perundangan-undangan yang relevan, pendekatan perbandingan (*comparative approach*) untuk membandingkan pengaturan hukum di Indonesia dengan negara lain yang memiliki sistem hukum yang mengatur isu hukum yang menjadi objek penelitian, dan pendekatan kasus atau studi putusan (*case approach*) pendekatan ini melibatkan analisis terhadap Putusan Nomor 37/Pdt.G.S/2021/PN Btm sebagai fokus utama, untuk memahami bagaimana norma hukum diterapkan dalam sengketa yang nyata.

3. Sumber dan Bahan Hukum

a. Bahan hukum primer merupakan sumber hukum utama yang menjadi dasar analisis terhadap permasalahan penelitian. Bahan ini mencakup:

- 1) Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUH Perdata.
- 2) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).
- 3) Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.
- 4) Beberapa putusan pengadilan, meliputi: Putusan Pengadilan Nomor 37/Pdt.G.S/2021/PN Batam sebagai kasus utama yang diteliti, Putusan Pengadilan Negeri Tebo Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Muara Tebo, Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 56/Pdt.G.S/2022/PN Airmadidi, dan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Denpasar, yang dijadikan sebagai bahan perbandingan.

b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yang meliputi: Literatur dan buku teks yang berkaitan dengan hukum perdata, hukum perjanjian, wanprestasi, serta hukum ekonomi syariah; dan artikel jurnal ilmiah dan hasil penelitian hukum lainnya yang relevan. .

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pada penelitian ini, teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui metode studi pustaka. Peneliti mengumpulkan dan menganalisis berbagai bahan hukum tertulis, termasuk peraturan perundang-undangan, dokumen putusan pengadilan, literatur akademik, serta fatwa yang relevan dengan topik perjanjian, wanprestasi, dan akad dalam Islam⁴⁹.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum dianalisis dengan menggunakan metode deksriptif-analitis, yang mencakup penggambaran isi putusan pengadilan, struktur normatif yang diterapkan, serta perbandingan dengan prinsip-prinsip hukum islam. Selain itu, analisis evaluatif dan komparatif dilakukan untuk menilai relevansi dan kesesuaian norma dalam putusan tersebut dengan prinsip keadilan Islam (*maqashid syariah*)⁵⁰.

⁴⁹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2018), 23.

⁵⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2017), 78.

G. Definisi Istilah

1. Hukum Ekonomi Syariah

Hukum yang mengatur mengenai kegiatan ekonomi berdasarkan nilai-nilai Islam yang bersumber dari Al-Qur'an, Hadits, dan ijtihad ulama, yang menekankan keadilan, kejujuran, dan larangan terhadap riba, gharar, serta maysir.

2. Jual Beli

Jual beli adalah akad tukar-menukar harta yang memberikan manfaat dengan harta lainnya melalui cara yang dibenarkan syariat, yang dilakukan dengan kerelaan kedua belah pihak.

3. Wanprestasi

Wanprestasi adalah kondisi di mana salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam kontrak.

4. Keadaan Kahar (*Force Majeure*)

Keadaan kahar adalah peristiwa yang berada di luar kendali manusia dan tidak dapat diprediksi, yang menyebabkan pihak dalam kontrak tidak mampu memenuhi prestasi.

5. Akad

Akad adalah kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang mengikat secara hukum, dan dalam konteks ekonomi syariah harus memenuhi rukun dan syarat tertentu seperti adanya ijab dan qabul, objek yang halal, dan kehendak bebas dari kedua belah pihak.

6. Sistem Tunai Bertahap

Sistem tunai bertahap adalah metode pembayaran dalam jual beli rumah di mana harga dibayarkan secara mencicil langsung kepada penjual tanpa melalui lembaga keuangan.

BAB II

Analisis Kasus Wanprestasi dalam PN Nomor 37/Pdt.G.S/2021/PN Batam

A. Deskripsi Umum Objek Penelitian

1. Identitas Para Pihak

a. Penggugat:

Nama: PT. Rexvin Propertindo

Alamat: Komplek Ruko Palm Spring Blok B2 No. 8, Kel. Taman Baloi, Kec. Batam Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau.

Diwakili oleh Direktur Utama Andika S. Nuryantoro dan dikuasakan kepada kuasa hukum dari AJP Law Office

b. Tergugat:

Nama: Roy Yuntri Ompusunggu

Alamat: Citra Laguna Tahap III No. 11, RT 007/RW 003, Tembesi, Segalung, Kota Batam, atau terakhir diketahui di Perumahan Rexvin Boulevard Blok Ubud No. 59, Kota Batam.

Diwakili oleh kuasa hukum Richard Rando Sidabutar, S.H., M.H., CPL dari kantor hukum Richard Rando Partners.

2. Pokok Perkara

Penelitian ini menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 37/Pdt.G.S/2021/PN Batam, yang melibatkan PT. Rexvin Propertindo (penggugat) dan Roy Yuntri Ompusunggu (tergugat). Kasus ini berawal dari perjanjian jual beli rumah secara tunai bertahap, berdasarkan Kesepakatan Pemesanan Tanah dan Bangunan (KPTB) Nomor

0110/KPTB/RP-RBV/III/2019 tanggal 26 Maret 2029. Dengan nilai total Rp.448.000.000 (empat ratus empat puluh delapan juta rupiah) dengan kewajiban pembayaran cicilan bulanan sebesar Rp.11.150.000 (sebelas juta seratus lima puluh ribu rupiah) selama 40 bulan. Tergugat hanya mampu melunasi tujuh kali angsuran dengan total pembayaran sebesar Rp80.050.000 (delapan puluh juta lima puluh ribu rupiah), kemudian menunggak sejak angsuran kedelapan dengan alasan terdampak pandemi COVID-19. Total tunggakan terakumulasi mencapai Rp282.884.350 (dua ratus delapan puluh dua juta delapan ratus delapan puluh empat ribu tiga ratus lima puluh). Tergugat telah melayangkan tiga kali surat teguran dan akhirnya pada Mei 2020 membatalkan unit secara sepihak. Karena tergugat tidak menunjukkan itikad baik untuk melanjutkan kewajiban pembayaran maupun penyelesaian permasalahan, maka penggugat mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Batam.

B. Putusan dan Pertimbangan Hakim

Putusan Pengadilan Negeri Batam dalam perkara Nomor 37/Pdt.G.S/2021/PN Batam yang diperiksa oleh hakim pada dasarnya mengabulkan seluruh gugatan penggugat. Majelis hakim menetapkan bahwa Kesepakatan Pemesanan Tanah dan Bangunan (KPTB) memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat para pihak. Selain itu, tergugat dinyatakan gagal memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian. Akibat wanprestasi tersebut, unit rumah yang dipesan oleh tergugat dinyatakan batal, dan seluruh pembayaran yang telah dilakukan, baik berupa *booking fee* maupun angsuran, tidak dapat dikembalikan. Hakim juga

memerintahkan tergugat untuk segera mengosongkan dan mengembalikan unit rumah kepada penggugat dalam kondisi semula serta membayar biaya perkara sebesar Rp 416.000 (empat ratus enam belas ribu rupiah).

Pertimbangan hakim menilai bahwa gugatan tersebut secara formal telah memenuhi syarat sebagai gugatan sederhana sesuai dengan ketentuan PERMA NO. 4 Tahun 2019, mengingat domisili para pihak dan nilai gugatan masih dalam batas yang ditentukan. Secara materiil, hakim berpendapat bahwa tergugat terbukti lalai dalam melaksanakan kewajibannya sebagaimana tercantum dalam KPTB, sehingga perbuatan tersebut termasuk wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara. Pertimbangan hukum hakim juga didasarkan pada Pasal 1388 KUHPerdara yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Lebih lanjut, Pasal 15 KPTB menyatakan bahwa apabila kelalaian berlangsung lebih dari 60 hari, tergugat dianggap mengundurkan diri, perjanjian dapat dibatalkan, seluruh pembayaran yang telah dilakukan menjadi hak penggugat, dan unit rumah dapat ditarik kembali. Dengan merujuk pada ketentuan tersebut, hakim menyimpulkan bahwa gugatan penggugat beralasan secara hukum dan oleh karena itu dikabulkan sepenuhnya.

BAB III

Analisis Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Akibat

Kadaan Kahar

A. Tinjauan Umum mengenai Kontrak dan *Addendum*

1. Kontrak

Kontrak dalam hukum Indonesia disebut sebagai perjanjian, yang secara normatif diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Perdata.

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Ketentuan ini menjadi dasar hukum yang menunjukkan bahwa kontrak menciptakan hubungan hukum yang saling mengikat antara para pihak⁵¹. Menurut Salim, kontrak merupakan suatu hubungan hukum antara dua pihak, di mana setiap pihak memiliki hak dan kewajiban yang saling berhubungan dalam hal harta kekayaan. Satu pihak berhak menerima prestasi yang telah disepakati, sedangkan pihak lainnya memiliki tanggung jawab untuk melaksanakan prestasi tersebut sesuai dengan kesepakatan yang ada⁵². Agar perjanjian sah, ada empat syarat yang harus dipenuhi sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang berbunyi:

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: (1) kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat, (2) kecakapan untuk membuat perikatan, (3) suatu hal tertentu, dan (4) suatu sebab yang halal⁵³.”

⁵¹R. Subekti, *hukum perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2017), 14.

⁵²Salim et al., *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), 7.

⁵³ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan atau dianggap tidak sah. Selain itu, terdapat asas-asas fundamental yang menjadi dasar dalam hukum perjanjian, antara lain:

- a. Asas kebebasan berkontrak: Setiap individu atau entitas memiliki hak untuk menyusun perjanjian dengan isi dan format yang diinginkan, selama tidak bertentangan dengan peraturan dan hukum yang berlaku.
- b. Asas konsensualisme: kontrak dapat terbentuk melalui kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat, bahkan tanpa memerlukan dokumen tertulis.
- c. Asas kekuatan mengikat/ asas *pacta sunt servanda*: setiap perjanjian yang disusun secara sah memiliki kekuatan hukum dan berfungsi sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang terlibat.
- d. Asas itikad baik: pelaksanaan perjanjian harus dilakukan dengan integritas dan tanggung jawab penuh⁵⁴.

2. Addendum

Addendum adalah istilah yang digunakan dalam konteks kontrak atau perjanjian, yang merujuk pada tambahan yang disusun dalam bentuk fisik, baik sebagai lampiran maupun dokumen terpisah dari perjanjian utama. Secara hukum, addendum ini tetap memiliki kekuatan yang mengikat terhadap perjanjian utama yang telah disetujui⁵⁵. Dalam bahasa Inggris

⁵⁴ Jamal Wiwoho dan Anis Mashdurohatun, *Hukum Kontrak, Ekonomi Syariah dan Etika Bisnis* (Semarang: Undip Press, 2017), 21-29.

⁵⁵ Aptina, "Kekuatan Mengikat Klausula Addendum Mengenai Besarnya Bunga Pinjaman yang Dibuat Delapan Bulan Setelah Perjanjian Utang Piutang Dibuat," *Jurnal ED* 9, no. 4 (2021): 209, <http://journal.ipts.ac.id/index.php/ED/article/view/3097>.

addendum diartikan sebagai ketentuan atau Pasal Tambahan⁵⁶. Contoh situasi yang memerlukan *addendum* termasuk perpanjangan kontrak, penyelesaian sengketa, dan perubahan kebijakan perusahaan. Seringkali, perjanjian pokok tidak memberikan kejelasan yang cukup, yang dapat menyebabkan kebingungan bagi pihak-pihak yang terlibat⁵⁷.

Penggunaan *addendum* bisa menjadi solusi yang efektif. Dibandingkan dengan perjanjian baru yang memakan waktu, *addendum* lebih praktis dan efisien. *Addendum* memiliki peran penting dalam menangani situasi yang tidak terduga dengan memberikan cara untuk mengubah atau menambah persyaratan, hak, kewajiban, dan tanggung jawab yang ada dalam perjanjian utama. Perubahan ini dicatat dalam dokumen terpisah. Dengan *addendum*, perjanjian utama dapat disesuaikan dengan kondisi baru. Jika ada pihak yang merasa dirugikan, mereka akan diberi tahu secara tertulis atau lisan untuk mempertimbangkan kembali isi perjanjian. Perubahan ini akan mengikat semua pihak yang terlibat, sesuai dengan ketentuan dalam kontrak tambahan⁵⁸.

Dengan demikian, pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian dapat mengatur perubahan yang diperlukan secara sah dan transparan. Ini akan membantu mengurangi risiko kegagalan dalam memenuhi kewajiban dan tanggung jawab yang telah ditetapkan. *Addendum* berperan penting dalam

⁵⁶Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, "Addendum," KBBI VI Daring, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>, Diakses 30 Juni 2025.

⁵⁷ Putu Dhevira Pradnya Putri dan Dewa Ayu Dian Sawitri, "Penggunaan Addendum dalam Mencegah Potensi Wanprestasi yang Timbul dari Suatu Perjanjian," *Jurnal Kertha Wicara* 13, no. 12 (2024): 677.

⁵⁸Arfiana Novera dan Meria Utama, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Dan Arbitrase*, (Malang, Tunggal Mandiri, 2017), 39.

mencegah wanprestasi dengan menjaga integritas perjanjian dan mengurangi kemungkinan terjadinya perselisihan atau kesalahpahaman di antara pihak-pihak yang terlibat⁵⁹. Penggunaan *addendum* ini sangat penting dalam mencegah potensi wanprestasi akibat *force majeure* dan memastikan bahwa perjanjian tetap dapat dipenuhi oleh semua pihak yang terlibat⁶⁰. Syarat sahnya *addendum* mencakup beberapa hal, antara lain: (1) harus ada perjanjian pokok yang menjadi dasar, (2) objek dalam perjanjian pokok tidak boleh diubah dan harus tetap sama, (3) lahirnya *addendum* tidak boleh mempengaruhi perjanjian pokok, (4) *addendum* harus disusun berdasarkan kesepakatan semua pihak yang terlibat, dan (5) jika diperlukan, kehadiran saksi dapat dipertimbangkan untuk memperkuat kesepakatan tersebut⁶¹. Sebuah *addendum* harus memenuhi syarat-syarat tertentu agar dapat memiliki akibat hukum yang mengikat bagi semua pihak yang terlibat dalam pelaksanaannya, oleh karena itu, jika terjadi wanprestasi, *addendum* tidak dapat dianggap batal atau dibatalkan dihadapan pengadilan. Hal ini disebabkan oleh salah satu prinsip dasar dalam perjanjian yaitu *pacta sunt servanda*, yang menegaskan bahwa perjanjian harus dipatuhi⁶².

⁵⁹Putu Dhevira Pradnya Putri dan Dewa Ayu Dian Sawitri, "Penggunaan Addendum dalam Mencegah Potensi Wanprestasi yang Timbul dari Suatu Perjanjian," *Jurnal Kertha Wicara* 13, no. 12 (2024), 678.

⁶⁰Putri dan Sawitri, "Penggunaan Addendum dalam Mencegah Potensi Wanprestasi," 679.

⁶¹Lely Yuliana, "*Keabsahan Addendum Yang Dibuat Oleh Para Pihak Dibawah Tangan Akibat Terjadinya Wanprestasi Akta Perjanjian Kerjasama Yang Dibuat Dihadapan Notaris*", (Tesis, Universitas Islam Sultan Agung, 2022), 43.

⁶²Yuliana, "*Keabsahan Addendum*," 44.

Putusan Nomor 37/Pdt.G.S/2021/PN Batam, hubungan hukum antara PT. Rexvin Propertindo selaku penggugat dengan Roy Yuntri Ompusunggu sebagai tergugat didasarkan pada dokumen Kesepakatan Pemesanan Tanah dan Bangunan (KPTB), yang mengatur skema pembayaran rumah secara tunai bertahap⁶³. Namun, kontrak tersebut tidak memuat klausul *force majeure* atau mekanisme *addendum* jika terjadi keadaan luar biasa. Saat pandemi COVID-19 berlangsung dan berdampak pada ekonomi tergugat, tergugat mengajukan permohonan penjadwalan ulang pembayaran, tetapi tidak mendapat tanggapan dari penggugat, sehingga berujung pada gugatan wanprestasi.

Selanjutnya, ketiadaan *addendum* membuat tergugat tidak memiliki dasar hukum untuk menyesuaikan kewajiban sesuai keadaan. Padahal dalam hukum kontrak, *addendum* bisa digunakan secara sah untuk mengubah isi perjanjian jika terjadi hal yang tidak terduga seperti *force majeure*⁶⁴. Akibatnya, kontrak bersifat kaku dan tidak memberikan ruang untuk penyelesaian secara damai. Dari sudut pandang hukum perdata, ketiadaan klausul tersebut merupakan kelemahan, karena pengadilan biasanya hanya menilai berdasarkan isi kontrak tertulis, bukan pada keadaan faktual di luar kontrak⁶⁵.

⁶³Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 37/Pdt.G.S/2021/PN Btm, hlm. 2–5.

⁶⁴AA Istri Adeka Saputri, “*Aspek Hukum Addendum dalam Perjanjian Kerja Sama Pelayanan Pemeriksaan Laboratorium Klinik*” (Fakultas Hukum Universitas Mataram, 2023), 13-14.

⁶⁵Timothée Kencono Malye dan Rahdiansyah, “Kewenangan Hakim Dalam Mengubah Klausul Kontrak,” *UIR Law Review* 4, no. 1 (April 2020): 10.
[https://doi.org/10.25299/uirlrev.2020.vol4\(1\).4132](https://doi.org/10.25299/uirlrev.2020.vol4(1).4132).

B. Analisis Kedudukan Force Majeure dalam KUH Perdata

Pada Putusan Nomor 37/Pdt.G.S/2021/PN Batam, tergugat mengalami keterlambatan dalam pembayaran angsuran rumah secara bertahap akibat dampak dari pandemi COVID-19. Pihak penggugat menilai hal tersebut sebagai pelanggaran kontrak yang merugikan, sedangkan tergugat mengajukan pembelaan dengan mendalilkan pandemi sebagai *force majeure*. Hal ini menimbulkan perdebatan hukum mengenai bagaimana *force majeure* diposisikan dalam hukum perdata Indonesia, khususnya melalui tafsir terhadap ketentuan Pasal 1244 dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1244 KUH Perdata menyatakan:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, mulai diwajibkan apabila si berutang, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap tidak memenuhi perikatannya, kecuali jika ia dapat membuktikan bahwa hal itu disebabkan oleh suatu hal yang tak terduga, yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, dengan tidak itikad buruk padanya⁶⁶.”

Dari ketentuan tersebut, dapat dipahami bahwa beban pembuktian adanya *force majeure* dibebankan kepada debitur (tergugat). Dalam konteks ini, tergugat wajib membuktikan bahwa kelalaiannya bukanlah akibat kesengajaan atau kurang itikad baik, melainkan murni karena peristiwa luar biasa yang tidak dapat diprediksi maupun dikendalikan. Dalam konteks kasus ini, pandemi COVID-19 dapat dianggap sebagai peristiwa yang tidak terduga dan tidak dapat dihindari⁶⁷. Namun, tergugat mengklaim bahwa keterlambatan dalam pembayaran disebabkan oleh pandemi yang mempengaruhi kemampuannya, tanpa dapat

⁶⁶Pasal 1244 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁶⁷ Merry Tjoanda et al., "Covid-19 sebagai Bentuk Overmacht dan Akibat Hukumnya Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit," *SASI* 27, no. 1 (2021): 97, doi:10.47268/sasi.v27i1.447.

memberikan bukti konkret yang menunjukkan adanya hubungan langsung antara keduanya. Sedangkan Pasal 1245 KUH Perdata menyatakan bahwa:

“Tidaklah biaya, kerugian dan bunga harus diganti, apabila karena keadaan memaksa atau karena suatu hal yang tidak disengaja, si berutang itu berhalangan untuk memberi atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau telah melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya⁶⁸. “

Pasal ini menegaskan bahwa dalam situasi *force majeure* yang diakui, debitur tidak diwajibkan untuk membayar ganti rugi. Kedua Pasal ini memberikan dasar hukum bagi debitur untuk membebaskan diri dari tanggung jawab, namun dengan syarat pembuktian yang ketat dan spesifik⁶⁹. Sebagai konsekuensinya, analisis terhadap penerapan Pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata dalam konteks kasus ini memberikan beberapa implikasi yuridis yang penting untuk dipahami. Pertama, keadaan kahar tidak secara otomatis membebaskan debitur dari tanggung jawab hukumnya, hal ini memerlukan pembuktian yang kuat dan spesifik dengan bukti konkret yang meyakinkan agar dapat diterima oleh pengadilan⁷⁰. Kedua, perjanjian yang tidak mencantumkan klausul *force majeure* dalam kontrak menjadi sangat penting bagi pihak yang terdampak oleh keadaan luar biasa, sehingga keberadaan klausul *force majeure* dalam kontrak menjadi sangat penting sebagai dasar pertimbangan hakim dalam mengambil keputusan⁷¹. Ketiga, ketiadaan *addendum* dapat mengakibatkan tidak adanya dasar hukum untuk pembebasan atau penjadwalan ulang kewajiban kontraktual. Meskipun Pasal 1244

⁶⁸ Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁶⁹Sri Wahyuni, "Force Majeure dan Notoir Feiten atas Kebijakan PSBB COVID-19," *Jurnal Hukum Sasana* 6, no. 1 (2020): 6, <https://doi.org/10.31599/sasana.v6i1>

⁷⁰ Daryl John Rasuh, "Kajian Hukum Keadaan Memaksa (Force Majeure) Menurut Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdata," *Lex Privatum* 4, no. 2 (2020): 175.

⁷¹Andi Risma dan Zainuddin Zainuddin, "Tafsir Pandemi Covid-19 Sebagai Alasan Force Majeure yang Mengakibatkan Pembatalan Perjanjian," *Jurnal Wawasan Yuridika* 5, no. 1 (Maret 2021): 108, <https://doi.org/10.25072/jwy.v5i1.420>.

dan 1245 KUH Perdata memberikan ruang untuk pembebasan ganti rugi, hukum perdata tetap sangat terikat pada norma tertulis dan prosedur yang kaku⁷².

C. Penilaian Hakim terhadap Dalil Force Majeure

Pada konteks kasus ini, pandemi COVID-19 dapat dianggap sebagai peristiwa yang tidak terduga dan tidak dapat dihindari. Namun, tergugat mengklaim bahwa keterlambatan dalam pembayaran disebabkan oleh pandemi yang mempengaruhi kemampuan ekonominya, tanpa dapat memberikan bukti konkret yang menunjukkan adanya hubungan langsung antara keduanya. Pada kasus ini, hakim menerapkan prinsip “barang siapa yang mendalilkan, dia harus membuktikan” (*actori incumbit probatio*), yang menempatkan beban pembuktian mengenai keberadaan keadaan kahar (*force majeure*) pada pihak tergugat⁷³.

Namun demikian, meskipun pandemi COVID-19 dapat dikategorikan sebagai peristiwa luar biasa yang tidak dapat diperkirakan dan dihindari, tergugat tidak mampu menunjukkan adanya hubungan langsung antara pandemi tersebut dengan ketidakmampuan finansialnya. Tergugat juga tidak menyajikan bukti konkret, seperti surat pemutusan hubungan kerja, dokumen penutupan usaha, atau laporan keuangan yang menunjukkan penurunan pendapatan yang signifikan akibat pandemi. Selain itu, ketiadaan klausul *force majeure* dalam KPTB, serta kurangnya komunikasi untuk merundingkan ulang atau merestrukturisasi pembayaran, semakin memperlemah posisi tergugat dalam menghadapi tuntutan

⁷²Cheryl Nathania dan Nicole E. Yuri, “Pandemi COVID-19 sebagai Faktor Force Majeure dalam Kontrak dan Implikasinya terhadap Kontrak,” *Jurnal Sosial dan Teknologi* 5, no. 4 (2025): 815.

⁷³ Tim Redaksi Hukumonline, “Force Majeure dalam Hukum Indonesia,” Hukumonline, diakses 1 Juli 2025, <https://www.hukumonline.com/berita/a/force-majeure-dalam-hukum-indonesia-lt637dd976b73fc/>.

berdasarkan asas *pacta sunt servanda*, yang menegaskan bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak⁷⁴.

Berdasarkan pertimbangan hukum yang disampaikan dalam persidangan, majelis hakim memutuskan untuk mengabulkan gugatan penggugat dan menyatakan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi. Pertimbangan utama dalam putusan tersebut antara lain: pertama, tidak terdapat klausul *force majeure* yang jelas dalam kontrak, serta tidak adanya *addendum* yang disepakati selama masa pandemi yang dapat dijadikan dasar hukum untuk pembebasan kewajiban. Kedua, tergugat tidak berhasil memenuhi standar pembuktian yang diperlukan untuk menunjukkan bahwa pandemi secara langsung menghalangi kemampuannya untuk melakukan pembayaran⁷⁵. Ketiga, tergugat tidak merespon surat peringatan maupun mengupayakan restrukturisasi kewajiban, yang dalam pandangan hakim menunjukkan minimnya upaya aktif untuk menyelesaikan sengketa secara itikad baik.

Hakim menekankan pentingnya asas kepastian hukum dan menerapkan asas *pacta sunt servanda*, yakni bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak⁷⁶. Putusan ini memberikan pelajaran penting bahwa *force majeure* tidak serta-merta membebaskan debitur dari tanggung jawab hukum tanpa adanya bukti kuat dan dasar hukum yang sah. Selain itu, pentingnya mencantumkan

⁷⁴ Ari Yunanto, "Hakikat Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Sengketa Yang Dilandasi Perjanjian," *Law, Development and Justice Review* 2, no. 1 (2019): 45, <https://doi.org/10.14710/ldjr.v2i1.5000>.

⁷⁵ Cyntia Aprilyanti dan Rasji Rasji, "Alasan Pembena Tindakan Wanprestasi Akibat Force Majeure di Tengah Pandemi COVID-19," *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* 10, no. 1 (2023): 259, <http://dx.doi.org/10.31604/jips.v10i1.2023.253-261>.

⁷⁶ Jabalnur, et.al., "Perjanjian di Bawah Tangan Ditinjau dari Asas Pacta Sunt Servanda," *Halu Oleo Legal Research* 6, no. 2 (2024): 248, <https://doi.org/10.33772/holresch.v6i2.848>.

klausul *force majeure* dan penyusunan *addendum* selama keadaan luar biasa menjadi faktor kunci dalam pertimbangan hakim. Putusan ini mencerminkan pendekatan hukum perdata yang legalistik dan normatif, namun di sisi lain menunjukkan kurangnya respons terhadap keadilan substantif dalam kondisi sosial luar biasa seperti pandemi. Oleh karena itu, meskipun pendekatan ini menjamin kepastian hukum, tetap diperlukan keseimbangan dengan nilai-nilai keadilan dalam menyelesaikan sengketa kontrak, sebagaimana diusung dalam prinsip hukum ekonomi syariah.

D. Analisis Perbandingan *Force Majeure* Dengan Negara Lain.

Konsep keadaan kahar (*force majeure*) merupakan elemen yang krusial dalam perjanjian. Konsep ini mengatur pembebasan tanggung jawab bagi pihak tertentu dari kewajiban memenuhi prestasi, yang disebabkan oleh peristiwa luar biasa yang tidak dapat diprediksi atau dikendalikan. Setiap negara memiliki cara unik dalam mengatur dan menerapkan doktrin ini. Berikut adalah analisis perbandingan mengenai pendekatan-pendekatan tersebut.

1. Malaysia

Sistem hukum Malaysia tidak mengatur secara spesifik mengenai *force majeure* dalam perundang-undangan, sehingga penyelesaiannya lebih bergantung pada penerapan doktrin *frustration of contract* sebagaimana diatur dalam *Section 57(2) Contracts Act 1950*. Bunyi pasal tersebut menyatakan bahwa:

“A contract to do an act which, after the contract is made, becomes impossible, or by reason of some event which the promisor could not prevent, unlawful, becomes void when the act becomes impossible or unlawful.”

Ketentuan ini menegaskan bahwa suatu kontrak menjadi batal demi hukum apabila setelah dibuat, pelaksanaannya menjadi mustahil atau tidak sah secara hukum karena suatu peristiwa yang tidak dapat dicegah oleh pihak yang berkewajiban melaksanakan⁷⁷. Penerapan doktrin ini memiliki syarat yang ketat sebagaimana ditegaskan dalam yurisprudensi Malaysia, seperti perkara Guan Aik Moh (KL) Sdn Bhd V Selangor Properties Bhd (2007). Tiga unsur utama yang harus dipenuhi: (1) peristiwa yang menghalangi pelaksanaan kontrak tidak boleh telah diantisipasi dan diatur dalam kontrak, (2) peristiwa tersebut tidak boleh diakibatkan oleh salah satu pihak (*self-induced*), dan (3) akibat peristiwa tersebut pelaksanaan kontrak menjadi sangat berbeda secara substansial dari kesepakatan awal⁷⁸. Namun pengadilan di Malaysia cenderung hati-hati dalam menerapkan doktrin *frustration*, dan menuntut bukti kuat bahwa kejadian yang dimaksud benar-benar telah menghancurkan dasar perjanjian tersebut.⁷⁹

Dengan demikian, penerapan *force majeure* bukanlah prinsip hukum umum, melainkan bersifat *contractual*, yang hanya berlaku jika dinyatakan secara eksplisit dalam kontrak. Oleh karena itu disarankan agar para pihak merinci secara jelas kondisi, jenis peristiwa, dan dampak yang dapat dikategorikan sebagai *force majeure*, untuk menghindari

⁷⁷ Muhammad Nabil Afham bin M Fuad, "The Doctrine of Hardship: Extension to the Doctrine of Frustration in Malaysia," *Thammasat Business Law Journal* 11 (2021): 4.

⁷⁸ Frustration: Section 57(2) of the CA1950." Studocu. Diakses pada 11 Agustus 2025, <https://www.studocu.com/my/document/help-university/contract-law/frustration-section-572-of-the-ca1950/81406853>.

⁷⁹Yeong & Associates, "Frustration of Contracts," *Advocates & Solicitors*, <https://www.yeongassociates.com/post/frustration-of-contracts>, Diakses pada 11 Juli 2025.

potensi sengketa dikemudian hari⁸⁰. Selain itu, salah satu instrumen yang juga umum digunakan di Malaysia untuk mengantisipasi atau menyesuaikan keadaan akibat peristiwa tak terduga adalah *addendum* atau *addendum* kontrak, yaitu dokumen tambahan yang secara sah mengubah, menambah, atau menghapus ketentuan tertentu dalam kontrak asli tanpa membatalkan kontrak tersebut. Penggunaan *addendum* di Malaysia tunduk pada prinsip umum kontrak dalam *Contracts Act* 1950, yang mensyaratkan adanya kesepakatan bersama (*mutual consent*), pertimbangan (*consideration*), dan bentuk tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak agar memiliki kekuatan mengikat secara hukum. Dengan demikian, kombinasi antara klausul *force majeure* yang jelas dalam kontrak awal dan fleksibilitas melalui *addendum* memberikan perlindungan hukum yang lebih komprehensif bagi para pihak, mengikat doktrin *frustration* di Malaysia diterapkan secara restriktif dan hanya mencakup keadaan yang benar-benar memenuhi unsur ketidakmungkinan pelaksanaan kontrak sebagaimana dimaksud dalam *Section 57 (2) Contracts Act 1950*⁸¹.

2. Singapura

Singapura menerapkan sistem *common law* yang tidak secara langsung mengatur *force majeure* melalui Undang-undang, sehingga klausul *force majeure* hanya berlaku jika dicantumkan secara tegas dalam kontrak. Apabila klausul tersebut tidak ada, pengadilan tidak akan

⁸⁰ Afham bin M Fuad, "The Doctrine of Hardship," 6.

⁸¹ Azmi & Associates, "COVID-19 and Frustration of Contract in Malaysia," *Legal500*, November 11, 2020, <https://www.legal500.com/developments/thought-leadership/covid-19-frustration-of-contract/>. Diakses pada 11 Juli 2025.

menganggapnya berlaku, dan pihak yang terdampak harus bergantung pada doktrin *frustration*, yang mengizinkan pembatalan kewajiban kontrak jika pelaksanaannya menjadi mustahil, melanggar hukum, atau berubah secara mendasar karena peristiwa di luar kendali para pihak⁸². Namun demikian, penerapan doktrin *frustration* di Singapura tergolong restriktif karena pengadilan menetapkan standar pembuktian yang tinggi, kesulitan ekonomi atau hambatan teknis semata tidak cukup untuk membatalkan kontrak. Oleh karena itu, sangat penting bagi para pihak untuk meremuskan klausul *force majeure* secara jelas, misalnya:

“Dalam hal terjadi peristiwa di luar kendali wajar pihak yang terdampak (termasuk, namun tidak terbatas pada, bencana alam, epidemi, pandemi, tindakan pemerintah, perang, kerusuhan, embargo, atau gangguan pasokan), yang mengakibatkan kegagalan, keterlambatan, atau hambatan dalam pelaksanaan kewajiban, maka pihak terdampak dibebaskan dari kewajiban tersebut selama durasi peristiwa tersebut. Pihak terdampak wajib memberitahukan secara tertulis dalam waktu (-) hari sejak terjadinya peristiwa tersebut, serta mengambil upaya mitigasi yang wajar. Jika peristiwa *force majeure* berlangsung lebih dari (-) bulan, maka salah satu pihak dapat memilih untuk mengakhiri kontrak.”

Klausul ini akan menentukan apakah suatu pihak dapat dibebaskan dari tanggung jawab saat terjadi peristiwa besar yang tidak dapat diprediksi, seperti bencana alam, pandemi, atau kebijakan pemerintah⁸³. Dalam praktik kontraktual di Singapura, ketika klausul *force majeure* dalam perjanjian awal dianggap tidak memadai atau tidak mencakup peristiwa yang muncul kemudian, para pihak sering menggunakan

⁸²CMS Legal Services EEIG, “CMS Expert Guide to Force Majeure - Singapore,” *CMS Law*, <https://cms.law/en/int/expert-guides/cms-expert-guide-to-force-majeure/singapore>. Diakses pada 11 Juli 2025.

⁸³Rishita Naredi, "Validity of Contract in Event of Force Majeure with Reference to Pandemic in India and Singapore," *International Journal of Legal Science and Innovation* 3, no. 5 (2021): 149.

addendum atau *supplemental agreement* untuk menyesuaikan isi kontrak⁸⁴. *Addendum* ini merupakan bentuk *contractual amendment* yang disepakati bersama, sehingga tidak menggantikan keseluruhan kontrak, melainkan memodifikasi atau menambahkan klausul tertentu agar lebih relevan dengan situasi baru. Misalnya pada pandemi COVID-19, banyak kontrak di Singapura yang direvisi melalui *addendum* untuk memperluas definisi *force majeure* mencakup pandemi, epidemi, larangan perjalanan, kebijakan karantina, atau pembatasan pemerintahan lainnya. Isinya bisa meliputi prosedur pemberitahuan, langkah mitigasi, perpanjangan waktu, renegosiasi harga, hingga penghentian kontrak jika gangguan terlalu lama⁸⁵.

3. Prancis

Sistem hukum Prancis memiliki pengaturan *force majeure* yang lebih sistematis dalam *Code Civil*. Terutama setelah reformasi kontrak yang dilakukan pada tahun 2016. Menurut Pasal 1218 *Code Civil*, dijelaskan bahwa:

“Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu’un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l’exécution de son obligation par le débiteur”⁸⁶.

⁸⁴CMS Expert Guides, “*Force majeure - law and regulation in Singapore*,” diakses 11 Agustus 2025, <https://cms.law/en/int/expert-guide>.

⁸⁵ Withers, “Dealing with commercial contracts not covered by Singapore's Covid-19 (Temporary Measures) Act 2020,” *Withers*, diakses 11 Agustus 2025, <https://www.withersworldwide.com/en-gb/insight/read/dealing-with-commercial-contracts-not-covered-by-singapore-s-covid-19-temporary-measures-act-2020>.

⁸⁶Legifrance. “*Article L. 1218-1 du Code civil*.” Diakses pada 11 Agustus 2025, https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000032041431/2020-10-09.

Pasal ini secara eksplisitt mengatur *force majeure* sebagai peristiwa yang berada yang berada di luar kendali pihak, tidak dapat diperkirakan, dan tidak dapat dihindari. Jika *force majeure* bersifat sementara, pelaksanaan kontrak akan ditunda. Jika bersifat permanen, kontrak akan dihentikan tanpa sanksi⁸⁷. Selain itu, Prancis juga mengakui prinsip *imprevision/Hardship* yang menegaskan bahwa:

“Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation. En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. À défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe⁸⁸. ”

Pasal ini memberikan mekanisme di mana pihak yang mengalami beban pelaksanaan yang *excessively onerous* akibat perubahan keadaan yang tidak dapat diperkirakan dapat meminta renegotiasi gagal, para pihak dapat setuju mengakhiri kontrak atau meminta hakim menyesuaikan atau mengakhiri kontrak⁸⁹. Pengakuan terhadap terhadap *imprevision* ini mencerminkan pendekatan hukum Prancis yang lebih adaptif dan sensitif terhadap keadilan substantif.

⁸⁷ Cindy Kang, et. al, "The Applicability of Force Majeure Clause During the COVID-19 Pandemic in Indonesia and France," *Jurnal Komunikasi Hukum* 7, no. 2 (2021): 917, <https://doi.org/10.23887/jkh.v7i2.38838>.

⁸⁸ Legifrance, *Article 1195 - Code civil*, " Diakses pada 11 Agustus 2025, https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006417078/.

⁸⁹CMS, "France: Force Majeure – Hardship in Relation to Conflict and Sanctions," *CMS Expert Guides*, 2022, <https://www.cms.law/en/int/expert-guides/force-majeure-hardship-in-relation-to-conflict-and-sanctions/france>. Diakses pada 11 Juli 2025.

Namun, meskipun Pasal 1195 memberikan kerangka normatif, penerapan praktisnya tetap dilakukan secara hati-hati. Sebagai ilustrasi, dalam tiga putusan *Cour De Cassation* tertanggal 30 Juni 2022 mengenai sewa komersial selama periode *lockdown* COVID-19, pengadilan menolak klaim bahwa penutupan berskala nasional merupakan suatu *force majeure* yang membebaskan pembayaran sewa. Pengadilan menggarisbawahi bahwa adanya larangan umum bersifat sementara tidak otomatis membuat pelaksanaan kewajiban menjadi tidak mungkin, melainkan hanya menciptakan kesulitan. Oleh karena itu, unsur-unsur legal *force majeure* seperti ketidakmungkinan, tak terduga, dan tidak dapat diatasi harus dibuktikan secara ketat⁹⁰. Dalam praktik kontrak di Prancis, *avenant* (*addendum*) adalah dokumen yang mengubah atau menambah isi kontrak asli tanpa mengganti seluruh perjanjian. Dokumen ini biasanya digunakan saat muncul kondisi tak terduga, misalnya untuk mengatur ulang jadwal, memperpanjang tenggat, atau membagi ulang risiko⁹¹.

Pendekatan hukum Prancis sejalan dengan prinsip *Yusr* dan *ta'awun* dalam hukum ekonomi syariah, karena mengedepankan rasa keadilan, empati, dan penyelesaian yang adil.

⁹⁰Gide, "Covid-19 and Commercial Rents: The French Supreme Court Rules in Favour of Lessors in the Frame of Three Court Decisions Dated 30 June 2022," <https://gide.com/en/news-insights/covid-19-and-commercial-rents-french-supreme-court-rules-in-favour-of-lessors>. Diakses pada 11 Agustus 2025.

⁹¹LegalPlace, "Tout savoir de l'avenant au contrat de prestation de service," <https://legalplace.fr/guides/avenant-contrat-prestation-service>. Diakses pada 11 Agustus 2025.

4. Jerman

Sistem hukum Jerman yang berbasis *civil law*, konsep *force majeure* (*höhere Gewalt*) tidak diatur secara eksplisit dalam satu pasal khusus, melainkan diakomodasi melalui beberapa ketentuan dalam *Bürgerliches Gesetzbuch* (BGB). Tiga ketentuan yang memiliki peranan sentral dalam mengatur akibat hukum dari peristiwa di luar kendali para pihak adalah Pasal 275 BGB, Pasal 313 BGB, dan Pasal 242 BGB⁹². Pertama, Pasal 275 BGB (*Ausschluss der Leistungspflicht*) mengatur pengecualian kewajiban pelaksanaan prestasi. Pasal ini berbunyi:

*"Der Anspruch auf Leistung ist ausgeschlossen, soweit diese für den Schuldner oder für jedermann unmöglich ist."*⁹³.

Kedua, Pasal 313 BGB (*Störung der Geschäftsgrundlage*) mengatur mengenai perubahan mendasar terhadap dasar kontrak. Pasal ini menyatakan bahwa:

"Haben sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, so kann Anpassung des Vertrags verlangt werden ..."

Ketentuan ini mengatur bahwa jika setelah kontrak dibuat terjadi perubahan keadaan yang mendasar sehingga kontrak tidak akan dibuat atau akan dibuat dengan isi berbeda bila perubahan itu sudah diketahui

⁹² CMS, "Germany: Force Majeure," *CMS Expert Guides*, <https://www.cms.law/en/int/expert-guides/cms-expert-guide-to-force-majeure/germany>. Diakses pada 11 Juli 2025.

⁹³ Franz Kaps, "The COVID-19 Pandemic and Commercial Contracts," *EAPIL*, diakses 11 Agustus 2025, <https://eapil.org/2020/12/01/the-covid-19-pandemic-and-commercial-contracts/>.

sebelumnya, maka pihak yang dirugikan dapat meminta penyesuaian kontrak atau bahkan mengakhiri kontrak⁹⁴.

Ketiga, Pasal 242 BGB menetapkan asas *True und Glauben* atau asas itikad baik. Bunyi pasal tersebut adalah:

“Der Schuldner ist verpflichtet, die Leistung so zu bewirken, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern.”

Pasal ini berfungsi sebagai norma utama yang memandu pengadilan untuk memastikan bahwa pelaksanaan kontrak dilakukan secara adil, proporsional, dan sesuai dengan kepatutan sosial. Dalam konteks *force majeure*, asas ini memungkinkan pengadilan untuk menyeimbangkan kepentingan para pihak, misalnya dengan memberikan penundaan pelaksanaan kewajiban, mengatur ulang jadwal pembayaran, atau memerintahkan renegotiasi syarat kontrak⁹⁵. Dalam praktik kontrak di Jerman, penyesuaian terhadap dampak *force majeure* sering kali dituangkan dalam bentuk addendum yang dikenal sebagai *Vertragsänderung* atau *Nachtrag zum Vertrag*. Berdasarkan Pasal 311 BGB, perubahan ini sah sepanjang disepakati para pihak dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum wajib. *Addendum* digunakan untuk mengubah, menambah, atau menghapus klausul kontrak tanpa mengakhiri perjanjian utama. Dalam konteks *force majeure*, addendum dapat

⁹⁴ Bundesministerium der Justiz, “§ 313 Störung der Geschäftsgrundlage,” Gesetze im Internet, diakses 11 Agustus 2025, https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_313.html.

⁹⁵ Kevin Bork dan Manfred Wandt, “‘Utmost’ good faith in German contract law,” *ZVersWiss*, no. 3 (2020): 244–245, <https://doi.org/10.1007/s12297-020-00478-6>.

mencakup perpanjangan tenggat waktu, penyesuaian harga, atau perubahan lingkup pekerjaan⁹⁶.

Secara keseluruhan, ketiga pasal ini saling melengkapi, Pasal 275 menghapus kewajiban jika prestasi mustahil dilakukan, Pasal 313 memberi dasar penyesuaian kontrak jika keadaan berubah mendasar, dan Pasal 242 memastikan semua dilakukan dengan itikad baik. Sistem ini membuat hukum perdata Jerman cukup fleksibel dalam menghadapi kejadian tak terduga di luar kendali para pihak.

Berdasarkan hasil analisis perbandingan, dapat disimpulkan bahwa setiap negara memiliki cara yang berbeda dalam mengatur dan memahami *force majeure* sesuai dengan sistem hukumnya masing-masing. Negara-negara yang menganut sistem *civil law* seperti Prancis dan Jerman cenderung memiliki aturan yang lebih jelas dan terperinci. Dalam sistem ini, hukum memberi peluang bagi para pihak untuk menyesuaikan atau menegosiasikan kembali isi perjanjian jika terjadi peristiwa yang tidak terduga. Pendekatan seperti ini menunjukkan bahwa kedua negara berusaha menjaga keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Sementara itu, negara-negara yang menggunakan sistem *common law* seperti Malaysia dan Singapura memiliki pendekatan yang berbeda. Dalam sistem ini, *force majeure* tidak diatur langsung oleh undang-undang, melainkan tergantung

⁹⁶Docusign, "Nachtrag: Alles auf einen Blick," diakses 11 Agustus 2025, <https://www.docusign.com/de-de/blog/nachtrag>.

pada isi perjanjian yang dibuat para pihak. Artinya, *force majeure* hanya berlaku jika dicantumkan secara tegas di dalam kontrak. Jika tidak dicantumkan, maka penyelesaian sengketa dilakukan melalui doktrin *frustration*, yaitu prinsip yang berlaku ketika peristiwa luar biasa membuat pelaksanaan perjanjian benar-benar tidak mungkin dilakukan. Sistem ini lebih menekankan pada kepastian hukum dan kebebasan para pihak dalam membuat kesepakatan, sehingga peran hakim dalam menilai keadaan menjadi lebih terbatas dibandingkan sistem *civil law*.

Adapun Indonesia, yang juga menganut sistem *civil law*, memiliki pengaturan mengenai *force majeure* yang tersirat dalam Pasal 1244 dan 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Walaupun tidak memberikan definisi secara langsung, kedua pasal tersebut sudah memberikan dasar hukum bagi hakim untuk menilai apakah suatu peristiwa termasuk keadaan yang memaksa, dengan melihat unsur ketidaksengajaan, ketidakmampuan, dan ketidakmungkinan dalam melaksanakan kewajiban. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa setiap sistem hukum memiliki cara sendiri untuk menyeimbangkan antara keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan, tanpa perlu meniru atau mengadopsi sepenuhnya sistem hukum negara lain.

BAB IV

Analisis Pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap

Wanprestasi Akibat Keadaan Kahar

A. Konsep Keadaan Kahar (*Force Majeure*)

Berdasarkan sistem hukum ekonomi syariah, pelaksanaan akad merupakan bagian fundamental dengan prinsip *al-uqud syari'at al-muta'qidin* (akad merupakan syariat bagi para pihak), namun tetap memberikan ruang fleksibilitas dalam kondisi darurat melalui *udzur syar'i*. Secara konseptual, hukum Islam mengenal keadaan kahar (*force majeure*) melalui istilah *al-quwwah al-qahirah* atau *al-darurah*, yang merujuk pada kondisi darurat atau situasi luar biasa yang tidak dapat dihindari dan berada di luar kendali manusia⁹⁷. Konsep ini memberikan dasar legitimasi untuk membebaskan seseorang dari tanggung jawab hukum apabila kegagalan dalam memenuhi kewajiban disebabkan oleh hal-hal yang tidak mungkin dicegah atau diprediksi sebelumnya⁹⁸. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 40 KHES yang menyatakan bahwa:

“Keadaan memaksa atau darurat adalah keadaan di mana salah satu pihak yang mengadakan akad terhalang melaksanakan prestasinya⁹⁹.”

⁹⁷ An Nisaa' Anggun Febriana, et.al., "Analisis Pada Force Majeure Dalam Akad Murabahah Dan Dampak Implementasi Pada Lembaga Keuangan Syariah," *Journal of Creative Student Research* 1, no. 3 (2023): 51. DOI: <https://doi.org/10.55606/jcsrpolitama.v1i3.1684>

⁹⁸ Ismalia Falin, *Hukum Penundaan Kontrak dalam Keadaan Memaksa (Force Majeure) Akibat Penyebaran COVID-19 (Studi di CV Fatma Furniture Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepara)* (Skripsi, Universitas Islam Negeri Walisongo, 2021), 53.

⁹⁹ Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pasal 40.

Konsep ini menjadi dasar penting dalam menilai apakah suatu ketidakmampuan memenuhi kewajiban kontraktual dapat dibenarkan secara syar'i¹⁰⁰.

Selanjutnya, Pasal 41 KHES, menegaskan bahwa:

“Syarat keadaan darurat tersebut harus memenuhi empat unsur: a) tidak terduga oleh para pihak, b) tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada pihak yang berkewajiban, c) di luar kesalahan pihak yang berkewajiban, d) pihak tersebut tidak dalam keadaan beritikad buruk¹⁰¹.

KHES secara eksplisit menyamakan keadaan kahar dengan *udzur syar'i* atau kondisi darurat, namun menekankan bahwa klaim tersebut hanya dapat diterima jika dibuktikan secara sah dan objektif oleh pihak yang mengajukannya. Meski KHES memberikan ruang pembebasan tanggung jawab, tetap diberlakukan standar pembuktian yang ketat untuk mencegah penyalagunaan dalil keadaan kahar. Selanjutnya, kaidah fikih *al-udzur yusqit al-wujub* (udzur mengugurkan kewajiban) menjadi rujukan utama dalam mengatasi wanprestasi akibat keadaan kahar. Pandemi COVID-19, sebagai situasi darurat global, secara prinsip dapat dikategorikan sebagai *udzur syar'i* yang dapat mengugurkan kewajiban atau mengubah pelaksanaan akad. Prinsip-prinsip syariah seperti keadilan (*al-'adalah*), kemaslahatan (*al-mashlahah*), dan tolong-menolong (*ta'awun*), memiliki peran penting dalam menyelesaikan sengketa ekonomi¹⁰². Namun demikian, penerapan

¹⁰⁰ Rizka, et. al, "Pandangan Islam Terhadap Force Majeur dalam Relaksasi Kredit di Masa Pandemi COVID-19." *Profetika: Jurnal Studi Islam* 23, no. 1, 2022, 131. <https://doi.org/10.23917/profetika.v23i1.16800>.

¹⁰¹ Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pasal 41.

¹⁰² Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia: Konsep, Regulasi, dan Implementasi* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018), hlm. 127.

prinsip-prinsip ini harus disesuaikan dengan konteks fakta hukum dalam setiap perkara.

B. Analisis Yuridis Putusan No. 37/Pdt.G.S/2021/PN Batam Berdasarkan KHES

Pada perkara ini, tergugat Roy Yuntru Ompusunggu melakukan perjanjian pembelian rumah secara cash bertahap dengan PT. Rexvin Propertindo. Tergugat hanya mampu melunasi angsuran hingga tahap tujuh dari total empat puluh angsuran, dengan sisa kewajiban sebesar Rp282.884.350 (dua ratus delapan puluh dua juta delapan ratus delapan puluh empat ribu tiga ratus lima puluh), sejak angsuran kedelapan pada tanggal 20 November 2019, tergugat mulai tidak memenuhi kewajibannya. Dalam pembelaannya, tergugat menyatakan bahwa keterlambatan pembayaran disebabkan oleh dampak pandemi COVID-19 yang mengakibatkan terganggunya aktivitas ekonomi dan penurunan drastis penghasilan. Tergugat bahkan mencoba mengajukan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) sebagai alternatif pelunasan, tetapi menemui kendala administratif. Namun, Pengadilan Negeri Batam menyatakan tergugat telah wanprestasi karena tidak dapat membuktikan adanya keadaan kahar sesuai Pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata, serta menolak dalil *force majeure* dengan pertimbangan bahwa wanprestasi terjadi sebelum pandemi berdampak luas di Indonesia¹⁰³.

Terkait ketentuan wanprestasi, KHES pada Pasal 36 menyebutkan bahwa:

“Wanprestasi terjadi apabila pihak: (a) tidak melakukan apa yang dijanjikam, (b) melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya, (c)

¹⁰³ Putusan Nomor 37/Pdt.G.S/2021/PN Batam.

melaksanakan tetapi terlambat, atau (d) melakukan sesuatu yang seharusnya tidak dilakukan.¹⁰⁴,

Sementara itu, Pasal 38 dan 39 KHES memberikan konsekuensi hukum berupa kewajiban membayar ganti rugi, denda pembatalan akad, dan biaya perkara. Namun, sanksi ini tidak dapat dijatuhkan apabila wanprestasi disebabkan oleh keadaan memaksa sebagaimana diatur dalam Pasal 40 dan 41 KHES. Lebih lanjut, prinsip-prinsip yang menjadi dasar dalam hukum ekonomi syariah sebagaimana diatur dalam Pasal 21 KHES menekankan pentingnya nilai *amanah* (menepati janji), *ikhtiyari* (sukarela), itikad baik (*husn al-niyyah*), keadilan (*al-adalah*), dan kemaslahatan (*al-maslahah*) dalam pelaksanaan akad¹⁰⁵. Prinsip-prinsip ini tidak hanya menjadi norma etik dalam hubungan muamalah, tetapi juga memiliki implikasi yuridis yang signifikan. Dalam hakikatnya, KHES memperkenalkan adanya pembebasan dari tanggung jawab akad karena keadaan darurat (*udzur syar'i*) seperti pandemi. Namun demikian, klaim tersebut hanya berlaku apabila memenuhi kriteria pembuktian yang sah, objektif, dan diajukan pada waktu yang tepat. Keberadaan bukti konkret bersifat wajib, mulai dari dokumen resmi yang mendukung adanya dampak nyata hingga catatan komunikasi formal dengan pihak lawan akad¹⁰⁶.

Di sisi lain, dalam perspektif fikih, para ulama dari mazhab Syafi'i dan Hanafi memberikan kelonggaran terhadap pelaksanaan akad apabila *terdapat udzur*

¹⁰⁴ Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pasal 36.

¹⁰⁵ Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pasal 21.

¹⁰⁶ Muhammad Zharfan, et.al., "Tinjauan Yuridis Terhadap Gagalnya Pelaksanaan Akad Mudharabah Koperasi Karya Usaha Mandiri Syariah Bogor Dalam Sengketa Investasi Syariah," *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 2 (Mei 2025): 195, <https://doi.org/10.61104/alz.v3i2.967>.

syar'i yang sah dan terbukti menghalangi pelaksanaan akad tersebut, kaidah al-*'udzr yusqit al-hukm* (udzur mengugurkan hukum) menjadi dasar fikih dalam menghadapi kondisis darurat.¹⁰⁷ KHES juga memuat asas *taysir* (kemudahan) dan *musyawarah* dalam penyelesaian sengketa, yang seharusnya mendorong para pihak untuk mencari solusi yang adil dan tidak merugikan satu sama lain. Namun, tergugat tidak menunjukkan usaha untuk mengajukan renegotiasi atau restrukturisasi pembayaran. Dalam literatur fikih, tindakan ini dianggap sebagai *ifrath fi al-'ahd* (pengabaian terhadap perjanjian). Di samping itu, Prinsip *la darar wa la dirar* (tidak boleh saling merugikan) seharusnya menjadi pertimbangan utama dalam menangani kondisi darurat¹⁰⁸. Hal ini sejalan dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 19/DSN-MUI/IV/2021 tentang Penjadwalan Kembali Pembiayaan Syariah yang menyatakan bahwa jika terdapat kesulitan dalam memenuhi kewajiban akibat perubahan kondisi ekonomi maka restrukturisasi pembiayaan wajib dilakukan¹⁰⁹.

Selanjutnya, jika dianalisis berdasarkan *maqasid al-syari'ah*, maka penanganan wanprestasi yang disebabkan oleh keadaan kahar (*force majeure*) semestinya mempertimbangkan tujuan utama penerapan syariat Islam. Para ulama mengklasifikasikan *maqasid al-syari'ah* ke dalam lima aspek pokok, yaitu: *hifz al-din* (perlindungan agama), *hifz al-nafs* (perlindungan jiwa), *hifz al-aql*

¹⁰⁷ Qisthi Abidy, "Mendorong Inovasi Ekonomi Syariah melalui Fleksibilitas Hukum Mazhab Hanafi: Studi Komparatif dengan Mazhab Syafi'i," *Tahkim: Jurnal Hukum Ekonomi Islam* 1, no. 1 (November 2024): 14. doi:<https://doi.org/10.38153/tahkim.v1i1.132>.

¹⁰⁸ Desi Siti Habibah Arifin dan Oyo Sunaryo Mukhlis, "Force Majeure Dalam Akad Syariah: Refleksi Kritis Terhadap Perlindungan Hukum Nasabah Di Tengah Perubahan Kebijakan Publik (Studi Kasus Putusan No.1552/Pdt.G/2022/Pa.Pdg)," *Jurnal Dinamika Ekonomi Syariah* 12, no. 1 (Januari 2025): 138, <https://doi.org/10.53429/jdes.v12i1.1302>.

¹⁰⁹ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. Fatwa Nomor 19/DSN-MUI/IV/2021 tentang Penjadwalan Kembali Pembiayaan Syariah, Jakarta: DSN-MUI, 2021. Dapat diakses melalui <https://dsnmui.or.id> pada tanggal 8 Juli 2025

(perlindungan keturunan), dan *hifz al-mal* (perlindungan harta benda). dalam kerangka ini, Abu Zahrah kemudian menguraikan *maqasid* tersebut ke dalam tiga dimensi yang lebih praktis, yaitu *tahzib al-fard* (pendidikan individu), *iqamah al-adl* (tegaknya keadilan), dan *jalb al-maslahah* (terwujudnya kemaslahatan umum)¹¹⁰. Apabila prinsip *maqasid* dikaitkan dengan kasus wanprestasi yang terjadi akibat pandemi COVID-19, maka lima tujuan utama syariat Islam harus menjadi landasan pertimbangan, yaitu (1) *hifz al-nafs* (perlindungan jiwa), di mana pandemi COVID-19 merupakan kondisi darurat yang membahayakan kesehatan masyarakat dan kewajiban ekonomi tidak boleh dijalankan dengan mengorbankan keselamatan jiwa¹¹¹. (2) *hifz al-mal* (perlindungan harta), yang berarti bahwa hak tergugat atas dana yang telah disetorkan tidak dapat dihilangkan begitu saja tanpa pertimbangan kondisi kahar. (3) *hifz al-ird* (perlindungan kehormatan), di mana pembatalan sepihak tanpa ruang pembelaan dapat mencederai kehormatan pihak tergugat sebagai konsumen yang terdampak, (4) *hifz al-aql* (perlindungan akal), putusan hukum seharusnya didasarkan pada rasionalitas dan fakta objektif, termasuk dampak ekonomi pandemi, serta (5) *hifz al-din* (perlindungan agama), yang mewajibkan bahwa penegakan hukum harus berpijak pada nilai keadilan, empati, dan maslahat. Dengan demikian, apabila pengadilan mengabaikan prinsip-prinsip ini, maka akan menciderai tujuan utama penerapan hukum Islam itu sendiri. Namun demikian, dalil *force majeure* yang

¹¹⁰ Muhammad Fachrurrazy et al., "Konsep Maqasid As Syariah dalam Perbankan Syariah," *Al-Amwal: Journal of Islamic Economic Law* 7, no. 2 (Desember 2022): 12, <https://doi.org/10.24256/alw.v7i2.3549>.

¹¹¹ Syaiful Khoiri Harahap, "Renegosiasi Kontrak Sebagai Upaya Penyelesaian Pelaksanaan Kontrak Saat Pandemi Covid-19," *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* 29, no. 2 (Mei 2022): 248, <https://doi.org/10.20885/iustum.vol29.iss2.art1>

diajukan tergugat menghadapi beberapa permasalahan mendasar dalam aspek formal dan materiil menurut hukum ekonomi syariah, yaitu:

1. Aspek temporal (*timing*).

Keterlambatan pembayaran dimulai pada 29 November 2019, sedangkan pandemi COVID-19 baru dinyatakan sebagai bencana nasional pada Maret 2020. Dengan demikian, alasan pandemi tidak dapat digunakan sebagai pembenaran keterlambatan karena kejadian wanprestasi telah lebih dahulu terjadi. Hal ini bertentangan dengan Pasal 41 huruf a KHES, yang mensyaratkan bahwa keadaan darurat harus tidak terduga oleh para pihak. Dalam perspektif KHES, *udzr syar'i* sebagai dasar penghapusan tanggung jawab hanya dapat diterima apabila peristiwa tersebut benar-benar di luar kekuasaan manusia, tidak dapat diprediksi sebelumnya, dan menghalangi pelaksanaan akad secara nyata dan langsung¹¹². Fakta bahwa wanprestasi telah terjadi lebih dulu menjadikan dalil *force majeure* oleh tergugat tidak relevan secara hukum maupun syar'i.

2. Prinsip itikad baik (*husn al-niyyah*).

Prinsip ini merupakan salah satu asas pokok dalam pelaksanaan akad muamalah syariah. Dalam kasus ini, tergugat tidak menanggapi tiga kali surat teguran dari pihak penggugat, yang dalam perspektif hukum ekonomi syariah menunjukkan tidak adanya *husn al-niyyah*. Padahal, Pasal 41 huruf d KHES secara eksplisit mengharuskan adanya niat baik dan usaha nyata dalam

¹¹²Made Bagus Rizal Raysando, et.al., "Penyelesaian Wanprestasi Atas Dasar Force Majeure Akibat Pandemi Covid-19 Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen," *Jurnal Preferensi Hukum* 2, no. 2 (Juli 2021): 352, <https://doi.org/0.22225/jph.2.2.3334.349-353>.

menghadapi kesulitan¹¹³. Sikap diam tergugat yang tidak memberikan tanggapan terhadap tiga kali surat teguran dari pihak pengugat merupakan bentuk kelalaian yang secara substantif bertentangan dengan prinsip itikad baik yang menjadi landasan perlindungan hukum dalam kondisi darurat. Ketidakatifan tergugat juga menciderai nilai-nilai amanah (*al-amanah*) dan keadilan kontraktual (*al-adalah*) yang merupakan prinsip fundamental dalam akad muamalah menurut hukum ekonomi syariah.

3. Pembuktian kausalitas.

Tergugat tidak melampirkan dokumen pendukung yang membuktikan keberadaan *udzur syar'i* yang dimaksud, seperti bukti pemutusan hubungan kerja, kerugian usaha, atau penurunan pendapatan akibat pandemi, yang menunjukkan bahwa penghasilannya menurun atau pekerjaannya terganggu secara langsung akibat pandemi. Dalam hukum syariah, pengajuan alasan pembebasan tanggung jawab tidak dapat hanya didasarkan pada pernyataan lisan semata, melainkan harus disertai dengan alat bukti tertulis yang sah dan dapat diverifikasi, agar klaim tersebut memiliki kekuatan hukum dalam menunda atau mengugurkan kewajiban yang telah disepakati¹¹⁴.

Putusan Pengadilan Negeri Batam yang menyatakan tergugat wanprestasi dan mewajibkannya untuk membayar sisa kewajiban, pada dasarnya telah sejalan dengan ketentuan KHES, mengingat tergugat tidak berhasil membuktikan secara sah bahwa ketidakmampuannya murni disebabkan oleh keadaan kahar. Namun,

¹¹³ Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pasal 41 huruf d.

¹¹⁴ Aswar, "*Sistem Pembuktian dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Putusan Nomor 1848/Pdt. G/2019/PA Mks)*," Skripsi, UIN Alauddin Makassar, 2020, 14.

keputusan yang menetapkan pembatalan kontrak secara sepihak dan menyatakan seluruh pembayaran tergugat dianggap gugur berpotensi melanggar prinsip keadilan substantif¹¹⁵. Pengadilan tampaknya tidak mempertimbangkan penerapan prinsip *yusr* (kemudahan) dan *taysir* (pelonggaran), serta mengabaikan perintah Allah Swt dalam QS. Al-Baqarah ayat 280 yang mendorong agar pihak yang mengalami kesulitan diberikan kelonggaran waktu¹¹⁶. Ketidadaan klausul renegosiasi atau *addendum* dalam kontrak mencerminkan ketidakfleksibelan sistem kontraktual, yang bertentangan dengan prinsip fleksibilitas dalam hukum Islam. Selain itu, tidak adanya upaya untuk melakukan musyawarah atau mediasi (*sulh*) menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa belum dilaksanakan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah¹¹⁷.

Sebagai penguat, KHES dalam Buku II Pasal 21 menegaskan bahwa akad dalam ekonomi syariah harus memenuhi prinsip-prinsip seperti *amanah* (menepati janji), *ikhtiyari* (sukarela), *ikhtiyati* (kehati-hatian), *luzum* (mengikat), dan *taysir* (kemudahan)¹¹⁸. Pada praktiknya, tergugat melanggar asas *amanah* dengan tidak memenuhi janji pembayaran, serta melanggar asas *luzum* karena gagal melaksanakan kewajiban setelah menerima manfaat berupa rumah yang dipinjam pakai. Bahkan, pengabaian terhadap asas *taysir* menunjukkan adanya sikap *tasahul* (kelalaian) yang tidak bisa dibenarkan secara syar'i.

¹¹⁵ Dewi Maharani dan Muhammad Yusuf, "Implementasi Prinsip-Prinsip Muamalah dalam Transaksi Ekonomi: Alternatif Mewujudkan Aktivitas Ekonomi Halal," *Tawazun: Journal of Sharia Economic Law* 4, no. 1 (2021): 80, <https://doi.org/10.21043/tawazun.v4i1.8338>.

¹¹⁶ Syaiful Khoiri Harahap, "Renegosiasi Kontrak Sebagai Upaya Penyelesaian Pelaksanaan Kontrak Saat Pandemi Covid-19," *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* 29, no. 2 (Mei 2022): 249, <https://doi.org/10.20885/iustum.vol29.iss2.art>.

¹¹⁷ Yuniartik, "Penyelesaian Sengketa Hukum Ekonomi Syariah Perspektif Tradisi Islam Klasik," *HUMANITIS: Jurnal Humaniora, Sosial dan Bisnis* 1, no. 2 (Agustus 2023): 127.

¹¹⁸ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 21.

Oleh karena itu, sikap majelis hakim yang menolak dalil keadaan kahar yang diajukan tergugat secara hukum patut dinilai tepat, karena sesuai dengan Pasal 36 KHES yang menyatakan bahwa ingkar janji terjadi jika pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian¹¹⁹. Selain itu, Pasal 39 KHES menyatakan bahwa ganti rugi dapat dibenarkan jika debitur gagal membuktikan bahwa wanprestasi terjadi tanpa kesalahannya¹²⁰, dan Pasal 41 KHES secara tegas menyatakan bahwa keadaan darurat tidak berlaku jika tidak dibuktikan secara sah dan terjadi akibat kelalaian pihak terkait¹²¹.

Berdasarkan analisis keseluruhan terhadap fakta hukum dan pertimbangan yuridis, dapat disimpulkan bahwa Putusan No. 37/Pdt.G.S/2021/PN Batam mencerminkan prinsip keadilan (*al-'adalah*) dan kepastian hukum (*al-yaqin*) dalam kerangka hukum ekonomi syariah. Dalil *force majeure* yang diajukan oleh tergugat dinilai tidak memenuhi unsur-unsur formil maupun materiil sebagaimana diatur dalam Pasal 40 dan 41 KHES. Ketiadaan alat bukti tertulis yang sah, sikap tidak kooperatif yang mencerminkan absennya itikad baik (*husn al-niyyah*), serta fakta bahwa keterlambatan pembayaran telah terjadi sebelum pandemi COVID-19 ditetapkan sebagai bencana nasional, memperlemah argumen pembebasan tanggung jawab dari pihak tergugat. Oleh sebab itu, pemberlakuan sanksi wanprestasi oleh majelis hakim dapat ditafsirkan sebagai bentuk penerapan keadilan substantif dan perlindungan terhadap kemaslahatan umum (*maslahah*

¹¹⁹ Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, 36.

¹²⁰ PERMA No. 2 Tahun 2008, Pasal 39.

¹²¹ PERMA No. 2 Tahun 2008, Pasal 41.

'*ammah*) dalam rangka menjaga stabilitas dan kepercayaan dalam praktik keuangan berbasis syariah¹²².

Namun demikian, dari sisi substansi dan nilai filosofis hukum Islam, putusan ini masih lebih menekankan pendekatan legal-formal dibanding pendekatan *maqasid al-syari'ah* yang lebih menyeluruh. Prinsip-prinsip penting dalam *maqasid* seperti kemudahan (*yusr*), tolong-menolong (*ta'awun*), dan penjagaan kemaslahatan belum terlihat secara dominan dalam proses pertimbangan hakim. Padahal, dalam penyelesaian sengketa dalam akad syariah, seharusnya tidak hanya difokuskan pada pemberian sanksi, tetapi juga pada upaya menjaga hubungan keuangan agar tetap maslahat bagi kedua belah pihak. Seharusnya, sebelum menjatuhkan sanksi wanprestasi, hakim dapat lebih dulu mendorong mekanisme penyelesaian yang bersifat restoratif, seperti musyawarah (*sulh*), restrukturisasi akad, atau penundaan pembayaran (*ta'jil*)¹²³. Dalam KHES mekanisme *sulh* ditegaskan dalam Pasal 526-529, yang mengatur bahwa *sulh* sah dijadikan jalan perdamaian selama tidak bertentangan dengan syariah. Sedangkan *ta'jil* diatur dalam Pasal 126 KHES, yang memperbolehkan penjadwalan ulang pembayaran bagi pihak yang kesulitan, asalkan tidak menambah jumlah tagihan dan berdasarkan kesepakatan bersama. Selain itu, restrukturisasi akad juga dibolehkan dalam fikih muamalah dan diperkuat oleh Fatwa DSN-MUI No. 47/2005, yang membolehkan perubahan akad dengan cara penjadwalan ulang, perubahan syarat, atau penataan ulang perjanjian.

¹²²Rosyid Ibnul Hayat dan Sukardi, "Analisis Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Ekonomi Syariah Terkait Wanprestasi: Studi Putusan Nomor 0132/Pdt.G/2016/PA.Stg.," *Khatulistiwa Law Review* 1, no. 2 (Oktober 2020): 178, <https://doi.org/10.24260/klr.v1i2.72>.

¹²³ Fatahullah, "Pluralitas Metode Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah di Indonesia," *Jurnal IUS*, 2, no. 6 (2020): 547.

Pendekatan tersebut akan lebih mencerminkan nilai-nilai utama dalam hukum ekonomi syariah yang tidak hanya berpihak pada keadilan hukum, tetapi juga keadilan sosial dan spiritual. Dalam KHES, mekanisme *sulh* diposisikan sebagai metode utama penyelesaian sengketa yang menekankan pemulihan hubungan dan kemaslahatan bersama¹²⁴. Selain itu, restrukturisasi akad dan *ta'jil* merupakan bentuk fleksibilitas dalam hukum muamalah yang diakui fikih, terutama dalam konteks darurat atau kesulitan ekonomi, selama tidak mengandung unsur kezaliman.

C. Analisis Penerapan Keadaan Kahar dalam Putusan-Putusan Pengadilan Sejenis.

Untuk memperkuat analisis penerapan keadaan kahar dalam putusan utama, penulis melakukan komparasi dengan tiga putusan lain yang sejenis, yaitu:

1. Putusan Pengadilan Negeri Tebo Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Mrt merupakan sengketa perdata antara Mujabir, Siti Rohayati, dan Misbakhul Bisri (penggugat) melawan Pengurus Koperasi Neo Mitra Usaha (tergugat), terkait ketidakmampuan koperasi mencairkan dana penyertaan modal sebesar Rp144.758.539 melalui sistem *e-wallet* sejak Maret 2020. Ketidakjelasan ini berlangsung lebih dari satu tahun, sehingga para penggugat merasa dirugikan dan tidak memperoleh haknya sesuai dengan perjanjian yang disepakati. Para penggugat menganggap hal tersebut sebagai bentuk wanprestasi, sedangkan tergugat menyatakan bahwa

¹²⁴Dewi Riza Lisvi Vahlevi, "Konsep Sulh Dan Tahkim Sebagai Alternatif Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Era Modern," *Jurnal Ekonomi Syariah Darussalam* 2, no. 2 (Agustus 2021): 90.

hambatan tersebut timbul akibat pandemi COVID-19 yang tergolong *force majeure* berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020, sehingga aktivitas usaha koperasi mengalami gangguan signifikan¹²⁵.

Majelis hakim menerima dalil tersebut dan menyatakan bahwa kegagalan tergugat bukan karena kelalaian, melainkan karena keadaan luar biasa yang tak terduga, sehingga kewajiban hukum tergugat gugur berdasarkan Pasal 1245 KUHPerdara. Putusan ini juga sejalan dengan prinsip hukum ekonomi syariah dalam KHES, yang mengakui *udhr syar'i*, yakni halangan syar'i yang menghapus kewajiban pelaksanaan akad sebagaimana terkandung dalam kaidah *fikih al-udhr yusqit al-wujub* yang berarti halangan menggugurkan kewajiban. Putusan ini sejalan dengan prinsip syariah karena mengakui adanya halangan yang sah dalam pelaksanaan akad dan membebaskan tanggung jawab hukum atas dasar *force majeure*.

2. Putusan Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 56/Pdt.G.S/2022/PN

Arm merupakan sengketa perdata yang melibatkan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Airmadidi sebagai penggugat dan Vera Pongajouw sebagai tergugat, yang bermula dari kredit Rp50.000.000 yang diterima tergugat namun tidak dilunasi sesuai perjanjian, dengan tunggakan mencapai Rp52.444.608. Tergugat berdalih bahwa kegagalannya disebabkan oleh dampak pandemi COVID-19 yang menyebabkan usahanya tutup dan penghasilannya menurun drastis.

¹²⁵Putusan Pengadilan Negeri Tebo Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Mrt.

Tergugat mengajukan dalil *force majeure*, namun majelis hakim menolak alasan tersebut karena terbukti bahwa kelalaian tergugat sudah terjadi sejak sebelum pandemi dan tidak ada bukti objektif yang mendukung klaim tersebut. Selain itu, perjanjian kredit tidak memuat klausul *force majeure* dan tergugat tidak membuktikan adanya upaya restrukturisasi utang atau laporan keuangan yang sah¹²⁶. Dalam perspektif hukum perdata, Pasal 1245 KUH Perdata memang mengatur pembebasan akibat keadaan memaksa, namun dalam kasus ini syarat *force majeure* tidak terpenuhi karena wanprestasi terjadi sebelum bencana. Secara hukum ekonomi syariah, tergugat juga dinilai tidak menunjukkan itikad baik sebagaimana prinsip *husn al-qada* (pembayaran yang baik) dan tidak menempuh musyawarah atau solusi restrukturisasi sebagaimana dianjurkan dalam PJOK No. 11/PJOK.03/2020.

3. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps merupakan perkara antara Any Aryani selaku Penggugat (pemilik ruang usaha) dan PT. Bali Buzz Coffee (BBCE) yang diwakili oleh Rodney Paul Baker sebagai Tergugat. Sengketa ini berawal dari perjanjian sewa-menyewa yang disepakati pada 20 Juni 2019 dan kemudian diperbarui pada 15 Mei 2020, setelah pandemi COVID-19 melanda Indonesia. Tergugat berhenti membayar sewa sejak Agustus 2021 dan mengajukan dalil *force majeure* dengan alasan usahanya terdampak pandemi dan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) telah

¹²⁶ Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 56/Pdt.G.S/2022/PN Arm.

mengakibatkan operasional usaha mereka terganggu dan tidak memperoleh pemasukan yang memadai. Namun penggugat menuntut pembayaran sewa yang telah tertunggak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Majelis hakim menolak dalil tersebut karena kontrak diperbarui di tengah pandemi, sehingga risiko sudah diketahui dan tidak terdapat klausul pembebasan kewajiban dalam kontrak baru¹²⁷. Putusan ini menyatakan tergugat wanprestasi dan mewajibkan pembayaran Rp97.000.000. meskipun pandemi dapat diakui sebagai keadaan kahar, dalam perkara ini hal tersebut tidak relevan karena klausul kontrak baru tetap mewajibkan pembayaran sewa tanpa pengecualian dan tergugat tetap terikat berdasarkan asas *pacta sunt servanda*.

Dalam perspektif hukum ekonomi syariah, putusan majelis hakim sejalan dengan prinsip keadilan dalam Islam karena tergugat telah secara sadar menyepakati perubahan kontrak di tengah pandemi, yang menunjukkan adanya *ridha* (kerelaan) dalam akad. Namun, tergugat tidak menunjukkan adanya itikad baik untuk menegosiasikan kembali kewajibannya sesuai dengan prinsip musyawarah. Putusan ini mencerminkan penerapan kaidah penting dalam hukum ekonomi syariah, seperti *al-aqd syartan* (kontrak mengikat para pihak) dan *al-udhr la yubtil al-uqud* (halangan tidak membatalkan kontrak), yang secara keseluruhan

¹²⁷Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps.

menekankan pentingnya tanggung jawab kontraktual dan perlindungan terhadap hak-hak yang sah berdasarkan kesepakatan¹²⁸.

Dari hasil kajian terhadap tiga putusan pembanding, hanya Putusan Pengadilan Negeri Tebo Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Muara tebo yang dinilai layak dijadikan acuan oleh hakim PN Batam dalam menetapkan adanya keberadaan *force majeure* dalam perkara Nomor 37/PdtG.S/2021/PN Batam. Hal ini disebabkan kesamaan substansial antara kedua kasus yang berkaitan dengan nganguan kontrak akibat pandemi COVID-19. Dalam perkara PN Tebo, koperasi tidak dapat mencairkan dana sejak Maret 2020. Sementara itu, dalam PN Batam, meski tunggakan dimulai November 2019, dampak signifikan baru muncul awal 2020 akibat kebijakan pembatasan sosial. yang membuat putusan PN Tebo berbeda adalah pengakuan objektif terhadap *force majeure*, di mana majelis hakim tidak hanya mengakui pandemi sebagai peristiwa luar biasa tetapi juga mempertimbangkan dampak nyatanya terhadap kemampuan melaksanakan kewajiban. Putusan ini menerapkan Pasal 1245 KUH Perdata yang membebaskan kewajiban karena keadaan memaksa, dan diperkuat dengan rujukan pada Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 yang menetapkan COVID-19 sebagai bencana nasional. Pendekatan ini juga mengintegrasikan prinsip *udzr syar'i* dalam hukum ekonomi syariah.

Jika diterapkan pada kasus PN Batam, meskipun tergugat Roy Yuntri mulai mengalami keterlambatan pembayaran sejak November

¹²⁸Abd. Shomad Muhammad, *Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2017), 204–205.

2019, namun konteks temporal menunjukkan bahwa periode tersebut bertepatan dengan awal penyebaran informasi mengenai virus corona di berbagai negara. Dampak ekonomi yang signifikan baru mulai terpengaruh oleh kebijakan pembatasan sosial. Oleh karena itu, argumentasi mengenai *force majeure* dapat dibangun berdasarkan dampak lanjutan dari pandemi yang memperburuk kondisi keuangan tergugat. Hal ini sejalan dengan pertimbangan hukum yang diambil dalam putusan PN Tebo yang menerapkan kriteria *force majeure* berdasarkan tiga unsur utama yaitu: (1) peristiwa yang tidak dapat diprediksi sebelumnya, (2) peristiwa yang berada di luar kendali para pihak, (3) peristiwa yang tidak dapat dihindari¹²⁹.

Berdasarkan analisis tersebut, Majelis Hakim PN Batam dapat mengadopsi pendekatan yang sama dengan mempertimbangkan bahwa meskipun tunggakan dimulai sebelum penetapan resmi pandemi, dampak ekonomi yang berkelanjutan dan signifikan akibat pandemi dapat dijadikan dasar untuk pembebasan atau pengurangan tanggung jawab tergugat. Langkah ini dapat diambil dengan menerapkan prinsip keadilan dalam penentuan konsekuensi hukum, serta mempertimbangkan bahwa tergugat telah melakukan pembayaran tujuh angsuran pertama, yang mencerminkan itikad baik dalam melaksanakan kewajiban kontraktual. Adopsi putusan PN Tebo sebagai pembanding dapat memberikan landasan hukum yang kuat bagi pengakuan *force majeure* dalam kasus PN Batam, sekaligus

¹²⁹ M. Fuad Patin, “Analisis Yuridis Terhadap Unsur-Unsur Force Majeure Dalam Pandemi COVID-19 Sebagai Alasan Pembelaan Wanprestasi Debitur”, Skripsi (Universitas Bosowa, 2022), 26.

mengintegrasikan perspektif keadilan substantif dengan mengakui bahwa pandemi telah menciptakan kondisi luar biasa yang mempengaruhi kemampuan ekonomi masyarakat secara umum. Dengan demikian, penerapan sanksi kontraktual yang kaku bertentangan dengan rasa keadilan dan menciptakan konsistensi dalam penerapan hukum terhadap kasus-kasus serupa yang timbul akibat pandemi COVID-19.

Berdasarkan analisis terhadap Putusan PN Batam dan tiga putusan pembanding, yaitu Putusan PN Tebo, PN Airmadidi, dan PN Denpasar, dapat disimpulkan bahwa penerapan keadaan kahar (*force majeure*) dalam perkara wanprestasi tidak bersifat mutlak. Penerapannya sangat dipengaruhi oleh kronologi kejadian, itikad para pihak, serta kejelasan dan isi perjanjian yang telah disepakati. Secara umum, masih ditemukan ketidakkonsistenan dalam penerapan doktrin keadaan kahar, baik dalam konteks hukum positif maupun hukum ekonomi syariah. Dalam perspektif syariah, keberadaan keadaan kahar tidak serta-merta menghapuskan kewajiban hukum, kecuali jika dapat dibuktikan sebagai *udzr syar'i* yang memenuhi syarat, disertai dengan itikad baik dan musyawarah sebagai jalan penyelesaian yang maslahat¹³⁰.

¹³⁰Widadur Rahman Alfikriy, “Pertimbangan Hakim dalam Sengketa Ekonomi Syariah pada Kasus Force Majeure di Pengadilan Agama”, (Skripsi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2024), 74.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis terhadap mekanisme penyelesaian wanprestasi akibat keadaan kahar (*force majeure*) dalam transaksi jual beli rumah secara tunai bertahap, serta ditinjau dari perspektif hukum ekonomi syariah, maka dapat disimpulkan hal-hal berikut:

1. Pengadilan Negeri Batam mengabulkan seluruh gugatan penggugat dengan menyatakan bahwa Kesepakatan Pemesanan Tanah dan Bangunan memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat para pihak. Tergugat dinyatakan wanprestasi karena gagal memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian, sehingga unit rumah batal dan pembayaran yang telah dilakukan tidak dikembalikan. Tergugat juga diperintahkan mengosongkan dan mengembalikan unit rumah serta membayar biaya perkara. Putusan ini didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku, termasuk Pasal 1234 dan Pasal 1388 KUHPerdara serta Pasal 15 KPTB yang mengatur pembatalan perjanjian jika kelalaian berlangsung lebih dari 60 hari. Dengan demikian, gugatan penggugat dinyatakan beralasan secara hukum dan dikabulkan sepenuhnya.

2. Penyelesaian wanprestasi akibat *force majeure* dalam sistem hukum positif mengacu pada Pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata. Ketentuan ini membebaskan debitur dari kewajiban ganti rugi apabila ia dapat membuktikan bahwa wanprestasi disebabkan oleh keadaan memaksa di luar kehendak dan kemampuannya. Namun, keberhasilan penerapan klausul *force majeure* sangat bergantung pada keberadaan klausul dalam kontrak serta bukti konkret yang menunjukkan hubungan kausal antara kejadian luar biasa dengan ketidakmampuan melaksanakan prestasi. Dalam praktiknya, seperti pada Putusan Nomor 37/Pdt.G.S/2021/PN Batam, hakim dapat menolak pembelaan *force majeure* apabila tidak disertai bukti atau ketentuan kontraktual yang tegas.
3. Berdasarkan hukum ekonomi syariah, keadaan kahar (*force majeure*) dikenal sebagai kondisi darurat (*al-quwwah al-qahirah* atau *al-darurah*) yang dapat membebaskan seseorang dari kewajiban akad jika memenuhi syarat tertentu, seperti tidak terduga, bukan kesalahan pihak terkait, dan disertai bukti yang sah. Dalam Putusan No. 32/Pdt.G.S/2021/PN Batam, dalil *force majeure* yang diajukan tergugat ditolak karena wanprestasi terjadi sebelum pandemi, tidak ada bukti pendukung, dan tergugat tetap bertanggung jawab, sesuai dengan aturan KHES. Namun, dari sudut pandang nilai-nilai Islam, penyelesaian sengketa seharusnya tidak hanya berpegang pada hukum formal, tetapi juga mempertimbangkan prinsip kemudahan (*yusr*), tolong-menolong (*ta'awun*), dan kemaslahatan

(*masalah*) agar lebih adil dan sesuai dengan tujuan hukum ekonomi syariah.

B. Saran

Sebagai bentuk kontribusi teoritis dan praktis dari penelitian ini, penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Bagi pelaku usaha dan pengembang perumahan, disarankan agar dalam setiap perjanjian jual beli rumah dicantumkan secara jelas klausul tentang *force majeure* dan mekanisme penyelesaian sengketa berbasis syariah, agar tidak merugikan salah satu pihak di masa mendatang.
2. Bagi lembaga peradilan, sebaiknya mempertimbangkan nilai-nilai hukum ekonomi syariah dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi, khususnya yang terjadi akibat keadaan kahar. Hal ini penting agar putusan tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga adil menurut pandangan syariah.
3. Bagi masyarakat, penting untuk memahami isi kontrak sebelum menandatangani perjanjian jual beli rumah dan memastikan bahwa ada perlindungan terhadap situasi tak terduga seperti *force majeure*.
4. Bagi peneliti selanjutnya, diharapkan dapat melakukan studi lebih luas terhadap berbagai putusan pengadilan lain atau sistem penyelesaian sengketa di luar pengadilan, agar mendapatkan gambaran yang lebih komprehensif tentang penerapan prinsip syariah dalam transaksi properti.

DAFTAR PUSTAKA

Jurnal

- Abdillah, Izul. "Implementasi Akad Ba'i Istishna dan Ba'i Taqsith pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Non Bank) di Perumahan Islami Indonesia." *Al-Kharaj: Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah* 3, no. 1 (2021): 75. <https://doi.org/10.47467/alkharaj.v3i1.189>.
- Abidy, Qisthi. "Mendorong Inovasi Ekonomi Syariah melalui Fleksibilitas Hukum Mazhab Hanafi: Studi Komparatif dengan Mazhab Syafi'i." *Tahkim: Jurnal Hukum Ekonomi Islam* 1, no. 1 (November 2024): 1–14. DOI: <https://doi.org/10.38153/tahkim.v1i1.132>.
- Aptina. "Kekuatan Mengikat Klausula Addendum Mengenai Besarnya Bunga Pinjaman yang Dibuat Delapan Bulan Setelah Perjanjian Utang Piutang Dibuat." *Jurnal ED* 9, no. 4 (2021): 209. <http://journal.ipts.ac.id/index.php/ED/article/view/3097>.
- Aprilyanti, Cyntia, dan Rasji Rasji. "Alasan Pembener Tindakan Wanprestasi Akibat Force Majeure di Tengah Pandemi COVID-19." Nusantara: *Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* 10, no. 1 (2023), <http://dx.doi.org/10.31604/jips.v10i1.2023.253-261>.
- Arifin, Desi Siti Habibah, dan Oyo Sunaryo Mukhlas. "Force Majeure dalam Akad Syariah: Refleksi Kritis Terhadap Perlindungan Hukum Nasabah di Tengah Perubahan Kebijakan Publik (Studi Kasus Putusan No.1552/Pdt.G/2022/Pa.Pdg)." *Jurnal Dinamika Ekonomi Syariah* 12, no. 1 (2025): <http://ejurnal.iaipd-nganjuk.ac.id/index.php/es/article/download/1302/698/>.
- Bork, Kevin dan Manfred Wandt, "'Utmost' good faith in German contract law," *ZVersWiss*, no. 3 (2020): 244–245, <https://doi.org/10.1007/s12297-020-00478-6>.
- Dinata, Hendra, Ismail Ismail, dan Puguh Aji Hari. "Kepastian Hukum Pandemi Covid 19 Sebagai Penentuan Keadaan Kahar Di Dalam Perjanjian Pembiayaan Multiguna." *JIGE* 4, no. 2 (2023): 608. <https://ejournal.nusantaraglobal.ac.id/index.php/jige/article/view/759>.
- Fua, Muhammad Nabil Afham bin M. "The Doctrine of Hardship: Extension to the Doctrine of Frustration in Malaysia." *Thammasat Business Law Journal* 11 (2021): 4.
- Fachrurrazy, Muhammad, Muhammad Alwi, Muslimin H. Kara, dan M. Wahyuddin Abdullah. "Konsep Maqasid As Syariah dalam Perbankan Syariah." *Al-Amwal: Journal of Islamic Economic Law* 7, no. 2 (Desember 2022): 12, <https://doi.org/10.24256/alw.v7i2.3549>.
- Harahap, Syaiful Khoiri. "Renegosiasi Kontrak Sebagai Upaya Penyelesaian Pelaksanaan Kontrak Saat Pandemi Covid-19." *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* 29, no. 2 (Mei 2022): 248. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol29.iss2.art>.

Habeahan, Besty, dan Sena Rusiana Siallagan. "Tinjauan Hukum Keadaan Memaksa (Force Majeure) dalam Pelaksanaan Kontrak Bisnis pada Masa Pandemi COVID-19." *Nommensen Journal of Legal Opinion* 2, no. 2 (Juli 2021): 169. <http://ejournal.uhn.ac.id/index.php/opinion>.

Hayat, Rossy Ibnul, dan Sukardi. "Analisis Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Ekonomi Syariah Terkait Wanprestasi: Studi Putusan Nomor 0132/Pdt.G/2016/PA.Stg." *Khatulistiwa Law Review* 1, no. 2 (Oktober 2020): 172–183. <https://doi.org/10.24260/klr.v1i2.72>.

Haris, Oheo Kaimuddin, Safril Sofwan Sanib, Zahrowati, Jabalnur, Idaman, Ruliah, dan Yusdianto. "Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kerja Sama Jual Beli Akibat Force Majeure COVID-19." *Halu Oleo Legal Research* 6, no. 3 (2024). <https://doi.org/10.33772/holresch.v6i3.850>.

Jabalnur, Ruliah, Oheo Kaimuddin Haris, Deity Yuningsih, Zahrowati, dan Muh. Hasrul La Aci. "Perjanjian di Bawah Tangan Ditinjau dari Asas Pacta Sunt Servanda." *Halu Oleo Legal Research* 6, no. 2 (2024): 248. <https://doi.org/10.33772/holresch.v6i2.848>.

Kang, Cindy, Quentin Pinsolle-Dubourg, Dao Gia Phuc, dan David Tan. "The Applicability of Force Majeure Clause During the COVID-19 Pandemic in Indonesia and France." *Jurnal Komunikasi Hukum* 7, no. 2 (2021): 917. <https://doi.org/10.23887/jkh.v7i2.38838>.

Khaer, Misbakhul, dan Ratna Nurhayati. "Jual Beli Taqsith (Kredit) dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam." *AL MAQASHIDI: Jurnal Hukum Islam Nusantara* 2, no. 1 (2019): 102. <https://ejournal.sunan-giri.ac.id/index.php/ALMAQASHIDI/article/view/190>. K

Maharani, Dewi, dan Muhammad Yusuf. "Implementasi Prinsip-Prinsip Muamalah dalam Transaksi Ekonomi: Alternatif Mewujudkan Aktivitas Ekonomi Halal." *Tawazun: Journal of Sharia Economic Law* 4 no. 1, (2021): 80. <https://doi.org/10.21043/tawazun.v4i1.8338>.

Martinouva, Rissa Afni. "Analisis Hukum Pelaksanaan Perjanjian Kredit Rumah Tanpa Bank di Bandar Lampung." *Pranata Hukum* 15, no. 2 (2020): 120.

Malye, Timothée Kencono, dan Rahdiansyah. "Kewenangan Hakim Dalam Mengubah Klausul Kontrak." *UIR Law Review* 4, no. 1 (April 2020): 10. [https://doi.org/10.25299/uirlrev.2020.vol4\(1\).4132](https://doi.org/10.25299/uirlrev.2020.vol4(1).4132).

Nathania, Cheryl, dan Nicole E. Yuri. "Pandemi COVID-19 sebagai Faktor Force Majeure dalam Kontrak dan Implikasinya terhadap Kontrak." *Jurnal Sosial dan Teknologi* 5, no. 4 (2025): 815.

Naredi, Rishita, "Validity of Contract in Event of Force Majeure with Reference to Pandemic in India and Singapore," *International Journal of Legal Science and Innovation* 3, no. 5 (2021): 149.

Pradnya Putri, Putu Dhevira, dan Dewa Ayu Dian Sawitri. "Penggunaan Addendum dalam Mencegah Potensi Wanprestasi yang Timbul dari Suatu Perjanjian." *Jurnal Kertha Wicara* 13, no. 12 (2024): 677.

Rasuh, Daryl John. "Kajian Hukum Keadaan Memaksa (Force Majeure) Menurut Pasal 1244 dan 1245 KUHPdata." *Lex Privatum* 4, no. 2 (2020): 175.

Raysando, Made Bagus Rizal, Ni Komang Arini Setyawati, dan Desak Gde Dwi Arini. "Penyelesaian Wanprestasi atas Dasar Force Majeure Akibat Pandemi COVID-19 dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen." *Jurnal Preferensi Hukum* 2, no. 2 (2021): 349–353. <https://doi.org/0.22225/jph.2.2.3334.349-353>.

Risma, Andi, dan Zainuddin Zainuddin. "Tafsir Pandemi Covid-19 Sebagai Alasan Force Majeure yang Mengakibatkan Pembatalan Perjanjian." *Jurnal Wawasan Yuridika* 5, no. 1 (Maret 2021): 108. <https://doi.org/10.25072/jwy.v5i1.420>.

Rizka, M. Junaidi, Sudaryono, dan Masithoh. "Pandangan Islam Terhadap Force Majeur dalam Relaksasi Kredit di Masa Pandemi COVID-19." *Profetika: Jurnal Studi Islam* 23, no. 1 (Juni 2022): 131. <https://doi.org/10.23917/profetika.v23i1.16800>.

Sentia, Helen, Neneng Nurhasanah, dan Ifa Hanifia Senjiati. "Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Wanprestasi dalam Akad Kerja Sama Bagi Hasil Perkebunan." *Prosiding Hukum Ekonomi Syariah* 6, no. 2 (2021): 174–184. <http://dx.doi.org/10.29313/syariah.v0i0.27523>

Sinaga, Niru Anita dan Nurlily Darwis. "Wanprestasi dan Akibatnya." *Jurnal Mitra Manajemen* 7, no. 2 (2020): 4. <https://doi.org/10.35968/jmm.v7i2.534>

Sugarman, Wan, "Penyelesaian Sengketa Akibat Keadaan memaksa (force majeure) pada Perjanjian Kepemilikan Rumah Antara Pengembang dan Konsumennya (Studi Pada PT. Revalindo Cipta Mandiri)," *UNES Law Review* 3, no. 1 (2020), <https://doi.org/10.31933/unesrev.v3i1.141>.

Tjoanda, Merry, Yosia Hetharie, Marselo Valentino Geovani Pariela, dan Ronald Fadly Sopamena. "Covid-19 sebagai Bentuk Overmacht dan Akibat Hukumnya Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit." *SASI* 27, no. 1 (2021): 97. doi:10.47268/sasi.v27i1.447.

Yunanto, Ari. "Hakikat Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Sengketa Yang Dilandasi Perjanjian." *Law, Development and Justice Review* 2, no. 1 (2019): 45. <https://doi.org/10.14710/ldjr.v2i1.5000>.

Yusmad, Muammar Arafat, Adzan Noor Bakri, dan Muhamad Rizky Rizaldy. "Optimization the Role of Sharia Bank in National Economic Recovery through Results-Based Micro-Finance." *IKONOMIKA: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 8, no. 1 (2023): 53–78. <https://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/ikonomika>.

Yusmad, Muammar Arafat, Irwansyah, Syamsul Azizul Bin Marinsah, Mukhtaram Ayyub, dan Muh. Shadri Kahar Muang. "Revitalization Supervision Islamic Banking in Enhancement Compliance in Indonesia and Malaysia." Samarah: *Jurnal Hukum Keluarga dan Hukum Islam* 8, no. 1 (2024): 468–481. <https://doi.org/10.22373/Sjkh.V8i1.20524>.

Yuniartik. "Penyelesaian Sengketa Hukum Ekonomi Syariah Perspektif Tradisi Islam Klasik." *HUMANITIS: Jurnal Humaniora, Sosial dan Bisnis* 1, no. 2 (Agustus 2023): 127.

Wahyuni, Sri. "Force Majeure dan Notoir Feiten atas Kebijakan PSBB COVID-19." *Jurnal Hukum Sasana* 6, no. 1 (2020): 6. <https://doi.org/10.31599/sasana.v6i1>.

Vahlevi, Dewi Riza Lisvi. "Konsep Sulh Dan Tahkim Sebagai Alternatif Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Era Modern." *Jurnal Ekonomi Syariah Darussalam* 2, no. 2 (Agustus 2021): 90.

Zharfan, Muhammad, Arsy Nur Bagus Sandy, Hafiz Fathi Huga Ekoputro, Muhammad Ridho, dan Mahipal. "Tinjauan Yuridis Terhadap Gagalnya Pelaksanaan Akad Mudharabah Koperasi Karya Usaha Mandiri Syariah Bogor Dalam Sengketa Investasi Syariah." *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 2 (Mei 2025): 195. <https://doi.org/10.61104/alz.v3i2.967>.

Skripsi, Tesis.

Alfikriy, Widadur Rahman. "*Pertimbangan Hakim dalam Sengketa Ekonomi Syariah pada Kasus Force Majeure di Pengadilan Agama*", (Skripsi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2024).

Patin, M. Fuad Patin "*Analisis Yuridis Terhadap Unsur-Unsur Force Majeure Dalam Pandemi COVID-19 Sebagai Alasan Pembelaan Wanprestasi Debitur*", Skripsi (Universitas Bosowa, 2022).

Aswar. "*Sistem Pembuktian dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Putusan Nomor 1848/Pdt. G/2019/PA Mks)*." Skripsi, UIN Alauddin Makassar, 2020.

Ismalia Falin. *Hukum Penundaan Kontrak Dalam Keadaan Memaksa (Force Majeure) Akibat Penyebaran COVID-19*. Skripsi. UIN Walisongo Semarang, 2021.

Mustofa, Zaenal. *Rekonstruksi Pembiayaan Pemilikan Rumah Non Bank oleh Developer Perumahan Syariah*. Tesis, Universitas Islam Sultan Agung, 2024.

Saputri, AA Istri Adeka. "*Aspek Hukum Addendum dalam Perjanjian Kerja Sama Pelayanan Pemeriksaan Laboratorium Klinik*." Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Mataram, 2023.

Yuliana, Lely. "*Keabsahan Addendum Yang Dibuat Oleh Para Pihak Dibawah Tangan Akibat Terjadinya Wanprestasi Akta Perjanjian Kerjasama Yang Dibuat Dihadapan Notaris*." Tesis. Universitas Islam Sultan Agung, 2022.

Buku

Amiruddin, dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2018.

Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2017.

Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia: Konsep, Regulasi, dan Implementasi*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018.

Arfiana Novera dan Meria Utama, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Dan Arbitrase*, (Malang, Tunggal Mandiri, 2017).

Hasan. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*. Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2018.

Idris. *Hadits Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2017.

Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana, 2018.

Ismail Nawawi, dan Zaenudin A. Naufal. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer: Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, dan Sosial*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2017.

Muhammad, Abd. Shomad. *Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2017).

Mediawati, Noor Fatimah, dan Sri Budi Purwaningsih. *Hukum Kontrak dan Perikatan*. Sidoarjo: UMSIDA Press, 2018.

Michael R. Purba. *Kamus Hukum Internasional & Indonesia*. Jakarta: Widyatamma, 2020.

Ramadhani, Muhammad Yassir Akbar, Erry Fitrya Primadhany, Ady Purwoto, Lefri Mikhael, Endang Kurniawati, Rielia Darma Bachriani, Nurul Fazri Elfikri, Andrew Shandy Utama, Rahma Fitri, Rani Pajrin, dan Yessy Kusumadewi. *Hukum Bisnis di Indonesia*. Jakarta: GET PRESS INDONESIA, 2023.

Soemitra, Andri. *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*. Jakarta: Predana Media Group, 2020.

Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers, 2019.

Subekti dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek*. Jakarta: PT Balai Pustaka, 2017.

Suyanto, *Metode Penelitian Hukum* (Gresik: Unigres Press, 2022).

Suadi, Amran. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2018.

Subekti. R, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2017).

Yusmad, Muammar Arafat. *Aspek Hukum Perbankan Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Yogyakarta: Deepublish, 2018.

Wiwoho, Jamal, dan Anis Mashdurohatun. *Hukum Kontrak, Ekonomi Syariah dan Etika Bisnis*. Semarang: Undip Press, 2017.

Web

Azmi & Associates, "COVID-19 and Frustration of Contract in Malaysia," Legal500, November 11, 2020, <https://www.legal500.com/developments/thought-leadership/covid-19-frustration-of-contract/>. Diakses pada 11 Juli 2025.

Bundesministerium der Justiz, "§ 313 Störung der Geschäftsgrundlage," Gesetze im Internet, diakses 11 Agustus 2025, https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_313.html.

Badan Pusat Statistik. Indikator Perumahan dan Kesehatan Lingkungan 2023. <https://www.bps.go.id/id/publication/...>

Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, "Addendum," KBBI VI Daring, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>, Diakses 30 Juni 2025.

Badan Pusat Statistik. "Indikator Perumahan dan Kesehatan Lingkungan 2023." <https://www.bps.go.id/id/publication/2023/12/22/27008915741ff63ce2a2a054/indikator-perumahan-dan-kesehatan-lingkungan-2023.html>.

CMS Legal Services EEIG, "CMS Expert Guide to Force Majeure - Singapore," CMS Law, <https://cms.law/en/int/expert-guides/cms-expert-guide-to-force-majeure/singapore>. Diakses pada 11 Juli 2025.

CMS Expert Guides, "Force majeure - law and regulation in Singapore," diakses 11 Agustus 2025, <https://cms.law/en/int/expert-guide>.

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. Fatwa Nomor 19/DSN-MUI/IV/2021 tentang Penjadwalan Kembali Pembiayaan Syariah, Jakarta: DSN-MUI, 2021. <https://dsnmu.or.id> Diakses pada tanggal 8 Juli 2025.

Docusign, "Nachtrag: Alles auf einen Blick," diakses 11 Agustus 2025, <https://www.docusign.com/de-de/blog/nachtrag>.

Detik Properti. Anton Sitorus, "Mengenal Cash Bertahap: Pengertian, Kelebihan, dan Kekurangan." Detik Properti, 2024. <https://www.detik.com/properti/>...

HeyLaw. Zaldy Salim Mhd. Hamid. "Aturan Mengenai Keadaan Memaksa (Force Majeure) dalam Memenuhi Perjanjian." <https://heylaw.id/blog/aturan-mengenai-keadaan-memaksa-force-majeure-dalam-memenuhi-perjanjian>.

Fayiz bin Sayyaf As-Sariih, *Tafsir Ash-Shaghir*, TafsirWeb, "Surat Al-Baqarah Ayat 275," <https://tafsirweb.com/1041-surat-al-baqarah-ayat-275.html>, Diakses 20 Mei 2025.

Franz Kaps, "The COVID-19 Pandemic and Commercial Contracts," EAPIL, diakses 11 Agustus 2025, <https://eapil.org/2020/12/01/the-covid-19-pandemic-and-commercial-contracts/>.

Gide, "Covid-19 and Commercial Rents: The French Supreme Court Rules in Favour of Lessors in the Frame of Three Court Decisions Dated 30 June 2022," <https://gide.com/en/news-insights/covid-19-and-commercial-rents-french-supreme-court-rules-in-favour-of-lessors>. Diakses pada 11 Agustus 2025.

Legal 500, "COVID 19 & Frustration of Contract," Thought Leadership, Legal 500, https://www.legal500.com/developments/thought_leadership/covid_19_frustration_of_contract/, Diakses pada 11 Juli 2025.

Legifrance. "Article L. 1218-1 du Code civil." Diakses pada 11 Agustus 2025, https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000032041431/2020-10-09.

Markaz Tafsir Riyadh, *Tafsir Al-Mukhtashar*, TafsirWeb, <https://tafsirweb.com/1561-surat-an-nisa-ayat-29.html>, Diakses 20 Mei 2025.

Markaz Ta'dzhim al-Qur'an, *Tafsir Al-Madinah Al-Munawwarah*, TafsirWeb, <https://tafsirweb.com/1885-surat-al-maidah-ayat-1.html>, Diakses 20 Mei 2025.

Tim Redaksi Hukumonline, "Force Majeure dalam Hukum Indonesia," Hukumonline, <https://www.hukumonline.com/berita/a/force-majeure-dalam-hukum-indonesia-lt637dd976b73fc/>. Diakses pada 1 Juli 2025.

Universitas Medan Area. "Jenis-Jenis Wanprestasi." Diakses 22 Februari 2025. <https://mh.uma.ac.id/jenis-jenis-wanprestasi/>.

Withers, "Dealing with commercial contracts not covered by Singapore's Covid-19 (Temporary Measures) Act 2020," Withers, diakses 11 Agustus 2025, <https://www.withersworldwide.com/en-gb/insight/read/dealing-with-commercial-contracts-not-covered-by-singapore-s-covid-19-temporary-measures-act-2020>.

Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Statistik Perbankan Indonesia 2020. <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/data-dan-statistik/statistik-perbankan-indonesia/Pages/Statistik-Perbankan-Indonesia---Desember-2020.aspx>.

Wahbah az-Zuhaili, *Tasfir Al-Wajiz*, TafsirWeb, <https://tafsirweb.com/4428-surat-an-nahl-ayat-80.html>, Diakses 20 Mei 2025.

Yeong & Associates, "Frustration of Contracts," Advocates & Solicitors, <https://www.yeongassociates.com/post/frustration-of-contracts>, Diakses pada 11 Juli 2025.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

LAMPIRAN L.7

Putusan

Nomor: 37/Pdt.G.S/2021/PN Btm

Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

Pengadilan Negeri Batam, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara gugatan sederhana pada pengadilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

I. Penggugat

Nama : PT. Rexvin Propertindo
Alamat : Komplek Ruko Palm Spring Blok B2
Nomor 8, Kel. Taman Balai, Kec. Batam
Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau

Dalam hal ini diwakili oleh ANDIKA S. NURYANTORO dalam kapasitasnya selaku Direktur Utama, memberikan kuasa kepada : ALLINGSON SIMANJUTAK S.H, CPL, dan HELFRIKH SUDARMADY SIMAMORA, SH, **RAJULUN HAMIDI,SH.** dan **BENDRIZAL,SH.** Advokat, Advokat Magang dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum ALLINGSON JUNTAK & PARTNERS ("AJP Law Office") yang berkantor di Komplek Town House Rexvin Boulevard Blok Legian Nomor 99-100, Tembesi – Kota Batam, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Juli 2021 dan telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 14 Juli 2021 dibawah register nomor : 808/SK/2021/PN Btm;

MELAWAN

II. Tergugat

Nama : ROY YUNTRI OMPUSUNGGU;
Tempat/Tanggal Lahir : Hutaginjang/24 April 1991
Alamat : Citra Laguna Tahap III Nomor 11 RT
007/RW 003, Tembesi, Sagulung-Kota
Batam, Kepulauan Riau dan atau
terakhir diketahui berdomisili di
Perumahan Rexvin Boulevard Blok Ubud

Halaman 1 dari 21 Putusan Nomor 37/Pdt.GS/2021/PN. Btm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kin dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akibatnya kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 59, Kelurahan Tembesi,
Kecamatan Sagulung, Kota Batam;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Richard Rando Sidabutar, S.H.,
M.H., CPL Advokat, Konsultan Hukum pada law Office " Richard Rando
Partners" yang beralamat di Ruko Bukit Kemuning Blok CC1 No. 2 Lt 2
Kelurahan Mangsang, Kecamatan Sei Beduk, Kota Batam, Provinsi
Kepulauan Riau, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Agustus 2021
dan telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal
15 Agustus 2021 dibawah register nomor : 890/SK/2021/PN Btm;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Juli
2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Batam pada tanggal 26 Juli 2021 dalam Register Nomor 37/Pdt.G.S/2021/PN
Btm telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. DALAM POSITA :

1.1. Bahwa PENGGUGAT adalah suatu perseroan Terbatas
yang bergerak dibidang Developer dan/atau Pengembangan di
Kota Batam, dengan adanya legalitas tersebut PEMOHON
memasarkan produk - produk dalam bentuk Rumah siap huni
dan Rumah Toko (RUKO) pada masyarakat di Kota Batam
sebagai pemenuhan kebutuhan hidup hajat orang banyak;

(BUKTI SURAT P-1 S/D P-4)

1.2. Bahwa pada tanggal 25 Maret 2019 TERGUGAT
melakukan pemesanan 1 (satu) unit Tanah dan Bangunan
(selanjutnya disebut "RUMAH") yang dikembangkan oleh
PENGGUGAT yang terletak di **Perumahan Rexvin Boulevard
Blok Ubud Nomor 59, Kelurahan Tembesi, Kecamatan
Sagulung, Batam,** melalui Formulir Pemesanan
Rumah/Ruko/Rukan Tanggal 25 Maret 2019;

(BUKTI SURAT P-5)

Halaman 2 dari 21 Putusan Nomor 37/Pdt.GS/2021/PN. Btm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kin dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akibatnya kami perbaiki dan waktu kewaktu.
Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

1.3. Bahwa terhadap Spesifikasi Bangunan yang telah dipesan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT adalah sebagai berikut :

Proyek	: Perumahan Rexvin Boulevard
Blok/Nomor	: UBUD/59
Type	: 60/98
Luas Bangunan	: 60 M2
Luas Tanah	: 98 M2
Jenis Bangunan	: Rumah Tinggal
Harga Jual	: Rp. 448.000.000,- (empat ratus – Empat puluh delapan juta rupiah)

(BUKTI SURAT P-5)

1.4. Bahwa setelah TERGUGAT melakukan pemesanan atas 1 (satu) unit rumah tersebut, maka TERGUGAT melakukan pembayaran Booking Fee (Uang Tanda Jadi) sebesar Rp. 2.000.000,- (*dua juta rupiah*), yang mana pada saat itu juga TERGUGAT dan PENGGUGAT langsung menandatangani Kesepakatan Pemesanan Tanah dan Bangunan (KPTB) Nomor 0110/KPTB/RP-RBV/III/2019 Tanggal 26 Maret 2019, yang mana pada KPTB tersebut mengatur tentang hak dan kewajiban para pihak.

(BUKTI SURAT P-6)

1.5. Bahwa dalam pemesanannya TERGUGAT memilih transaksi pemesanan melalui melalui cara **Cash Bertahap**, yaitu dengan cara Membayar Angsuran Harga Jual Unit Rumah Langsung ke PENGGUGAT tanpa melalui Fasilitas Bank.

(BUKTI SURAT P-6)

1.6. Bahwa TERGUGAT memesan Unit Rumah kepada PENGGUGAT dengan Harga Jual Rp. 448.000.000,- (**empat ratus empat puluh delapan juta rupiah**);

(BUKTI SURAT P-6)

1.7. Bahwa terhadap harga jual unit rumah, TERGUGAT melakukan pembayaran dengan sistem Cash Bertahap selama 40 (empat puluh) kali, sejak tanggal 29 April 2019 sampai dengan 29 Juli 2022. Adapun jumlah pembayaran angsuran

Halaman 3 dari 21 Putusan Nomor 37/Pdt.GS/2021/PN. Btm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kin dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun, dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sampaikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

harga jual yang harus dibayarkan TERGUGAT kepada PENGGUGAT setiap bulannya sebesar **Rp. 11.150.000,- (sebelas juta seratus lima puluh ribu rupiah).**

(BUKTI SURAT P-6)

1.8. Bahwa seharusnya hingga pada saat Gugatan ini didaftarkan, TERGUGAT seharusnya telah membayar kewajibannya sebesar **Rp. 303.050.000,- (tiga ratus tiga juta rupiah lima puluh ribu rupiah)**, namun demikian hingga saat ini TERGUGAT justru hanya membayar kewajibannya sebesar **Rp. 80.050.000,- (delapan puluh juta lima puluh ribu rupiah)**, yang terdiri dari **Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah)** pembayaran Booking Fee dan Angsuran Harga Jual Unit Rumah sampai pada Angsuran ke 7 (tujuh);

(BUKTI SURAT P-6)

1.9. Bahwa TERGUGAT mulai tidak melaksanakan kewajibannya sejak **Pembayaran Angsuran Ke-8 (delapan) yang jatuh tempo pada tanggal 29 November 2019.**

1.10. Bahwa dikarenakan kelalaian TERGUGAT sendiri dengan tidak melaksanakan kewajibannya, maka hingga saat ini (Gugatan didaftarkan) TERGUGAT telah memiliki tunggakan sebesar **Rp. 282.884.350,- (dua ratus delapan puluh dua juta delapan ratus delapan puluh empat ribu tiga ratus lima puluh rupiah)**, yang terdiri dari :

1.10.1. Rp. 218.050.000,- (dua ratus delapan belas juta lima puluh ribu rupiah) Tunggakan Kewajiban Pokok, dan

1.10.2. Rp. 64.834.350,- (enam puluh empat juta delapan ratus tiga puluh empat ribu tiga ratus lima puluh rupiah).

(BUKTI SURAT P-7)

1.11. Bahwa dalam mempermudah konsumennya mewujudkan kepemilikan rumah, PENGGUGAT memberikan promo dan kesempatan kepada TERGUGAT jika bangunan telah selesai pembangunannya maka TERGUGAT dapat menempati unit Rumah, hal ini bertujuan untuk membantu TERGUGAT agar

Halaman 4 dari 21 Putusan Nomor 37/Pdt.GS/2021/PN. Btm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi persidika. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akibat terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan ketidakakuratan informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

tidak membayar biaya tambahan sewa rumah lagi, sehingga kewajiban pembayaran angsuran rumah TERGUGAT ke PENGGUGAT berjalan dengan lancar;

1.12. Bahwa PENGGUGAT menyerahkan Unit Rumah di **Perumahan Rexvin Boulevard Blok Ubud Nomor 59** untuk dilakukan Pinjam Pakai oleh TERGUGAT, dengan ketentuan bahwa TERGUGAT harus melaksanakan segala kewajibannya sesuai dengan yang tertera pada Perjanjian Pinjam Pakai, dan TERGUGAT telah menyetujuinya;

(BUKTI SURAT P-8)

1.13. Bahwa pada kenyataannya TERGUGAT *tidak* melaksanakan kewajibannya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan, yaitu TERGUGAT tidak melaksanakan pembayaran Angsuran Harga Jual Unit Rumah tersebut;

1.14. Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Menyebutkan :

"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

1.15. Bahwa dalam Kesepakatan Pemesanan Tanah dan Bangunan (KPTB) yang telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT telah mengatur hal – hal sebagai berikut :

Pasal 15 ayat (1) KPTB Nomor : 0110/KPTB/RP-RBV/III/2019, menyebutkan :

"Jika Pihak kedua lalai membayar dan/atau tidak melunasi sistem pembayaran yang telah disepakati sesuai dengan ketentuan halaman 1 KPTB ini, maka Pihak Kedua akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1‰ (satu permil) per hari dari jumlah angsuran pelunasan yang wajib dibayar."

ayat (2), menyebutkan :

"Bilamana kelalaian Pihak Kedua tersebut berlangsung terus menerus atau berturut turut hingga 60 (enam puluh) hari kalender, terhitung sejak jatuh tempo angsuran pelunasan yang wajib dibayar,

Halaman 5 dari 21 Putusan Nomor 37/Pdt.GS/2021/PN. Btm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi persidika. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sampaikan. Hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

maka Pihak Kedua dianggap mengundurkan diri dan membatalkan transaksi pemesanan unit tanah dan bangunan tersebut, dan atas pembatalan tersebut Pihak Pertama berhak menjual Tanah dan Bangunan tersebut kepada pihak ketiga tanpa memberitahukan terlebih dahulu kepada Pihak Kedua."

ayat (5), menyebutkan :

"Apabila progress konstruksi telah tahap tutup atap atau lebih, maka Pihak Kedua menyadari dan atau memahami dan atau menyetujui untuk tidak melakukan pembatalan KPTB ini, dan apabila hal tersebut tetap saja terjadi maka hal tersebut berarti seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh Pihak Kedua tidak dapat dikembalikan dan dengan alasan apapun, untuk kemudian menjadi hak milik sepenuhnya dari Pihak Pertama."

(BUKTI SURAT P-6)

1.16. Bahwa atas kelalaian dan Wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT, maka pada tanggal 31 Desember 2019 PENGUGAT telah mengirimkan Surat Pemberitahuan/Teguran I (Pertama) kepada TERGUGAT atas kelalaian yang telah dilakukannya, namun demikian TERGUGAT tidak menanggapi hal tersebut.

(BUKTI SURAT P-9)

1.17. Bahwa dengan tidak ditanggapinya Surat Pemberitahuan/Teguran I (Pertama) PENGUGAT oleh TERGUGAT, maka pada tanggal 22 Januari 2020 PENGUGAT telah mengirimkan Kembali Surat Pemberitahuan/Teguran II (Kedua) kepada TERGUGAT atas kelalaian yang telah dilakukannya, namun demikian TERGUGAT Kembali tidak menanggapi hal tersebut.

(BUKTI SURAT P-10)

1.18. Bahwa dengan Kembali tidak ditanggapinya Surat Pemberitahuan/Teguran II (Kedua) PENGUGAT oleh TERGUGAT, maka pada tanggal 27 Februari 2020

Halaman 6 dari 21 Putusan Nomor 37/Pdt.GS/2021/PN. Btm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kin dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sampaikan, hal mana akibat terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 6



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT kembali mengirimkan surat Pemberitahuan/Teguran III (Ketiga/Terakhir) kepada TERGUGAT atas kelalaian yang telah dilakukannya, namun demikian lagi – lagi TERGUGAT Kembali tidak menanggapi hal tersebut.

(BUKTI SURAT P-11)

1.19. Bahwa karena tidak ditanggapinya Surat Pemberitahuan/Teguran I (Pertama), II (Kedua) dan III (Ketiga/Terakhir) oleh TERGUGAT, maka pada bulan Mei 2020 PENGUGAT mengirimkan Surat Pembatalan Unit secara sepihak kepada TERGUGAT.

(BUKTI SURAT P-12)

1.20. Bahwa dikarenakan hingga pada saat tidak adanya itikad baik dari TERGUGAT dalam melaksanakan kewajibannya, dan TERGUGAT tidak kooperatif dalam menyelesaikan permasalahannya dengan PENGUGAT, maka PENGUGAT dengan sangat terpaksa melakukan Gugatan kepada TERGUGAT ke Pengadilan Negeri Batam, atas dasar Perbuatan Wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT;

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas, PEMOHON memohon dengan hormat, sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang ditunjuk untuk mengadili perkara *a quo* berkenan memutuskan sebagai berikut :

2. DALAM PETITUM :

- 2.1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
- 2.2. Menetapkan Sah dan Mengikat Demi Hukum Kesepakatan Pemesanan Tanah dan Bangunan (KPTB) Nomor : 0110/KPTB/RP-RBV/III/2019 tanggal 26 Maret 2019 antara PENGUGAT dan TERGUGAT;
- 2.3. Menetapkan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Wanprestasi (*ingkar janji*) dengan tidak dilaksanakannya Prestasi atas Kewajiban sesuai Kesepakatan;
- 2.4. Menetapkan dikarenakan TERGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan Kesepakatan Pemesanan Tanah dan Bangunan (KPTB) Nomor :
Halaman 7 dari 21 Putusan Nomor 37/Pdt.GS/2021/PN. Btm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kin dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

0110/KPTB/RP-RBV/III/2019 tanggal 26 Maret 2019, maka Unit Rumah Perumahan Rexvin Boulevard Blok Ubud Nomor 59, Kelurahan Tembesi, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, yang telah dipesan oleh TERGUGAT dinyatakan **BATAL**;

2.5. Menetapkan seluruh Uang Booking Fee dan Angsuran Pelunasan Unit Tanah dan Bangunan yang telah dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT tidak dapat dikembalikan;

2.6. Menyatakan TERGUGAT untuk segera Mengosongkan dan Mengembalikan Unit Tanah dan Bangunan yang terletak di Perumahan Rexvin Boulevard Blok Ubud Nomor 59, Kelurahan Tembesi, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, kepada PENGGUGAT pada Kondisi Sesuai seperti TERGUGAT menerima dari PENGGUGAT;

2.7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat hadir dengan didampingi Kuasanya tersebut diatas sedangkan Tergugat juga didampingi oleh Kuasanya menghadap dipersidangan;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan tersebut Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak, namun upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa di persidangan telah dibacakan surat gugatan Penggugat, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

A. DALAM POSITA

- 1.** Bahwa Tergugat adalah Konsumen yang melakukan pemesanan 1 (satu) unit tanah dan bangunan (selanjutnya disebut "RUMAH") dari Tergugat yang terletak di Perumahan Rexvin Boulevard Blok Ubud Nomor 59, Kelurahan Tembesi, Kecamatan Sagulung, Batam yang dituangkan dalam Kesepakatan Pemesanan Tanah dan Bangunan Proyek : Rexvin

Halaman 8 dari 21 Putusan Nomor 37/Pdt.GS/2021/PN. Btm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kin dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurat dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Bulevard Nomor : 0110?KPTB/RP-RBV/III/2009 tertanggal 30 Maret 2019; (Bukti T1)

2. Bahwa Sistem Pembayaran yang disepakati oleh Tergugat dan Penggugat untuk harga jual tanah dan bangunan senilai Rp.448.000.000,-(Empat Ratus Empat Puluh Delapan Juta Rupiah) adalah dengan cara Cash bertahap dimana Tergugat membayar Angsuran setiap bulan Rp. 11.150.000,-(sebelas juta seratus lima puluh ribu rupiah) Bukti T2-T8.

3. Bahwa pada tanggal 19 Juni 2019 antara Tergugat dan Penggugat sepakat untuk melakukan Perjanjian Pinjam Pakai Tanah dan Bangunan Proyek Rexvin Boulevard yang dituangkan dalam Perjanjian Nomor : 0094/PPPTB/VI/2019 dimana Penggugat menyetujui Tergugat untuk menempati Objek dengan sejumlah ketentuan yang diantaranya Tergugatharus membayar sejumlah uang senilai Rp.2.500.000,-(dua juta lima ratus ribu rupiah) sebagai jaminan kepada Penggugat;

4. Bahwa sampai angsuran ke-7 Tergugat masih lancar melakukan pembayaran kepada Penggugat akan tetapi bulan Maret 2020 dimana awal Pandemi Covid 19 melanda negara kita tercinta Indonesia maka Tergugat sangat kesulitan untuk membayar angsuran kedelapan dan selanjutnya dikarenakan pekerjaan Tergugat sangat terdampak oleh Pandemi Covid-19;

5. Bahwa setelah menyadari, Tergugat tidak mampu lagi melanjutkan pembayaran angsuran maka Tergugat datang secara langsung menghadap Penggugat untuk memberitahukan keadaan Tergugat dan memberikan solusi dan atau opsi lain dimana Tergugat saat itu disarankan oleh Penggugat untuk merubah skema dari cash bertahap ke KPR;

6. Bahwa atas saran Penggugat tersebut, Tergugat mencoba menghubungi beberapa bank akan tetapi terbentur oleh syarat-syarat administrasi seperti tidak adanya slip gaji;

7. Bahwa Tergugat dengan jelas dan tegas telah melakukan wanprestasi.

Halaman 9 dari 21 Putusan Nomor 37/Pdt.GS/2021/PN. Btm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi persidika. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sampaikan. Hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 9



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan fakta-fakta diatas maka kami selaku Tergugat memohon dengan hormat kepada Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk memberikan amar putusan sebagai berikut :

B. DALAM PETITUM

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan Tergugat memang benar punya itikad baik menjumpai Penggugat atas ketidak sanggupannya melanjutkan pembayaran unit tersebut yang disebabkan oleh Pandemi Covid-19.
3. Menyatakan batal pembelian unit tersebut atas keinginan Tergugat.
4. Memerintahkan Penggugat untuk mengembalikan uang Tergugat sebagian sesuai ketentuan perundang-undangan dan mengacu kepada Kesepakatan Nomor : 0110/KPTB/RP-RBV/III/2009 tertanggal 30 Maret 2019 Pasal 15 poin 3 huruf b, termasuk juga uang jaminan pinjam pakai.

Atau : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon kebijaksanaan dan Putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan sederhana Penggugat mengajukan alat bukti berupa surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta Pendirian PT. Rexvin Propertindo Nomor : 03 tanggal 5 Februari 2012, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor : AHU:31205.A.H.01.01.Tahun 2013 tanggal 11 Juni 2013, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi akta RUPS Terkhir PT. Rexvin Propertindo Nomor : 11 tanggal 7 Februari 2018, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor : AHU-AHA.01.03-0058888 tanggal 7 Februari 2018, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Pesanan Rumah/Ruko/Ruknan tanggal 25 Maret 2019, diberi tanda P-5;

Halaman 10 dari 21 Putusan Nomor 37/Pdt.GS/2021/PN. Btm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kin dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sampaikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Kesepakatan Pemesanan Tanah dan Bangunan (KPTB) diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Data Tunggakan Pembayaran Konsumen, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Perjanjian Pinjam Pakai Tanah dan Bangunan Nomor 0094/PPPTB/VI/2019 tanggal 19-06-2019, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pembayaran Tunggakan dan Bukti Kirim Surat Nomor 099/RP/TGK/XIII/2019 tanggal 31 Desember 2019 diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Surat Peringatan Pembayaran Tunggakan dan Bukti Kirim Surat Nomor : 005/RP-RBV/CLTN/II/2020 tanggal 22-01-2020, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Surat Peringatan Terakhir Pembayaran Tunggakan dan Bukti Kirim Surat Nomor : 006/RP-RBV/CLTN/III/2020, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Surat Pembatalan Pemesanan Nomor : 021/RP-BTM/LGL-PBTL/V/2020 tanggal 29-05-2020, diberi tanda P-12;

Bahwa terhadap alat bukti surat yang bertanda P-1 sampai dengan P-6, P-8 telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali P-7, P-9 sampai dengan P-12 yang berupa fotokopi dari fotokopi, bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan sederhana tersebut, Penggugat juga mengajukan Saksi antara lain 1. M. EKHSANUDDIN dan 2. MANNA HILENTRI BR SIANTURI yang di persidangan telah memberikan keterangan di bawah sumpah, keterangan Saksi-saksi tersebut selengkapnyanya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan ini;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Tergugat juga mengajukan bukti sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Kesepakatan Pemesanan Tanah dan Bangunan Proyek: Rexvin Boulevard Nomor : 0110/KPTB/RP-RBV/III/2019, tanggal 26 Maret 2019 diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Surat Perjanjian Pinjam Pakai Tanah dan Bangunan Proyek : Rexvin Boulevard No. 0094/PPPTB/VI/2019, tanggal 19 Juni 2019, diberi tanda T-2;

Halaman 11 dari 21 Putusan Nomor 37/Pdt.GS/2021/PN. Btm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kin dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun, di sisi lain keterbatasan sumber informasi terkadang menjadi kendala dalam proses penemuan informasi yang akurat. Untuk itu, kami mohon maaf apabila terdapat ketidakakuratan informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Kwitansi No. 10669, pembayaran booking fee, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Kwitansi No. 10742, pembayaran cicilan pertama, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Kwitansi No. 10850, pembayaran cicilan kedua, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Kwitansi No. 10860, pembayaran cicilan ketiga, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Kwitansi No. 10942, pembayaran cicilan keempat, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Kwitansi No. 10995, pembayaran cicilan kelima, diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Kwitansi No. 11028, pembayaran cicilan keenam, diberi tanda T-9;
10. Fotokopi Kwitansi No. 11235, pembayaran cicilan ketujuh, diberi tanda T-10;
11. Fotokopi Kwitansi No. 112258, pembayaran jaminan Pinjam Pakai, diberi tanda T-11;
12. Fotokopi Surat Perjanjian Renovasi Bangunan, diberi tanda T-12;

Bahwa alat bukti yang berupa surat yang bertanda T-1 sampai dengan T-12 telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat mengajukan alat bukti berupa 1 (satu) orang Saksi yang bernama ASRIKO SIMALANGO, yang di persidangan telah memberikan keterangan di bawah sumpah, keterangan Saksi-saksi tersebut selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan ini;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti seluruh Alat Bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat seperti telah diuraikan di atas, Hakim Tunggal Gugatan Sederhana berpendapat, bahwa demi efisiensi dan efektifnya uraian pertimbangan Putusan dalam perkara ini dan merujuk pada sifat pembuktian yang sederhana, maka patut dan beralasan hukum jika segenap Alat Bukti seperti telah diuraikan di atas, hanya akan

Halaman 12 dari 21 Putusan Nomor 37/Pdt.GS/2021/PN. Btm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kin dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun, di sisi lain keterbatasan sumber informasi terkadang dapat menimbulkan keakuratan informasi yang kami sampaikan, hal mana akibatnya kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 12



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan sepanjang substansinya masih relevan dengan pembuktian pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak berperkara menyatakan tidak ada mengajukan hal-hal lain lagi dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian Putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Sidang, dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dalam Putusan ini dan satu sama lain merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah seperti diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok Gugatan, terlebih dahulu Hakim Tunggal Gugatan Sederhana akan mempertimbangkan apakah Gugatan Penggugat telah sesuai menurut Hukum atau tidak, seperti diuraikan di bawah ini;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati Surat Gugatan Penggugat, tanggal 21 Juli 2021, Hakim Tunggal Gugatan Sederhana memperoleh keadaan-keadaan pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati Surat Gugatan Penggugat, tanggal 22 Maret 2021, Hakim Tunggal Gugatan Sederhana memperoleh keadaan-keadaan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat PT. Rexvin Propertindo, beralamat Komplek Ruko Palm Spring Blok B2 Nomor 8, Kel. Taman Baloi, Kec. Batam Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau;
- Bahwa Tergugat ROY YUNTRI OMPUSUNGGU, beralamat di Citra Laguna Tahap III Nomor 11 RT 007/RW 003, Tembesi, Sagulung-Kota Batam, Kepulauan Riau dan atau terakhir diketahui berdomisili di Perumahan Rexvin Boulevard Blok Ubud Nomor 59, Kelurahan Tembesi, Kecamatan Sagulung, Kota Batam;

Menimbang, bahwa berdasarkan keadaan-keadaan tersebut di atas, dihubungkan dengan ketentuan Pasal 4 ayat (3a) PERMA R.I. Nomor 4 tahun 2019 Tentang Perubahan atas PERMA R.I. Nomor 2 tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, maka diperoleh fakta bahwa ternyata, Penggugat dan Tergugat masih tinggal dan berdomisili di

Halaman 13 dari 21 Putusan Nomor 37/Pdt.GS/2021/PN. Btm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kin dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun, di sisi lain keterbatasan sumber informasi terkadang menjadi kendala dalam proses penyiapan informasi yang akurat dan tepat waktu. Dalam hal ini, kami mohon maaf atas ketidakakuratan informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 13



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Batam yang masih meliputi wilayah hukum Pengadilan Negeri Batam, dengan demikian Hakim Tunggal Gugatan Sederhana berpendapat, bahwa menyangkut Domisili Hukum para pihak berperkara, secara formil Gugatan a quo telah sesuai menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim Tunggal Gugatan Sederhana akan menilai Dasar Gugatan (Fundamentum petendi) Gugatan Penggugat seperti di bawah ini;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati Surat Gugatan Penggugat, Hakim Tunggal Gugatan Sederhana memperoleh keadaan-keadaan pada pokoknya bahwa Penggugat mendalilkan perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Cedera Janji (Wanprestasi), karena Tergugat tidak melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran rumah sejak angsuran kedelapan dengan total angsuran sebesar Rp.282.884.350,-(dua ratus delapan puluh dua juta delapan ratus delapan puluh empat ribu tiga ratus lima puluh rupiah)

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 ayat 1 PERMA R.I. Nomor 4 tahun 2019 Tentang Perubahan atas PERMA R.I. Nomor 2 tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana menentukan:

"Penyelesaian Gugatan Sederhana adalah tata cara pemeriksaan di persidangan terhadap Gugatan Perdata dengan nilai Gugatan materiil paling banyak Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang diselesaikan dengan tata cara dan pembuktiannya sederhana";

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 3 ayat (1) PERMA R.I. Nomor 4 tahun 2019 Tentang Perubahan atas PERMA R.I. Nomor 2 tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana menentukan:

"Gugatan sederhana diajukan terhadap perkara Cidera janji dan/atau Perbuatan melawan hukum dengan nilai Gugatan kerugian materiil paling banyak Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa jika keadaan-keadaan tersebut di atas, dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1 ayat 1 Jo. Pasal 3 ayat (1) PERMA R.I. Nomor 4 tahun 2019 Tentang Perubahan atas PERMA R.I. Nomor 2 tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana di atas, maka Hakim Tunggal Gugatan Sederhana berpendapat, bahwa ketentuan Pasal 1 ayat 1 Jo. Pasal 3 ayat (1) PERMA R.I. Nomor 4 tahun 2019 Tentang Perubahan atas PERMA R.I. Nomor 2 tahun 2015 tentang Tata Cara

Halaman 14 dari 21 Putusan Nomor 37/Pdt.GS/2021/PN. Btm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kin dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sampaikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyelesaian Gugatan Sederhana pada prinsipnya telah membatasi makna "Pembuktian yang sederhana" dalam suatu perkara Gugatan Sederhana adalah hanya terbatas pada pembuktian kerugian Materiil saja dan tidak meliputi atas kerugian Immateriil yang nilainya paling banyak Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa seperti telah diuraikan di atas, ternyata bahwa tuntutan yang diajukan Penggugat dalam perkara a quo adalah sebesar Rp. 282.884.350,- (dua ratus delapan puluh dua juta delapan ratus delapan puluh empat ribu tiga ratus lima puluh rupiah), nominal tersebut besarnya tidak melebihi nilai maksimal yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 1 ayat 1 Jo. Pasal 3 ayat (1) PERMA R.I. Nomor 4 tahun 2019 Tentang Perubahan atas PERMA R.I. Nomor 2 tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, sehingga Hakim Tunggal Gugatan Sederhana berpendapat, bahwa menyangkut tuntutan ganti kerugian Materiil dalam perkara ini, secara formil telah sesuai menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Hakim Tunggal Gugatan Sederhana berpendapat, bahwa secara formil Gugatan Sederhana a quo telah sesuai menurut hukum dan Pengadilan Negeri Batam berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa karena Gugatan Sederhana a quo telah sesuai menurut hukum, selanjutnya Hakim Tunggal Gugatan Sederhana akan mempertimbangkan pokok Gugatan Penggugat yakni tuntutan agar Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Cederà Janji (Wanprestasi) kepada Penggugat dan untuk itu akan dipertimbangkan seperti di bawah ini;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok Gugatan Penggugat tersebut, maka Hakim Tunggal Gugatan Sederhana memandang perlu untuk mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa istilah "Wanprestasi" berasal dari bahasa Belanda, yang artinya prestasi buruk;
- Bahwa dalam teori hukum perdata dikenal beberapa bentuk dari Wanprestasi yaitu:
 - 1) Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
 - 2) Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya dan;
 - 3) Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru;

Halaman 15 dari 21 Putusan Nomor 37/Pdt.GS/2021/PN. Btm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kin dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun, ditenai hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sampaikan, hal mana akibat terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 15



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sedangkan menurut Prof. Subekti, SH. bentuk wanprestasi ada empat macam yaitu:
 - 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
 - 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
 - 3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat dan;
 - 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;
- Dr. Wirjono Prodjodikoro SH, mengatakan "bahwa Wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah "pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi". (Wirjono Prodjodikoro, Asas-asas Hukum Perjanjian, (Bandung: Sumur, hal 17.) ;
- Menurut M. Yahya Harahap bahwa "Wanprestasi" dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak seleyaknya. (M. Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, (Bandung: Alumni, 1982), hal 60.);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas dihubungkan dengan Bab Ke-Satu, Tentang Perikatan-perikatan Pada Umumnya, Bagian Ke-Satu, Ketentuan-ketentuan Umum, khususnya ketentuan Pasal 1234 KUHPerdata, Hakim Tunggal Gugatan Sederhana berpendapat, bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Ceder a Janji (Wanprestasi) adalah adalah suatu keadaan yang karena kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian Ceder a Janji (Wanprestasi) di atas, dihubungkan dengan perkara a quo, maka setelah membaca dan mencermati Gugatan Penggugat, Hakim Tunggal Gugatan Sederhana berpendapat, bahwa hal-hal pokok yang harus dibuktikan oleh Penggugat dalam perkara ini pada pokoknya adalah apakah Tergugat telah melakukan Perbuatan Ceder a Janji (Wanprestasi) dalam perjanjiannya dengan Penggugat?;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 18 ayat (1) PERMA Nomor 4 tahun 2019 Tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana

Halaman 16 dari 21 Putusan Nomor 37/Pdt.GS/2021/PN. Btm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kin dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun, ditenai hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sampaikan, hal mana akibat terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 16



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

menentukan: "Dalil Gugatan yang diakui secara bulat oleh pihak Tergugat, tidak perlu pembuktian tambahan";

Menimbang, bahwa dengan mempedomani ketentuan tersebut di atas, maka setelah Hakim Tunggal Gugatan Sederhana membaca, mencermati isi Gugatan Penggugat dan Jawaban Tergugat dihubungkan dengan "Pengakuan Tergugat secara bulat di persidangan" yang satu sama lain telah saling bersesuaian, sehingga harus dianggap telah terbukti atau setidaknya tidak disangkal oleh kedua belah pihak berperkara adalah keadaan-keadaan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah developer dari perumahan Rexvin Boulevard, Kel. Tembesi, Kec. Sagulung, Kota Batam ;
- Bahwa Tergugat telah melakukan pemesanan 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perumahan Rexvin Boulevard Blok Ubud No 59, Kel. Tembesi, Kec. Sagulung, Kota Batam dengan harga jual Rp.448.000.000,00 (empat ratus empat puluh delapan juta rupiah) dengan cara pembayaran cash bertahap selama 40 (empat puluh bulan) dengan angsuran setiap bulan sebesar Rp11.150.000,00 (sebelas juta seratus lima puluh ribu rupiah) ;
- Bahwa selain itu pada tanggal 19 Juni 2019 antara Penggugat dengan Tergugat sepakat untuk melakukan perjanjian pinjam pakai, dimana Penggugat setuju Tergugat menempati obyek dengan membayar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) sebagai jaminan;
- Bahwa Tergugat mengakui bahwa ia telah melakukan "Perbuatan Cedera Janji (Wanprestasi) kepada Penggugat karena sampai angsuran ke-7 Tergugat masih lancar melakukan pembayaran kepada Penggugat akan tetapi bulan Maret 2020 dimana awal Pandemi Covid 19 melanda, Tergugat sangat kesulitan untuk membayar angsuran kedelapan dan selanjutnya dikarenakan pekerjaan Tergugat sangat terdampak oleh Pandemi Covid-19;

Menimbang, bahwa berdasarkan keadaan-keadaan di atas, maka menurut hukum, harus dianggap telah terbukti dan tidak diperlukan lagi pembuktian tambahan fakta bahwa "Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Cedera Janji (Wanprestasi) kepada Penggugat" sehingga Hakim Tunggal Gugatan Sederhana berpendapat, Penggugat telah berhasil

Halaman 17 dari 21 Putusan Nomor 37/Pdt.GS/2021/PN. Btm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kin dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akibat terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan pokok Gugatannya bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Cedera Janji (Wanprestasi) kepadanya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim Tunggal Gugatan Sederhana akan mempertimbangkan dalil Tergugat yang menyatakan batalnya pembelian unit tersebut atas keinginan Tergugat, sebagaimana Tergugat dalam posita jawabannya menyatakan bahwa setelah menyadari, Tergugat tidak mampu lagi melanjutkan pembayaran angsuran maka Tergugat datang secara langsung menghadap Penggugat untuk memberitahukan keadaan Tergugat dan memberikan solusi dan atau opsi lain dimana Tergugat saat itu disarankan oleh Penggugat untuk merubah skema dari cash bertahap ke KPR, tetapi terbentur oleh syarat-syarat administrasi seperti tidak adanya slip gaji, sehingga menurut Hakim Tunggal Gugatan Sederhana bahwa pembatalan pembelian unit tersebut bukan atas keinginan Tergugat namun oleh karena Tergugat tidak dapat membayar secara terus menerus dan berturut-turut hingga 60 (enam puluh) hari kalender terhitung sejak jatuh tempo angsuran pelunasan yang wajib dibayar, maka Pihak Kedua (Tergugat) dianggap mengundurkan diri dan membatalkan transaksi sebagaimana dalam pasal 15 Ketentuan Kesepakatan Pemesanan Tanah dan Bangunan (KPTB) maka dalil Tergugat patutlah untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa karena Penggugat telah berhasil membuktikan pokok Gugatannya bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Cedera Janji (Wanprestasi) kepadanya, selanjutnya Hakim Tunggal Gugatan Sederhana akan mempertimbangkan Petitum Gugatan Penggugat satu persatu seperti di bawah ini;

Tentang petitum angka 2.1 :

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2.1, pada pokoknya Penggugat menuntut agar Gugatannya dikabulkan seluruhnya, Hakim Tunggal Gugatan Sederhana berpendapat, bahwa tentang apakah petitum angka 2.1 ini dapat dikabulkan atau tidak, terlebih dahulu harus dipertimbangkan petitum-petitum berikutnya dan untuk itu akan mempertimbangkannya seperti di bawah ini;

Tentang petitum angka 2.2 :

Menimbang, bahwa seperti dipertimbangan diatas bahwa Tergugat mengakui adanya Kesepakatan Pemesanan Tanah dan Bangunan Proyek :

Halaman 18 dari 21 Putusan Nomor 37/Pdt.GS/2021/PN. Btm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kin dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sampaikan, hal mana akibat terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 18



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rexvin Bulevard Nomor : 0110/KPTB/RP-RBV/III/2019 tertanggal 26 Maret 2019, maka terhadap petitum ini patutlah untuk dikabulkan ;

Tentang petitum angka 2.3

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2.3, pada pokoknya Penggugat menuntut agar Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Cedera Janji (Wanprestasi) kepada Penggugat dengan segala akibat, akan dipertimbangkan seperti diuraikan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa seperti telah dipertimbangkan di atas, ternyata bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Cedera Janji (Wanprestasi) kepadanya, maka Hakim Tunggal Gugatan Sederhana berpendapat, petitum angka 2.3 ini, cukup beralasan hukum untuk dikabulkan, selengkapnyanya sebagaimana dalam amar Putusan ini;

Tentang petitum angka 2.4, angka 2.5 dan angka 2.6 :

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2.4, angka 2.5 dan angka 2.6 patutlah untuk dikabulkan, karena Tergugat tidak dapat membayar ataupun melaksanakan kewajibannya terhitung sejak jatuh tempo angsuran pelunasan yang wajib dibayar, maka Tergugat dianggap mengundurkan diri sebagaimana dalam pasal 15 Ketentuan Kesepakatan Pemesanan Tanah dan Bangunan (KPTB), sehingga Kesepakatan Pemesanan Tanah dan Bangunan Proyek : Rexvin Bulevard Nomor : 0110/KPTB/RP-RBV/III/2019 tertanggal 26 Maret 2019 dapat dinyatakan batal dan terhadap uang booking fee dan angsuran Pelunasan Unit Tanah dan Bangunan yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan dan agar Tergugat mengosongkan dan mengembalikan Unit Tanah dan Bangunan yang terletak di Perumahan Rexvin Boulevard Blok Ubud Nomor 59, Kelurahan Tembesi, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, kepada PENGUGAT;

Tentang petitum angka 2.7 :

Menimbang, bahwa petitum angka 2.7 adalah tentang pembebanan biaya perkara, Hakim Tunggal Gugatan Sederhana berpendapat, karena Gugatan Penggugat dikabulkan, maka menurut hukum, Tergugat berada di pihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan selengkapnyanya sebagaimana dalam diktum Putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di

Halaman 19 dari 21 Putusan Nomor 37/Pdt.GS/2021/PN. Btm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kin dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sampaikan, hal mana akibatnya kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 19



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

atas, maka Gugatan Penggugat cukup beralasan hukum untuk dinyatakan dikabulkan seluruhnya;

Mengingat dan memperhatikan Rbg. dan PERMA R.I. Nomor 4 tahun 2019 Tentang Perubahan atas PERMA R.I. Nomor 2 tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana serta Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menetapkan Sah dan Mengikat Demi Hukum Kesepakatan Pemesanan Tanah dan Bangunan (KPTB) Nomor : 0110/KPTB/RP-RBV/III/2019 tanggal 26 Maret 2019 antara PENGUGAT dan TERGUGAT;
- Menetapkan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Wanprestasi (*ingkar janji*) dengan tidak dilaksanakannya Prestasi atas Kewajiban sesuai Kesepakatan;
- Menetapkan dikarenakan TERGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan Kesepakatan Pemesanan Tanah dan Bangunan (KPTB) Nomor : 0110/KPTB/RP-RBV/III/2019 tanggal 26 Maret 2019, maka Unit Rumah Perumahan Rexvin Boulevard Blok Ubud Nomor 59, Kelurahan Tembesi, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, yang telah dipesan oleh TERGUGAT dinyatakan **BATAL**;
- Menetapkan seluruh Uang Booking Fee dan Angsuran Pelunasan Unit Tanah dan Bangunan yang telah dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT tidak dapat dikembalikan;
- Menyatakan TERGUGAT untuk segera Mengosongkan dan Mengembalikan Unit Tanah dan Bangunan yang terletak di Perumahan Rexvin Boulevard Blok Ubud Nomor 59, Kelurahan Tembesi, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, kepada PENGUGAT pada Kondisi Sesuai seperti TERGUGAT menerima dari PENGUGAT;
- Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar 416.000,00 (empat ratus enam belas ribu).

Demikian diputuskan pada hari, Selasa tanggal 07 September 2021 oleh Lia Herawati, S.H., M.H., sebagai Hakim, pada Pengadilan Negeri Batam, Halaman 20 dari 21 Putusan Nomor 37/Pdt.GS/2021/PN. Btm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kin dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sampaikan, hal mana akibat terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 20



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim tersebut dengan dibantu oleh Sukarni, S.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat.

Panitera Pengganti,

Hakim Ketua,

Sukarni, S.H.

Lia Herawati, S.H., M.H

Perincian Biaya :

1.	Biaya Pendaftaran	:	Rp30.000,00
2.	ATK	:	Rp100.000,00
3.	Risalah Panggilan	:	Rp260.000,00
4.	PNBP Panggilan	:	Rp20.000,00
5.	Materai	:	Rp10.000,00
6.	Redaksi	:	<u>Rp10.000,00</u>

Jumlah : Rp430.000,00

(empat ratus tiga puluh ribu rupiah)

Halaman 21 dari 21 Putusan Nomor 37/Pdt.GS/2021/PN. Btm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kin dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun, dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 21



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO
FAKULTAS SYARIAH**

Kampus 1 Jalan Agatis Kel. Balandai Kec. Bara Kota Palopo Sulawesi Selatan 91914
Email: fakultassyariah@iainpalopo.ac.id - Website : www.syariah.iainpalopo.ac.id

BERITA ACARA

Pada Hari ini Senin, 16 Juni 2025 telah dilaksanakan Seminar Proposal mahasiswa sebagai berikut:

Nama : Mutiara Kasih Setiawan
NIM : 2103030058
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap penyelesaian wanprestasi yang disebabkan oleh keadaan kahar (force majeure).

Dengan Pembimbing/Pengarah:

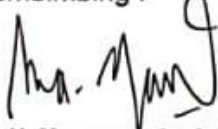
1. Nama : Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H., C.M.
(Pembimbing I)
2. Nama : M. Yassir Akbar Ramadhani, S.H., M.H.
(Pembimbing II)

Dengan hasil Seminar Proposal:


- Proposal ditolak dan seminar ulang
- Proposal diterima tanpa perbaikan
- Proposal diterima dengan perbaikan
- Proposal tambahan tanpa seminar ulang

Demikian Berita Acara ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Pembimbing I


Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H., C.M.
NIP 197311182003121003

Pembimbing II


M. Yassir Akbar Ramadhani, S.H., M.H.
NIP 198606042020121007



Mengetahui
Dekan,
Dr. Muhammad Tahmid Nur, M. Ag.
NIP 197406302005011004

HALAMAN PENGESAHAN PROPOSAL SKRIPSI

Proposal penelitian skripsi berjudul "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penyelesaian Wanprestasi yang Disebabkan Oleh Keadaan Kahar (Force Majeure)" yang diajukan oleh Mutiara Kasih Setiawan, NIM 2103030058 telah diseminarkan pada hari Senin, tanggal 16 Juni 2025 dan telah diperbaiki sesuai catatan dan permintaan Pembimbing, dinyatakan diterima untuk proses selanjutnya.

Palopo, 24 Juni 2025

Pembimbing I



Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H., C.M

Tanggal:

Pembimbing II



Muhammad Yassir Akbar Ramadhani, S.H., M.H

Tanggal: 26 / 6 / 2025

Mengetahui:

Dekan,



Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag.

NIP. 197406302005011004

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syariah IAIN Palopo

Di_

Palopo

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Setelah melakukan bimbingan, baik dari segi isi, bahasa, maupun teknik penulisan terhadap naskah skripsi sarjana mahasiswa tersebut di bawah ini:

Nama : Mutiara Kasih Setiawan
NIM : 2103030058
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penyelesaian Wanprestasi yang Disebabkan Oleh Keadaan Kahar (Force Majeure).

Menyatakan bahwa skripsi sarjana tersebut sudah memenuhi syarat-syarat akademik dan layak diajukan untuk diujikan pada ujian/seminar hasil penelitian.

Demikian disampaikan untuk proses selanjutnya.

Wassalamu 'alaikum wr. wb.

Pembimbing I



Dr. H. Muammar Arifat Yusmad, S.H., M.H., C.M

Tanggal: 15/8/2025

Pembimbing II



Muhammad Yassir Akbar Ramadhani, S.H., M.H

Tanggal: 8/8/2025



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI PALOPO
FAKULTAS SYARIAH**

Kampus 1 Jalan Agatis Kel. Balandi Kec. Bara Kota Palopo Sulawesi Selatan 91914
Email: fakultassyariah@uinpalopo.ac.id - Website : www.syariah.uinpalopo.ac.id

BERITA ACARA

Pada hari ini Senin, 20 Oktober 2025 telah dilaksanakan Ujian Munaqasyah atas:

Nama : Mutiara Kasih Setiawan

NIM : 2103030058

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Penyelesaian Wanprestasi
yang Disebabkan Oleh Keadaan Kahar (Force Majeure)

Dengan Penguji dan Pembimbing :

Ketua Sidang : Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag.

Pembimbing I : Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H., C.M.

Pembimbing II : M. Yassir Akbar Ramadhani, S.H., M.H.

Penguji I : Prof. Dr. Hamzah K, M.Hl.

Penguji II : Nirwana Halide, S.Hl., M.H.

Demikian berita acara ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.



Muhammad Tahmid Nur

Prof. Dr. Hamzah K, M.HI.
Nirwana Halide, S.HI., M.H.
Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H., C.M.
Muhammad Yassir Akbar Ramadhani, S.H., M.H.

NOTA DINAS TIM PENGUJI

Lamp. : -
Hal : skripsi a.n. Mutiara Kasih Setiawan

Yth. Dekan Fakultas Syariah
Di
Palopo

Assalamu 'alaikum wr. wb.

Setelah menelaah naskah perbaikan berdasarkan seminar hasil penelitian terdahulu, baik dari segi isi, bahasa maupun teknik penulisan terhadap naskah skripsi mahasiswa di bawah ini:

Nama : Mutiara Kasih Setiawan
NIM : 2103030058
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Penyelesaian Wanprestasi yang Disebabkan oleh Keadaan Kahar (Force Majeure)

Maka naskah skripsi tersebut dinyatakan sudah memenuhi syarat-syarat akademik dan layak diajukan untuk diujikan pada ujian *munaqasyah*.

Demikian disampaikan untuk proses selanjutnya.

wassalamu 'alaikum wr.wb.

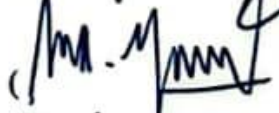
1. Prof. Dr. Hamzah K, M.HI.
Penguji I

()
tanggal :


2. Nirwana Halide, S.HI., M.H.
Penguji II

()
tanggal : 26/9/2025

3. Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H., C.M.
Pembimbing I/Penguji

()
tanggal : 29/9/2025

4. Muhammad Yassir Akbar Ramadhani, S.H., M.H.
Pembimbing II/Penguji

()
tanggal : 26/9/2025

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

Skripsi berjudul Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Penyelesaian Wanprestasi yang Disebabkan oleh Keadaan Kahar (Force Majeure) yang ditulis oleh Mutiara Kasih Setiawan Nomor Induk Mahasiswa (NIM) 2103030058 mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Palopo, yang telah diujikan dalam seminar hasil penelitian pada hari Senin, 15 September 2025 telah diperbaiki sesuai catatan dan permintaan Tim Penguji, dan dinyatakan layak untuk diajukan pada sidang ujian *munaqasyah*.

TIM PENGUJI

1. Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag.

Ketua Sidang

()

tanggal :

2. Dr. Fasiha, SEL., M.E.I

Sekretaris Sidang

()

tanggal:

3. Prof. Dr. Hamzah K, M.HI.

Penguji I

()

tanggal:

4. Nirwana Halide, S.HI., M.H.

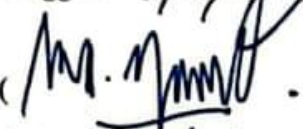
Penguji II

()

tanggal: 6/10/2025

5. Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H., C.M.


Pembimbing I

()

tanggal: 29/9/2025

6. Muhammad Yassir Akbar Ramadhani, S.H., M.H.

Pembimbing II

()

tanggal: 26/9/2025



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI PALOPO
FAKULTAS SYARIAH

Kampus 1 Jalan Agatis Kel. Balandai Kec. Bara Kota Palopo Sulawesi Selatan 91914
Email: fakultassyariah@uinpalopo.ac.id - Website : www.syariah.uinpalopo.ac.id

BERITA ACARA

Pada hari ini Senin, 15 September 2025 telah dilaksanakan Seminar Hasil Penelitian Skripsi mahasiswa atas:

Nama : Mutiara Kasih Setiawan
NIM : 2103030058
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Penyelesaian Wanprestasi yang Disebabkan oleh Keadaan Kahar (Force Majeure).

Pembimbing I : Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H., C.M.

Pembimbing II : M. Yassir Akbar Ramadhani, S.H., M.H.

Penguji I : Prof. Dr. Hamzah K, M.Hl.

Penguji II : Nirwana Halide, S.Hl., M.H.

Demikian berita acara ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Dekan,

Muhammad Tahmid Nur

Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H., C.M.

Muhammad Yassir Akbar Ramadhani., S.H., M.H.

NOTA DINAS PEMBIMBING

Lamp : -

Hal : skripsi a.n. Mutiara Kasih Setiawan

Yth. Dekan Fakultas Syariah

Di

Palopo

Assalamu 'alaikum wr. wb.

Setelah melakukan bimbingan, baik dari segi isi, bahasa maupun teknik penulisan terhadap naskah skripsi mahasiswa di bawah ini:

Nama : Mutiara Kasih Setiawan

NIM : 2103030058

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

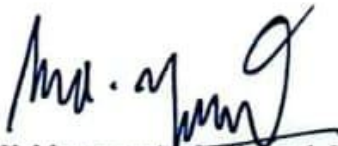
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Penyelesaian Wanprestasi yang Disebabkan oleh Keadaan Kahar (Force Majeure)

Menyatakan bahwa skripsi tersebut sudah memenuhi syarat-syarat akademik dan layak diajukan untuk diujikan pada ujian *munaqasyah*.

wassalamu 'alaikum wr. wb.

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H., C.M.

Tanggal: 26/9/2025.



Muhammad Yassir Akbar Ramadhani., S.H., M.H.

Tanggal: 26/9/2025

**TIM VERIFIKASI NASKAH SKRIPSI
FAKULTAS SYARIAH UIN PALOPO**

NOTA DINAS

Lamp :
Hal : Skripsi a.n. Mutiara Kasih Setiawan
Yth. Dekan Fakultas Syariah
Di
Palopo

Assalamu 'alaikum wr. wb.

Tim Verifikasi Naskah Skripsi Fakultas Syariah UIN Palopo setelah menelaah naskah skripsi sebagai berikut:

Nama : Mutiara Kasih Setiawan
NIM : 2103030058
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Penyelesaian
Wanprestasi yang Disebabkan oleh Keadaan Kahar.

menyatakan bahwa penulisan naskah skripsi tersebut

1. Telah memenuhi ketentuan sebagaimana dalam Buku Pedoman Penulisan Skripsi, Tesis dan Artikel Ilmiah yang berlaku pada Fakultas Syariah UIN Palopo.
2. Telah sesuai dengan kaidah tata bahasa sebagaimana diatur dalam Pedoman Umum Ejaan Bahasa Indonesia.

Demikian disampaikan untuk proses selanjutnya.

Wassalamu 'alaikum wr. wb.

Tim Verifikasi

1. Fitriani Jamaluddin, S.H., M.H.
tanggal :



2. Muhammad Fachrurrazy, S.EI., M.H.
tanggal : 30 / 10 / 2025.



CP Skripsi an Mutiara Kasih Setiawan

ORIGINALITY REPORT

3%

SIMILARITY INDEX

4%

INTERNET SOURCES

0%

PUBLICATIONS

3%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1

Submitted to UIN Walisongo

Student Paper

3%

Exclude quotes Off

Exclude bibliography On

Exclude matches

< 2%

RIWAYAT HIDUP



Mutiara Kasih Setiawan, lahir di Cilallang pada 05 September 2002. Penulis merupakan anak kelima dari tujuh bersaudara, dari pasangan Bapak Iwan Setiawan dan Ibu Hadiana. Penulis memiliki empat orang kakak laki-laki, yaitu Nildi, Rian, Reyzaldi Setiawan, Tomi Setiawan, serta dua orang adik, yakni Alvin Setiawan (adik laki-laki) dan Intan Kasih Setiawan (adik perempuan). Saat ini, penulis bertempat tinggal di Desa Cilallang, Kecamatan Kamanre, Kabupaten Luwu, Provinsi Sulawesi Selatan.

Pendidikan dasar penulis diselesaikan pada tahun 2014 di SD Negeri 249 Turungan Datu. Pada tahun yang sama, penulis menempuh pendidikan di SMP Negeri 2 Belopa hingga lulus pada tahun 2017. Selanjutnya, penulis menempuh pendidikan di SMA Negeri 7 Luwu dengan jurusan Ilmu Pengetahuan Alam (IPA) dan lulus pada tahun 2020. Pada tahun 2021, penulis mendaftarkan diri di Universitas Islam Negeri (UIN) Palopo dan dinyatakan lulus seleksi melalui jalur Ujian Masuk Perguruan Tinggi Keagamaan Islam Negeri (UM-PTKIN) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah. Sebagai tahap akhir penyelesaian studi, penulis menyusun skripsi berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Yang Disebabkan Oleh Keadaan Kahar (*Force Majeure*)” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada program Strata Satu (S1).

Contact person penulis: Mutiarasetiawan61@gmail.com