

**MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA PROPERTI
DI LEMBAGA OMBUDSMAN DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
(DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM)**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU
HUKUM ISLAM**

OLEH:

INDRI SETIAWATI

22103080111

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DOSEN PEMBIMBING:

Ratnasari Fajariya Abidin, S.H., M.H.

PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA

YOGYAKARTA

2026

ABSTRAK

Perkembangan sektor properti di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) telah meningkatkan jumlah transaksi antara pengembang dan konsumen, namun juga menimbulkan berbagai sengketa, seperti keterlambatan serah terima bangunan, ketidaksesuaian spesifikasi, permasalahan fasilitas umum, dan pengembalian dana. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme penyelesaian sengketa sektor properti di Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta (LO DIY), menganalisisnya dalam perspektif hukum Islam, serta meninjau kesesuaiannya dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (field research) dengan pendekatan yuridis empiris dan bersifat deskriptif analitis. Data primer diperoleh melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi di Lembaga Ombudsman DIY, sedangkan data sekunder diperoleh dari peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, dan dokumen terkait. Analisis data dilakukan secara kualitatif melalui reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme penyelesaian sengketa properti di LO DIY dilakukan melalui tahapan pengajuan pengaduan, registrasi dan verifikasi, klarifikasi, mediasi, penyusunan kesepakatan, serta monitoring pelaksanaan kesepakatan. Mekanisme tersebut dinilai efektif karena mengedepankan musyawarah, biaya yang relatif murah, serta proses yang cepat dan sederhana. Dalam perspektif hukum Islam, mekanisme mediasi yang diterapkan LO DIY sejalan dengan konsep *islāh* (perdamaian) dan *maqāṣid al-syarī'ah*, khususnya *ḥifz al-māl* (perlindungan harta), karena bertujuan melindungi hak-hak para pihak dan mewujudkan kemaslahatan. Dari perspektif Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, mekanisme tersebut pada prinsipnya telah sesuai sebagai bentuk alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan, meskipun hasil kesepakatan mediasi belum memiliki kekuatan eksekutorial apabila tidak didaftarkan ke Pengadilan Negeri.

Kata Kunci: Sengketa Properti, Mediasi, Lembaga Ombudsman DIY, Hukum Islam, *Maqāṣid al-Syarī'ah*, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999.

ABSTRACT

Increasing the number of transactions between developers and consumers also causes various disputes, such as delays in handover of buildings, non-compliance with specifications, issues with public facilities, and refund problems. This study aims to understand the dispute resolution mechanisms in the property sector at the Special Region of Yogyakarta Ombudsman Institution (LO DIY), analyze them from the perspective of Islamic law, and review their compliance with Law Number 30 of 1999 concerning Arbitration and Alternative Dispute Resolution.

This research is a field research with an empirical juridical approach and is descriptive-analytical in nature. Primary data was obtained through interviews, observations, and documentation at the DIY Ombudsman Institution, while secondary data was obtained from legislation, books, journals, and related documents. Data analysis was conducted qualitatively through data reduction, data presentation, and drawing conclusions.

The research results indicate that the property dispute resolution mechanism at LO DIY is carried out through stages of complaint submission, registration and verification, clarification, mediation, agreement drafting, and monitoring of the agreement's implementation. This mechanism is considered effective because it emphasizes deliberation, has relatively low costs, and involves a fast and simple process. From the perspective of Islamic law, the mediation mechanism applied by LO DIY aligns with the concept of *iṣlāḥ* (peace) and *maqāṣid al-sharī'ah*, particularly *ḥifz al-māl* (protection of property), as it aims to protect the rights of the parties and achieve the public good. From the perspective of Law Number 30 of 1999, this mechanism is basically in accordance as a form of alternative dispute resolution outside the court, although the results of the mediation agreement do not have executorial power if they are not registered with the District Court.

Keywords: Property Disputes, Mediation, DIY Ombudsman Institution, Islamic Law, *Maqāṣid al-Syarī'ah*, Law Number 30 of 1999.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Indri Setiawati
NIM : 221030080111
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul ” Mekanisme Penyelesaian Sengketa Properti di Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta (Dalam Perspektif Hukum Islam)” adalah asli, hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiasi dari karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Yogyakarta, 13 Mei 2026

Yang menyatakan.



Indri Setiawati
NIM: 22103080111

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Skripsi Saudari Indri Setiawati

Kepada Yth,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, mengoreksi, serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Indri Setiawati

NIM : 22103080111

Judul : "Mekanisme Penyelesaian Sengketa Properti di Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta (Dalam Perspektif Hukum Islam)

Sudah dapat diajukan kepada Prodi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami berharap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.
Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 13 Mei 2026 H

26 Zulkaidah 1447 M

Pembimbing



Ratnasari Fajariya Abidin, S.H.M.H

NIP : 197610182008012009

HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-585/Un.02/DS/PP.00.9/06/2026

Tugas Akhir dengan judul : MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA PROPERTI DI LEMBAGA OMBUDSMAN DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA (DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : INDRI SETIAWATI
Nomor Induk Mahasiswa : 22103080111
Telah diujikan pada : Jumat, 22 Mei 2026
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang

Ratnasari Fajariya Abidin, S.H., M.H.
SIGNED

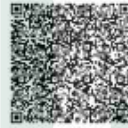
Valid ID: 6a18939ba19d



Penguji I

Dr. Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 6a1efc12c3ead



Penguji II

Dr. Diky Faqih Maulana, S.H., M.H.
SIGNED

Valid ID: 6a1e9107ba45e



Yogyakarta, 22 Mei 2026
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 6a20ab27200f

MOTTO

“Lā yukallifu Allāhu nafsān illā wus‘ahā”

-QS Al-Baqarah 2:286

“Rayakan Yang Kau Punya Hari Ini”

-Perunggu

“Tidak apa berjalan pelan, yang penting tetap bergerak.
Tidak apa lelah, asalkan tidak menyerah.
Dunia ini luas, nikmati, pelajari, dan jalani.
Kamu boleh berproses tanpa harus membebani dirimu dengan segalanya.”

-Indri

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

Bismillāhirrahmānirrahīm

Alhamdulillah rabbil ‘ālamīn, segala puji bagi Allah SWT yang dengan rahmat, pertolongan, dan kasih sayang-Nya penulis dapat menyelesaikan karya sederhana ini. Karya ini dipersembahkan sebagai bentuk ikhtiar kecil di hadapan kebesaran Allah, sebagai bukti bahwa doa, sabar, dan usaha yang tak pernah putus akan menemukan jalannya.

Terima kasih penulis ucapkan kepada Bapak dan Mamah saya yang senantiasa mengiringi langkah kecil serta tak pernah lelah memberikan kasih sayang, doa, dukungan dan pengorbanan tanpa batas. Semoga Allah membalas dengan sebaik-baik balasan dan mengangkat derajat kalian di dunia dan akhirat.

Terima kasih juga kepada kakak saya Siti Rodiah, Heri Budi haryanto dan Hendrik Setiawan yang tak kalah hebatnya dan sekaligus menjadi orang tua penulis saat penulis sedang menulis karya ini. Yang menjadi tempat pulang, tempat menguatkan, dan tempat belajar tentang arti sabar dan ikhlas. Terima kasih atas dukungan dan doa yang tak pernah putus.

Terima kasih juga kepada adik saya tersayang Indi Oktaviani Setiawati, yang selalu menjadi sumber semangat dan penguat di setiap lelah. Terima kasih atas doa, canda, dan dukungan kecil yang ternyata begitu besar artinya. Kehadiranmu menjadi salah satu alasan untuk terus berjuang dan menyelesaikan karya ini dengan sebaik-baiknya.

Untuk almamaterku tercinta UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta disinilah langkah ini ditempa, diuji, dan dikuatkan. Terima kasih telah menjadi saksi perjalanan panjang penuh perjuangan dan harapan,.

Terima kasih kepada dosen pembimbing saya Ibu Ratna Fajariya Abidin, S.H., M.H yang selalu mengarahkan dan memudahkan langkah saya.

Kepada sahabat seperjuangan sejak maba, Siti Nurdiana, Nadya Azka Fikria dan Siska Amelia terima kasih atas kebersamaan, dukungan, dan doa yang selalu mengiringi penulis, tempat pulang saat lelah, dan tempat menguatkan ketika semangat mulai rapuh, perjuangan menghadapi tugas dan deadline, semuanya menjadi saksi bahwa perjalanan ini tidak pernah benar-benar sendiri. Big thanks buat kalian.

Di kota ini, saya belajar memahami arti hidup yang sesungguhnya tentang perjuangan, kesabaran, dan bagaimana berdamai dengan keadaan. Jogja bukan hanya tempat menimba ilmu, tetapi juga ruang untuk tumbuh, jatuh, dan bangkit kembali. Setiap sudutnya menyimpan cerita; tentang tawa, air mata, lelah, dan harapan yang terus diperjuangkan. Di sini, saya belajar bahwa tidak semua perjalanan harus mudah untuk bisa bermakna. Terima kasih, Jogja, telah menjadi saksi dari proses panjang ini. Skripsi ini bukan hanya tentang akhir dari studi, tetapi juga tentang perjalanan hidup yang telah membentuk saya menjadi pribadi yang lebih kuat.

Dan yang terakhir,

Dalam ketekunan yang sunyi dan perjuangan yang tak terlihat, aku berterima kasih kepada diriku sendiri karena telah bertahan dan sampai pada bab ini. Thank you to myself for every small achievement, for enduring, and for continuing to fight despite everything.



PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi yang dimaksud dalam skripsi ini adalah pengalihan tulisan Bahasa Arab ke Bahasa Latin. Penulisan transliterasi Arab-Latin dalam skripsi ini menggunakan transliterasi berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama Republik Indonesia dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543 b/U/1987. Secara garis besar uraiannya adalah sebagai berikut:

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	be
ت	Ta'	T	te
ث	Ša'	Š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	je
ح	Ha'	H	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	de
ذ	Žal	Ž	ze (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	Ṭa‘	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa‘	Ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘Ain	‘	koma terbalik di atas
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	Waw	W	w
ه	Ha‘	H	ha
ء	Hamzah	‘	apostrof
ي	Ya‘	Y	ye

B. Konsonan Rangkap karena *Syaddah*

مُتَعَدِّدَةٌ	ditulis	<i>muta’addidah</i>
عِدَّةٌ	ditulis	<i>’iddah</i>

C. Ta' Marbûṭah di Akhir Kata

1. Bila dimatikan ditulis h.

حِكْمَةٌ	ditulis	ḥikmah
عِلَّةٌ	ditulis	'illah

(ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti salat, zakat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

2. Bila diikuti dengan kata sandang al serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كَرَامَةُ الْأَوْلِيَاءِ	ditulis	Karāmah al-Auliya'
--------------------------	---------	--------------------

3. Bila ta' marbûṭah hidup atau dengan harakat fathah, kasrah dan ḍammah ditulis t atau h.

زَكَاةُ الْفِطْرِ	ditulis	Zakāh al-Fiṭri
-------------------	---------	----------------

D. Vokal Pendek

—	Fathah	ditulis	a
—	Kasrah	ditulis	i
—	Ḍammah	ditulis	u

E. Vokal Panjang

Fathah + alif	إِسْتِحْسَانٌ	ditulis	ā: <i>Istiḥsān</i>
Fathah + ya' mati	أُنْثَى	ditulis	ā: <i>Unṣā</i>
Kasrah + yā' mati	الْعُلْوَانِي	ditulis	ī: <i>al-'Ālwānī</i>
Ḍammah + wāwu mati	عُلُومٌ	ditulis	û: <i>'Ulûm</i>

F. Vokal Rangkap

Fatḥah + ya' mati	غيرهم	ditulis	ai: <i>Gairihim</i>
Fatḥah + wawu mati	قول	ditulis	au: <i>Qaul</i>

G. Vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata Dipisahkan dengan Apostrof

أَنتُمْ	ditulis	<i>a'antum</i>
أَعَدْتِ	ditulis	<i>u'iddat</i>
لِإِنْ شَكَرْتُمْ	ditulis	<i>la'in syakartum</i>

H. Kata Sandang Alif+Lam

1. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*.

الْقُرْآنِ	ditulis	<i>Al-Qur'an</i>
الْقِيَاسِ	ditulis	<i>al-Qiyās</i>

2. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf *Syamsiyyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf l (el)nya.

الرِّسَالَةِ	ditulis	<i>ar-Risālah</i>
النِّسَاءِ	ditulis	<i>an-Nisā'</i>

I. Penulisan Kata-kata dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya.

أَهْلُ الرَّأْيِ	ditulis	<i>Ahl ar-Ra'yi</i>
أَهْلُ السُّنَّةِ	ditulis	<i>Ahl as-Sunnah</i>

J. Pengecualian

Sistem transliterasi ini tidak berlaku pada:

1. Kosa kata Arab yang lazim dalam bahasa Indonesia dan terdapat dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, misalnya hadis, lafaz, shalat, zakat dan sebagainya.
2. Judul buku yang menggunakan kata Arab, namun sudah di-Latin-kan oleh penerbit, seperti judul buku Al-Hijab, Fiqh Mawaris, Fiqh Jinayah dan sebagainya.
3. Nama pengarang yang menggunakan nama Arab, tetapi berasal dari negara yang menggunakan huruf Latin, misalnya M. Quraish Shihab, Ahmad Syukri Soleh dan sebagainya.

Nama penerbit di Indonesia yang menggunakan kata Arab, misalnya Mizan, Hidayah, Taufiq, Al-Ma'arif dan sebagainya.



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

الرحيم الرحمن الله بسم

أجمعين وصحبه آله وعلى محمد سيدنا على والسلام والصلاة العالمين رب الله الحمد

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala rahmat, taufik, hidayah, serta inayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, sahabat, serta seluruh umatnya hingga akhir zaman.

Skripsi ini disusun sebagai bentuk ikhtiar dan tanggung jawab ilmiah dalam mengkaji dan memperdalam keilmuan sesuai dengan bidang yang penulis tekuni. Penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari berbagai tantangan, keterbatasan, serta hambatan. Penulis menyampaikan rasa syukur atas terselesaikannya skripsi dengan judul "Mekanisme Penyelesaian Sengketa Properti di Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta (Dalam Perspektif Hukum Islam) hal ini tidak terlepas berkat doa, dukungan, bimbingan, dan bantuan dari berbagai pihak, skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Noorhaidi Hasan, S.Ag., M.A., M.Phil., Ph.D, selaku

Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

2. Bapak Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag., selaku Dekan Fakultas

Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

3. Bapak A. Hashfi Luthfi, M.H., selaku Ketua Prodi Studi Hukum Ekonomi Syari'ah sekaligus Dosen Pembimbing Akademik yang memberikan nasehat dan arahan terkait akademik.
4. Ibu Ratnasari Fajariya Abidin, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing skripsi yang telah meluangkan waktu di tengah kesibukannya untuk memberi bimbingan, tidak pernah mempersulit anak bimbingannya sehingga, skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
5. Kedua orang tua tercinta saya yang telah lebih dahulu berpulang, yang selalu memberikan doa, dukungan, dan kasih sayang tanpa batas. Skripsi ini adalah bukti sebagian dari ikhtiar kecil yang kujalani atas doa, kasih sayang, dan perjuangan yang telah kalian berikan. Terima kasih untuk semuanya.
6. Terima kasih kepada kakak saya tercinta Siti, Hendrik dan Budi yang selalu memberikan dukungan, semangat, dan motivasi dalam setiap proses yang saya jalani. Terima kasih atas nasihat, perhatian, serta bantuan yang diberikan, baik secara langsung maupun tidak langsung. Kehadiran dan dukungan kakak menjadi salah satu sumber kekuatan bagi saya untuk terus bertahan dan menyelesaikan skripsi ini hingga akhir.
7. Terima kasih kepada adik saya Indi Oktaviani atas doa, dukungan, dan semangat yang selalu diberikan. Semoga pencapaian ini dapat menjadi motivasi untuk terus meraih cita-cita yang lebih tinggi.
8. Kepada Siti Nurdiana, Nadya Azka, dan Siska Amelia yang sudah membantu, menemani perjalanan selama kuliah, dan bahkan menjadi tempat pulang selama di perantauan ini.

9. Kepada teman saya Zakia Nurkhalisah, serta Keluarga Karawang Yogyakarta yang telah menjadi keluarga kedua di tanah perantauan.
10. Kepada kakak saya diperantauan Hanifah Kamilah terima kasih telah menjadi tempat pulang dan dukungan selama berlangsungnya perantauan Kota Bandung hingga menuju kota Istimewa ini kehadiran dan nasihatmu menjadi penguat dalam setiap proses yang saya jalani hingga titik ini.
11. Terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu, mendukung, dan melancarkan proses penulisan skripsi ini, baik melalui doa, bimbingan, motivasi, maupun bantuan secara langsung maupun tidak langsung. Segala bentuk kebaikan dan dukungan tersebut menjadi bagian penting yang mengantarkan penulis hingga sampai pada titik ini dan mampu menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
12. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang berkepentingan

Yogyakarta, 13 Mei 202

26 Zulkaidah 1447 H



Indri Setiawati

22103080111

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
HALAMAN PENGESAHAN	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN.....	x
KATA PENGANTAR.....	xv
DAFTAR TABEL	xxi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian.....	7
D. Telaah Pustaka.....	9
E. Kerangka Teoritik.....	15
F. Metode Penelitian.....	23
G. Sistematika Pembahasan	26
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG TEORI WANPRESTASI, MEDIASI, UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 1999, ISLĀḤ DAN MAQASID SYARIAH	28
A. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi	28
1. Pengertian Wanprestasi	28
2. Faktor-faktor yang Menjadikan Suatu Perbuatan Disebut Wanprestasi	30
B. Tinjauan Umum Tentang Mediasi.....	37
1. Pengertian Mediasi.....	37
2. Dasar Hukum Mediasi di Indonesia	38
3. Prinsip-prinsip Dasar Mediasi	39
4. Kelebihan dan Kekurangan Mediasi	41
C. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1991.....	42

D. Tinjauan Umum Tentang <i>iṣlāḥ</i>	44
1. Pengertian <i>iṣlāḥ</i>	44
2. Dasar Hukum <i>iṣlāḥ</i>	45
E. Tinjauan Umum Tentang <i>Maqāṣid al-Syarī‘ah</i>	51
1. Pengertian <i>Maqāṣid al-Syarī‘ah</i>	51
2. Tingkatan <i>Maqāṣid al-Syarī‘ah</i>	53
BAB III GAMBARAN UMUM LEMBAGA OMBUDSMAN DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA.....	58
A. Profil Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta	58
1. Pengertian Lembaga Ombudsman DIY	58
2. Visi dan Misi Lembaga Ombudsman DIY	59
3. Tugas dan Fungsi.....	61
4. Profil Lembaga Ombudsman DIY	63
5. Bidang di Lembaga Ombudsman DIY	64
6. Dasar Hukum Lembaga Ombudsman DIY	71
7. Tata Cara Menyampaikan Keluhan Terkait Penyelenggaraan Pelayanan Publik di Lembaga Ombudsman DIY:	73
8. Laporan atau Konsultasi Sengketa Properti yang Masuk di Lembaga Ombudsman DIY Tahun 2023.....	75
9. Faktor Pendukung dan Penghambat Keberhasilan Penyelesaian Sengketa Properti di LO DIY	79
BAB IV MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA PROPERTI DI LEMBAGA OMBUDSMAN DIY DAN TINJAUAN HUKUM ISLMA TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA PROPERTI DI LEMBAGA OMBUSMAN DIY TAHUN 2023	83
A. Mekanisme Penyelesaian Sengketa di Lembaga Ombudsman DIY	83
1. Alur Penyelesaian Sengketa di Lembaga Ombudsman DIY	83
2. Kasus atau Sengketa yang ditangani oleh Lembaga Ombudsman DIY	88
3. Kronologi Kasus dan Penyelesaian Sengketa yang Masuk di Lembaga Ombudsman DIY	89
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Sengketa Pada Sektor Properti di Lembaga Ombudsman DIY	101

BAB V PENUTUP	109
A. Kesimpulan	109
B. Saran.....	111
DAFTAR PUSTAKA	114
CURRICULUM VITAE	138



DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Laporan dan Konsultasi Yang Masuk Pada Laporan Triwulan 1-4
Tahun 2023 77

Tabel 4. 1 Contoh Kasus Pada Tahun 2023 di Lembaga Ombudsman DIY 88



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan sektor properti di Indonesia, khususnya di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), mengalami dinamika yang signifikan dalam beberapa tahun terakhir. Pertumbuhan ekonomi dan urbanisasi yang pesat mendorong peningkatan investasi di sektor properti, baik untuk keperluan hunian maupun komersil. Namun, pertumbuhan ini tidak lepas dari berbagai permasalahan dan sengketa yang melibatkan masyarakat, pelaku usaha, maupun pemerintah.¹

Sengketa properti yang terjadi meliputi berbagai aspek, mulai dari persoalan kepemilikan tanah, perizinan, pelanggaran hak konsumen, hingga masalah administrasi pelayanan publik di bidang pertanahan. Kompleksitas permasalahan ini memerlukan mekanisme penyelesaian yang efektif, adil, dan dapat diakses oleh seluruh lapisan masyarakat. Dalam konteks ini, keberadaan Lembaga Pengawas pelayanan Publik menjadi sangat penting untuk memastikan bahwa hak-hak masyarakat terlindungi.²

Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai daerah istimewa dengan karakteristik sosio-kultural yang unik juga tidak terlepas dari permasalahan sengketa properti.

¹ Maura Della Octavia and Siti Mudawanah, "Pertumbuhan Perusahaan Dan Rasio Keuangan : Faktor Penentu Kinerja Keuangan Perusahaan Properti Dan Real Estat Di Indonesia" 03, no. 1 (2025): 1–17.

² Sinaga, N. A., & Sulisrudatin, N. (2015). Pelaksanaan perlindungan konsumen di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 5(2).

Gubernur DIY Sri Sultan Hamengku Buwono X dalam pengukuhan Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta (LO DIY) periode 2024-2028 secara khusus menekankan pentingnya perhatian terhadap permasalahan pertanahan, ketenagakerjaan, dan permasalahan bisnis properti yang berpotensi menjadi tantangan ke depan.³

Perkembangan sektor properti di Daerah Istimewa Yogyakarta menunjukkan dinamika yang pesat seiring meningkatnya kebutuhan rumah dan lahan untuk perumahan, pendidikan, dan investasi. Pertumbuhan ini mendorong hadirnya berbagai produk seperti perumahan komersial, kavling, dan pengembang-pengembang skala menengah. Namun di sisi lain memunculkan praktik bisnis yang berisiko menimbulkan sengketa konsumen, seperti keterlambatan serah terima, perubahan spesifikasi tanpa persetujuan, serta klaim atau penagihan yang tidak transparan dari pengembang.

Klasifikasi properti residensial di Indonesia umumnya dibedakan menjadi tiga kategori utama berdasarkan luas bangunan, yaitu rumah tipe kecil (sederhana), tipe menengah, dan tipe besar (mewah) rumah tipe kecil memiliki luas bangunan hingga 36 m² dan ditunjukkan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke

³ Puspasari Satyaningrum, "Profil Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Demografi, Kebudayaan, Dan Potensi Wilayah.," Kompas.com/Regional, n.d., <https://yogyakarta.kompas.com/read/2022/03/23/201348278/profil-provinsi-daerah-istimewa-yogyakarta-aspek-geografi-demografi?page=all>.

bawah dengan harga terjangkau, rumah tipe menengah memiliki luas bangunan antara 36 m² hingga 72 m².⁴

Sementara itu, rumah tipe besar memiliki luas bangunan di atas 70 m² dan menysasar segmen menengah ke atas dengan spesifikasi bangunan premium, fasilitas lengkap, serta desain yang lebih kompleks. Selain luas bangunan, klasifikasi properti residensial juga mempertimbangkan aspek luas tanah, harga jual, serta nilai kapitalisasi yang dipengaruhi oleh lokasi dan peruntukan properti.⁵

Selain tanah ada juga bangunan rumah, gedung, ruko, sawah, kebun, tambak dan segala sesuatu yang melekat permanen di atas tanah itu termasuk dalam kategori properti.

Hal ini mengindikasikan bahwa sengketa properti di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) memerlukan perhatian serius dan mekanisme penyelesaian yang tepat. Dalam konteks penyelesaian sengketa, Indonesia mengenal dua jalur utama yaitu jalur litigasi (pengadilan) dan jalur *non-litigasi*. Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi seringkali memerlukan waktu yang lama, biaya yang besar, dan prosedur yang kompleks.⁶ Hal ini mendorong berkembangnya mekanisme penyelesaian sengketa alternatif yang lebih cepat, efisien, dan berbiaya murah melalui cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi,

⁴ Hasan, A. D. (2024). *Peramalan Indeks Harga Properti Residensial di Kota Yogyakarta Tahun 2024*. *Indo-Intellectual Journal*. Diakses dari <https://indo-intellectual.id/index.php/ifi/article/download/1230/721/9133>

⁵ A P Widjaja, *9 Rahasia Membangun Kekayaan Melalui Properti Di Zaman Digital* (Jakarta: Publisher, 2018).

⁶ Suyud Margono, "ADR Dan Arbitrase : Proses Pelembagaan Dan Aspek HUKUM," *Ghalia Indonesia*, n.d., 36–38.

atau penilaian ahli sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.⁷

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan telah menjadi pilihan yang semakin diminati dalam sistem hukum modern, salah satunya melalui mekanisme mediasi. Mediasi merupakan suatu proses penyelesaian sengketa di mana para pihak yang berselisih dipertemukan oleh pihak ketiga yang netral dan tidak memihak, yang disebut mediator, guna membantu para pihak mencapai kesepakatan secara damai tanpa adanya pemaksaan. Dalam konteks kelembagaan, Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta atau yang sering disebut dengan LO DIY merupakan salah satu lembaga yang secara aktif menggunakan mediasi sebagai instrumen utama dalam menangani pengaduan masyarakat, khususnya yang berkaitan dengan dugaan maladministrasi oleh penyelenggara pelayanan publik maupun swasta.⁸

Di tingkat daerah, Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta (LO DIY) dibentuk berdasarkan Peraturan Gubernur DIY Nomor 72 Tahun 2022 tentang Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan tugas pokok mengawasi penyelenggaraan pelayanan publik di wilayah DIY. Lembaga Ombudsman memiliki karakteristik unik dalam penyelesaian sengketa,

⁷ “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Penyelesaian Sengketa, Pasal 1 Ayat (10),” n.d.

⁸ Gary Goodpaster, *Panduan Negosiasi Dan Mediasi*, ed. Nogar Simanjuntak (Jakarta: Elips Project, 1999).

yaitu melalui pendekatan persuasif yang bersifat "tidak mengikat secara hukum namun mengikat secara moral" (*not legally binding but morally binding*).⁹

Pendekatan mediasi yang digunakan oleh Lembaga Ombudsman DIY dipandang lebih sederhana dan bersahabat bagi para pihak yang bersengketa, karena prosesnya tidak kaku seperti persidangan di pengadilan yang seringkali membutuhkan waktu panjang dan biaya yang besar.¹⁰ Berangkat dari hal tersebut, mediasi dalam penelitian ini tidak sekadar dipahami sebagai cara praktis untuk menyelesaikan perselisihan, melainkan juga dijadikan sebagai landasan teoritis yang digunakan untuk melihat dan mengukur bagaimana Lembaga Ombudsman DIY menjalankan perannya dalam menangani setiap pengaduan yang masuk dari masyarakat.

Dalam laporan tahunannya, pada laporan triwulan II tahun 2023, LO DIY menyebutkan bahwa beberapa hal yang menjadi fokus perhatian adalah terkait dengan Reformasi Birokrasi Kalurahan, Pertanahan, Properti, Asuransi dan pembentukan simpul LO DIY di masyarakat.¹¹ Hal ini menunjukkan bahwa sengketa properti merupakan salah satu substansi laporan yang signifikan yang ditangani oleh Lembaga Ombudsman DIY.

⁹ Indonesia, "Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 Tentang Ombudsman Republik Indonesia," no. TLN No. 4899 (2008).

¹⁰ Rachmadi Usman, "Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan," *Citra Adithiya Bakti*, n.d., 2–3.

¹¹ Portal Polri Yogyakarta, "Pengukuhan Anggota Lembaga Ombudsman DIY Masa Jabatan Tahun 2024-2028," 2022, <https://jogja.polri.go.id/polda/>. [Kapolda DIY Hadiri Pengukuhan Anggota Lembaga Ombudsman DIY Masa Jabatan Tahun 2024-2028](#)

Berdasarkan data resmi Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa dalam konteks penyelesaian sengketa, pendekatan hukum islam menekankan pada prinsip *al-Ṣulh* (perdamaian) yang sejalan dengan alternatif penyelesaian sengketa. Mediasi dalam Islam dikenal dengan istilah *Iṣlāh* yaitu suatu jenis akad untuk mengakhiri perlawanan atau perselisihan antara dua pihak yang bertikai.¹²

Penelitian ini juga mengkaji integrasi prinsip-prinsip hukum islam dalam penyelesaian sengketa melalui jalur *non-litigasi*. Hukum Islam tidak hanya mengatur aspek-aspek teknis transaksi, tetapi juga menekankan pentingnya etika, moralitas, dan keadilan dalam berbisnis. Dalam konteks sengketa properti dimana konsumen menjadi pihak yang dirugikan,¹³

Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **"MEKANISME PENYELESIAN SENGKETA PADA SEKTOR PROPERTI DI LEMBAGA OMBUDSMAN DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA (Dalam Perspektif Hukum Islam)."** Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme penyelesaian sengketa pada sektor properti di Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 2023 menggunakan model penyelesaian sengketa yang tidak hanya efektif secara hukum positif, tetapi juga selaras dengan prinsip-prinsip keadilan, keseimbangan, dan kemaslahatan dalam islam.

¹² Mohd Fuad, Mohd Salleh, and Jamilah Othman, "Penyelesaian Konflik Melalui Perundingan Sulh," no. 1999 (2000).

¹³ Niru Anita Sinaga and Dosen Tetap Fakultas Hukum, "Pelaksanaan Perlindungan Konsumen Di Indonesia" 5 (2015): 22.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa pada sektor properti di Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta?
2. Bagaimana perspektif hukum Islam terhadap penyelesaian sengketa pada sektor properti di Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 2023?
3. Bagaimana perspektif Undang-undang terhadap penyelesaian sengketa properti di Lembaga Ombudsman DIY?

C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui dan mekanisme penyelesaian sengketa sektor properti di Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta.
- b. Untuk memahami dan mengkaji bagaimana tinjauan hukum islam terhadap penyelesaian sengketa pada sektor properti yang ditangani oleh Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 2023.
- c. Untuk mengetahui dan menganalisis kesesuaian mekanisme penyelesaian sengketa properti di Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-

Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

2. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi penulis dan dapat berguna bagi banyak pihak. Maka dari itu penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

a. Secara Teoritis

Penelitian ini secara teoritis diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran akademik terhadap teori penyelesaian sengketa dalam hukum ekonomi syariah, khususnya pada sektor properti. Menambah kajian ilmiah mengenai peran Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai lembaga *non-litigasi* dalam menyelesaikan sengketa keperdataan dan menguatkan konsep keadilan dan kemaslahatan dalam prinsip-prinsip syariah pada praktik jual beli sektor properti di Indonesia.

b. Secara praktis

- 1) Penelitian ini secara praktis diharapkan sebagai bahan evaluasi dan masukan bagi Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta dalam meningkatkan efektivitas mekanisme penyelesaian sengketa antara konsumen dan pengembang. Memeberikan referensi bagi masyarakat dan pelaku usaha agar memahami hak dan kewajiban mereka dalam akad jual beli sektor properti dengan prinsip syariah.

- 2) Semoga menjadi acuan bagi peneliti dan mahasiswa hukum ekonomi syariah dalam melakukan penelitian lanjutan terkait penyelesaian sengketa *non-litigasi* yang berbasis keadilan syariah.

D. Telaah Pustaka

Setelah menelusuri referensi yang relevan dengan penelitian ini, penulis menemukan beberapa penelitian yang sama yang membahas tentang penyelesaian sengketa pada sektor properti, dan diantaranya adalah sebagai berikut:

Penelitian yang ditulis Muhammad Fahriz pada tahun 2024 dengan judul ” Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Melalui Mediasi : Studi Perbandingan di Pengadilan Agama (PA) Jakarta Pusat dan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa sektor Jasa Keuangan (LAPS SJK). Hasil penelitian skripsi ini menunjukkan bahwa adanya persamaan dalam penyelesaian sengketa melalui mediasi yaitu dari segi klarifikasi sengketa keduanya menerima sengketa perdata, terdapat sarana dan fasilitas yaitu menggunakan ruang 30 hari dan dalam proses mediasi sifatnya rahasia dan tertutup. Bahwa mediasi yang dilaksanakan pada jalur *non-litigasi* yaitu LAPS SJK cenderung lebih efektif dan efisien dibandingkan dengan Pengadilan Agama.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan diteliti oleh penulis adalah sama-sama meneliti tentang penyelesaian sengketa sektor properti, sedangkan perbedaannya adalah penelitian ini berfokus pada perbandingan penyelesaian antara Litigasi dan Non litigasi sedangkan penelitian yang akan

diteliti oleh penulis adalah berfokus pada penyelesaian non litigasi di Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta.¹⁴

Penelitian skripsi yang ditulis oleh Leginda Nadhilag Qomarani pada tahun 2023 dengan judul "Penyelesaian Sengketa Secara Arbitrase di Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan dan Badan Arbitrase Nasional Indonesia Pada Sektor Jasa Keuangan". Hasil pada penelitian ini bahwa salah satu persamaan berperkara secara arbitrase di BANI dan LPS-SJK adalah jika pemohon tidak datang pada sidang pertama maka gugur permohonan arbitrasenya dan secara efektivitas, penyelenggaraan penyelesaian sengketa oleh BANI dan LPS SJK menggunakan lima faktor penegakan hukum kedua lembaga terhitung seimbang tidak efektif karena tidak memenuhi unsur-unsur yang berada dalam faktor penegakan hukum.

Perbedaan pada penelitian ini dengan penelitian yang akan di teliti oleh penulis adalah perbedaan pada lembaga penyelesaian sedangkan persamaanya adalah sama-sama fokus meneliti penyelesaian sengketa pada lembaga *non-litigasi*.¹⁵

Penelitian skripsi yang di tulis oleh Mellyana Putri Ahlanissa pada tahun 2022 dengan judul " Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan mediasi di BPN Semarang belum efektif, karena dari data tingkat keberhasilan mediasi yang

¹⁴ Muhammad Fahriz, "Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Melalui Mediasi: Studi Perbandingan Di Pengadilan Agama (PA) Jakarta Pusat Dan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan (LAPS SJK) SKRIPSI," 2024.

¹⁵ Leginda Nadhilag Qomarani, "Penyelesaian Sengketa Secara Arbitrase Di Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan Dan Badan Arbitrase Nasional Indonesia Pada Sektor Jasa Keuangan," 2023.

rendah dipengaruhi oleh beberapa faktor penghambat baik secara internal maupun eksternal, dan untuk meningkatkan kualitas dan kuantitas tenaga kerja dan agar tidak marak terjadinya sengketa pertanahan adalah dengan melakukan sosialisasi kepada masyarakat mengenai segala hal yang berkaitan dengan administrasi pertanahan.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan diteliti oleh penulis adalah sama-sama menyelesaikan penyelesaian sengketa pertanahan melalau lembaga *non-litigasi*. Sedangkan perbedaanya adalah terletak pada lembaga penyelesaiannya penelitan ini penyelesaian di BPN sedangkan penulis di Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta.¹⁶

Penelitian yang berjudul "Tanggung Jawab Developer yang Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Kasus di Perumnas Semarang II)" yang diterbitkan dalam jurnal Pendidikan dan Konseling pada tahun 2022. Penelitian jurnal ini mengkaji tanggung jawab hukum developoer yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) properti dengan menggunakan pendekatan hukum perdata konvensional. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa developer yang wanprestasi memiliki kewajiban untuk memberikan ganti rugi kepada konsumen berdasarkan pasal 1243-1252 KUHPperdata. Namun, dalam perktiknya penyelesaian sengketa seringkali memakan waktu lama dan merugikan konsumen karena lemahnya penegakan hukum.

¹⁶ Melllyana Putri Ahlanissa, "Implementasi Penanganan Dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Badan Pertanahan Nasional Kota Parepare," 2023.

Persamaan pada penelitian ini ialah sama-sama mengkaji dalam transaksi properti (tanah dan bangunan) serta dampaknya terhadap konsumen. Sedangkan perbedaannya adalah Penelitian Ari Saputra fokus pada tanggung jawab developer dari perspektif hukum perdata konvensional dan penyelesaian melalui pengadilan, sedangkan penelitian ini menggunakan perspektif hukum Islam dan fokus pada penyelesaian melalui jalur *non-litigasi* di Lembaga Ombudsman DIY.

Penelitian dengan judul "Praktik Jual Beli Properti Dengan Sistem Perantara Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Pada Akun Instagram @aa.propertijogja)" merupakan skripsi yang ditulis oleh Alwi pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta tahun 2024. Penelitian ini mengkaji praktik jual beli properti melalui sistem perantara (makelar) ditinjau dari hukum Islam.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik perantara properti dalam perspektif hukum Islam termasuk dalam akad *samsarah* (makelar) yang diperbolehkan dengan syarat transparansi, kejujuran, dan kejelasan komisi. Namun, dalam praktiknya masih ditemukan penyimpangan seperti *tadlis* (penipuan) dalam informasi properti.

Persamaan dengan penelitian yang akan diteliti oleh penulis adalah sama-sama mengkaji transaksi properti dari perspektif hukum ekonomi syariah dan mengambil lokasi penelitian di Yogyakarta. Sedangkan perbedaannya penelitian Alwi fokus pada praktik perantara atau makelar properti dan kesesuaiannya dengan akad *samsarah*, sedangkan penelitian ini fokus pada penyelesaian sengketa pada

sektor properti dengan objek kajian Lembaga Ombudsman dan menggunakan kerangka prinsip syariah.¹⁷

Wijaya, A.P, dkk. (2024) dalam "Penerapan Hukum Perdata dalam Penyelesaian Sengketa Properti di Medan: Studi Kasus Pengadilan Negeri Medan" yang dipublikasikan di *Judge: Jurnal Hukum*, menganalisis penyelesaian sengketa properti melalui jalur litigasi di Pengadilan Negeri Medan. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan studi kasus untuk mengevaluasi penerapan KUH Perdata dalam sengketa property.¹⁸

Persamaan pada penelitian ini adalah sama-sama meneliti sengketa properti. Sedangkan perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan penulis teliti adalah penelitian ini menggunakan jalur non-litigasi melalui Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta dan mengkaji menganalisis dari perspektif hukum ekonomi syariah, bukan hukum perdata konvensional.

Penelitian dengan judul "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Jual Beli Perumahan PT Wijaya Abi Perkasa" merupakan skripsi pada UIN Salatiga tahun 2023. Penelitian yang ditulis oleh Fadhilah ini mengkaji praktik jual beli perumahan dari perspektif hukum ekonomi syariah dengan fokus pada kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa

¹⁷ Muhammad Alwi, "Praktik Jual Beli Properti Dengan Sistem Perantara Perspektif Hukum Islam" (Yogyakarta, 2024).hlm.61-64.

¹⁸ Penerapan Hukum Perdata dalam Penyelesaian Sengketa Properti di Medan et al., "Penerapan Hukum Perdata Dalam Penyelesaian Sengketa Properti Di Medan: Studi Kasus Pengadilan Negeri Medan," *Judge: Jurnal Hukum* 05 (2024), <https://doi.org/10.54209/judge.v5i03.803>. <https://doi.org/10.54209/judge.v5i03.803>.

praktik jual beli perumahan masih ditemukan ketidaksesuaian dengan prinsip syariah seperti adanya *gharar* (ketidakjelasan) dalam spesifikasi bangunan dan *tadlīs* (penipuan) dalam informasi yang diberikan kepada konsumen.

Persamaan penelitian yang akan diteliti oleh penulis ialah sama-sama mengkaji transaksi properti (perumahan) dari perspektif hukum ekonomi syariah dengan pendekatan studi kasus. Sedangkan perbedaannya ialah Penelitian Fadhilah fokus pada analisis praktik jual beli perumahan dan kesesuaiannya dengan prinsip syariah, sedangkan penelitian ini fokus pada penyelesaian sengketa yang sudah terjadi melalui Lembaga Ombudsman dengan kerangka *Maqāṣid al-Syarī‘ah*.

Imandia Sulistifani (2018) dalam "Studi Kasus: Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar" dari Universitas Muhammadiyah Surakarta, penelitian skripsi ini mengkaji mekanisme mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah. Penelitian ini menunjukkan bahwa mediasi efektif dalam menyelesaikan sengketa tanah dengan tingkat kepuasan yang tinggi dari para pihak.¹⁹

Persamaan dalam penelitian ini adalah sama-sama mengkaji mekanisme mediasi dalam penyelesaian sengketa properti atau tanah. Sedangkan perbedaannya penelitian ini dilakukan di Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 2023 dengan analisis prinsip-prinsip syariah seperti keadilan, masalah, dan tawazun.

¹⁹ Imandia Sulistifani. Kantor And Pertanahan Kabupaten, "*Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Karang Anyar (Studi Kasus Di Bpn Kabupaten Karanganyar)*," 2018.hlm.19.

Ahmad Khotibul Umam (2016) adalah karya tulis jurnal ilmiah dalam "Hukum Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia" yang dipublikasikan di *Risalah: Jurnal Pendidikan dan Studi Islam*, menganalisis sistem penyelesaian sengketa ekonomi syariah di Indonesia, baik melalui jalur litigasi (Pengadilan Agama) maupun non-litigasi (Basyarnas). Penelitian ini menjelaskan bahwa penyelesaian sengketa ekonomi syariah harus memperhatikan prinsip keadilan dan kemaslahatan.²⁰

Persamaan dengan penelitian yang akan penulis teliti adalah sama-sama mengkaji penyelesaian sengketa dengan perspektif hukum ekonomi syariah. Sedangkan perbedaannya penelitian ini spesifik pada sengketa properti di Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta, bukan sengketa ekonomi syariah secara umum di Pengadilan Agama atau Basyarnas.

E. Kerangka Teoritik

Kerangka teori merupakan fondasi penting dalam sebuah penelitian karena memberikan arahan dan landasan ilmiah untuk menjawab rumusan masalah yang telah dirumuskan. Dalam penelitian penulis, kerangka teoritik mencakup empat yaitu, teori wanprestasi, teori mediasi, teori iślāh. Keempat teori ini digunakan untuk menganalisis mekanisme penyelesaian pada sektor properti di Lembaga Ombudsman tahun 2023 dalam perspektif hukum ekonomi syariah.

1. Wanprestasi

²⁰ Umam, A. K. (2016). Hukum Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia. *Risalah Jurnal Pendidikan Dan Studi Islam*, 3(1), 1-15. Ahmad, "Hukum Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia" 1, no. 1 (2016): 1-15.

Wanprestasi berasal dari istilah Belanda *wanprestatie*, secara harfiah berarti prestasi yang buruk atau tidak terlaksana.²¹ Dalam hukum perdata, konsep ini merujuk pada keadaan ketika pihak debitur gagal memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian yang dibuat bersama kreditur.

Menurut Yahya Harahap, wanprestasi merupakan kondisi ketika kewajiban tidak dilaksanakan tepat waktu atau tidak dipenuhi sesuai dengan standar yang semestinya.²² Definisi ini menekankan dua dimensi penting, yaitu ketepatan waktu dan kesesuaian kualitas pemenuhan prestasi. Dengan demikian, debitur dapat dinyatakan melakukan wanprestasi apabila terjadi keterlambatan pemenuhan atau pemenuhan tersebut tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati.

R. Subekti memberikan definisi yang lebih luas dengan menyatakan bahwa wanprestasi mencakup empat bentuk, yakni tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan, melaksanakan tetapi tidak sesuai dengan kesepakatan, melaksanakan namun melewati batas waktu yang ditentukan, atau melakukan tindakan yang justru dilarang dalam perjanjian.²³

Teori wanprestasi memiliki relevansi yang sangat kuat dalam penelitian tentang mekanisme penyelesaian sengketa pada sektor properti di Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta. Hal ini didasarkan pada fakta bahwa sebagai besar sengketa properti bersumber dari tidak terpenuhinya

²¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2010), hlm. 23.

²² M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Penerbit Alumni, 1986).

²³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2010), hlm. 45–46.

kewajiban salah satu pihak dalam perjanjian yang telah disepakati.²⁴ Penelitian ini menggunakan teori wanprestasi sebagai pisau analisis untuk memahami karakteristik sengketa properti yang ditangani oleh Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta. Dengan memahami bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi, penelitian ini dapat mengidentifikasi pola-pola pelanggaran kontrak yang sering terjadi dalam industri properti di Yogyakarta.²⁵

2. Teori Mediasi

Mediasi merupakan salah satu cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang saat ini semakin banyak digunakan, termasuk oleh lembaga pengawas pelayanan publik seperti Lembaga Ombudsman. Secara sederhana, mediasi adalah proses penyelesaian masalah dengan bantuan pihak ketiga yang bersifat netral dan tidak memihak, yang disebut mediator. Mediator bertugas membantu para pihak yang bersengketa untuk saling berkomunikasi dan bernegosiasi agar dapat mencapai kesepakatan bersama. Dalam proses ini, mediator tidak berwenang menentukan siapa yang benar atau salah, melainkan hanya memfasilitasi dialog agar para pihak dapat menemukan solusi yang disepakati secara sukarela.²⁶

Christopher W. Moore, salah satu tokoh penting dalam studi mediasi, menjelaskan bahwa mediasi yang efektif harus mampu

²⁴ Ahmadai Miru, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak* (Yogyakarta: RajaGrafindo Persada, 2008).hlm. 22.

²⁵ Suyud Margono, *Alternative Dispute Resolution (ADR) Dan Arbitrase : Proses Pelembagaan Dan Aspek Hukum* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2004, 2004).hlm. 42.

²⁶ Takdir Rahmadi, *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2011), hlm. 12.

mengidentifikasi akar permasalahan secara mendalam, membangun kepercayaan antara para pihak, serta menciptakan ruang yang aman bagi masing-masing pihak untuk mengungkapkan kepentingan dan kebutuhannya secara terbuka.²⁷ Pendekatan ini menunjukkan bahwa mediasi bukan sekadar prosedur formal, melainkan sebuah proses yang sangat manusiawi dan berorientasi pada pemulihan hubungan.

Dalam konteks hukum Indonesia, mediasi telah mendapat pengakuan secara normatif melalui berbagai peraturan perundang-undangan. Namun demikian, mediasi yang dilakukan di luar pengadilan sebagaimana yang dipraktikkan oleh lembaga seperti Lembaga Ombudsma DIY justru dinilai memiliki fleksibilitas yang lebih tinggi karena tidak terikat pada prosedur formal yang ketat.²⁸ Hal ini sejalan dengan pandangan para ahli yang menyebut mediasi non-litigasi sebagai pendekatan yang lebih responsif terhadap kebutuhan nyata para pihak di lapangan.

Lebih lanjut, beberapa penelitian menunjukkan bahwa keberhasilan mediasi sangat dipengaruhi oleh tiga faktor utama, yakni keterampilan dan netralitas mediator, itikad baik para pihak yang bersengketa, serta kejelasan prosedur yang digunakan selama proses mediasi berlangsung.²⁹ Ketiga faktor ini

²⁷ Christopher W. Moore, *The Mediation Process: Practical Strategies for Resolving Conflict*, 3rd ed. (San Francisco: Jossey-Bass, 2003), hlm. 15–17.

²⁸ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2012), hlm. 58. Lihat juga: Susanti Adi Nugroho, *Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa* (Jakarta: Telaga Ilmu, 2009), hlm. 43.

²⁹ Dewi Tuti Muryati dan B. Rini Heryanti, "Pengaturan dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Nonlitigasi di Bidang Perdagangan," *Jurnal Dinamika Sosbud* Vol. 13, No. 1 (2011), hlm. 49–50.

menjadi tolok ukur penting yang akan digunakan dalam penelitian ini untuk menilai sejauh mana proses mediasi yang dijalankan oleh Lembaga Ombudsman DIY telah berjalan secara efektif dan berkeadilan bagi masyarakat yang mengajukan pengaduan.

3. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999

Penyelesaian sengketa merupakan suatu upaya yang dilakukan oleh para pihak untuk menyelesaikan perselisihan guna memperoleh penyelesaian yang adil dan memberikan kepastian hukum. Dalam sistem hukum Indonesia, penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Penyelesaian sengketa secara non-litigasi merupakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang mengutamakan musyawarah dan kesepakatan para pihak.

Dasar hukum mengenai penyelesaian sengketa non-litigasi di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Dalam undang-undang tersebut dijelaskan bahwa sengketa perdata dapat diselesaikan melalui alternatif penyelesaian sengketa berdasarkan itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian melalui pengadilan.³⁰

Alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 meliputi konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan penilaian ahli. Dalam penelitian ini, mekanisme yang digunakan oleh Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta adalah mediasi.

³⁰ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Pasal 6 ayat (1).

Mediasi merupakan proses penyelesaian sengketa melalui bantuan pihak ketiga yang bersifat netral untuk membantu para pihak mencapai kesepakatan bersama.

4. Teori Islāh

Islah secara bahasa berasal dari kata Arab *ṣalāḥa* yang berarti baik, damai, dan memperbaiki sesuatu yang rusak. Dalam konteks hukum Islam, islah dimaknai sebagai upaya perdamaian atau rekonsiliasi yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa dengan tujuan mengakhiri perselisihan secara damai, adil, dan saling merelakan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.³¹ Konsep ini memiliki akar yang sangat kuat dalam ajaran Islam, sebagaimana ditegaskan dalam Al-Qur'an Surah Al-Hujurat ayat 9 yang memerintahkan umat Islam untuk mendamaikan dua pihak yang bertikai, serta Surah An-Nisa ayat 128 yang secara eksplisit menganjurkan perdamaian sebagai jalan terbaik dalam menyelesaikan perselisihan³²

Secara teoritis, islāh tidak sekadar dipahami sebagai prosedur formal penyelesaian sengketa, melainkan sebagai sebuah nilai moral dan spiritual yang mendorong para pihak untuk mengutamakan keharmonisan hubungan di atas kepentingan pribadi masing-masing. Para ulama fikih klasik seperti Ibn Qudamah dalam kitab *Al-Mughnī* menjelaskan bahwa islah adalah akad yang sah apabila dilakukan secara sukarela, mengandung kerelaan kedua belah pihak,

³¹ Wahbah al-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh*, Juz V (Damaskus: Dār al-Fikr, 1989), hlm. 423. Al-Zuhaili mendefinisikan islah sebagai akad yang bertujuan mengakhiri persengketaan antara dua pihak yang berselisih dengan jalan yang diridhai oleh keduanya.

³² Q.S. Al-Hujurat (49): 9 dan Q.S. An-Nisa (4): 128.

tidak bertentangan dengan nash syariat, serta tidak merugikan hak pihak ketiga.³³ Dengan demikian, *islāh* dalam tradisi hukum Islam memiliki kedudukan yang sangat kuat sebagai instrumen penyelesaian sengketa yang legitimate dan dianjurkan.

Dalam perkembangan kajian hukum Islam kontemporer, *islāh* sering dipersamakan atau setidaknya dihubungkan dengan konsep mediasi dalam hukum modern, karena keduanya sama-sama mengedepankan peran pihak ketiga yang netral, proses yang bersifat sukarela, serta hasil akhir berupa kesepakatan damai yang mengikat para pihak³⁴.

Melalui kacamata *islāh*, penyelesaian sengketa tidak hanya diukur dari tercapainya kesepakatan secara prosedural, tetapi juga dari sejauh mana proses tersebut mampu memulihkan hubungan para pihak, menegakkan keadilan substantif, dan menciptakan harmoni sosial yang berkelanjutan sesuai dengan nilai-nilai yang dianjurkan dalam hukum Islam.³⁵

5. Teori *Maqāṣid al-Syarī'ah*

a. Pengertian *Maqāṣid al-Syarī'ah*

Secara etimologis, istilah *Maqāṣid al-Syarī'ah* tersusun dari dua kata, yaitu *maqāṣid* yang merupakan bentuk jamak dari *maqshad*, bermakna tujuan, maksud, atau sasaran yang hendak dicapai, serta *syariah* secara bahasa berarti jalan menuju sumber air, yang secara konseptual dipahami

³³ Ibn Qudamah, *Al-Mughnī*, Juz V (Beirut: Dār al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1994), hlm. 1.

³⁴ Syahrizal Abbas, *Mediasi dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm. 24–26.

³⁵ Neni Sri Imaniyati, "Islah sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa dalam Perspektif Hukum Islam," *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. 2, No. 1 (2013), hlm. 35–36.

sebagai jalan hidup atau aturan yang harus ditempuh oleh manusia. Dengan demikian, secara kebahasaan *Maqāṣid al-Syarī'ah* dapat dimaknai sebagai tujuan-tujuan yang terkandung dalam ketentuan-ketentuan syariat islam.³⁶

Secara terminologis, *Maqāṣid al-Syarī'ah* merujuk pada seperangkat tujuan, maksud, dan nilai fundamental yang menjadi orientasi utama penetapan hukum-hukum islam, yang keseluruhannya diarahkan untuk mewujudkan keselamatan dan mencegah kemudharatan bagi umat manusia dalam kehidupan bermasyarakat.³⁷

As-Syatibi menjelaskan bahwa *Maqāṣid al-Syarī'ah* merupakan tujuan-tujuan syariat yang ditetapkan guna merealisasikan kemaslahatan manusia secara menyeluruh, baik yang berkaitan dengan kepentingan duniawi maupun ukhrawi.³⁸ Pandangan ini menegaskan bahwa setiap ketentuan hukum islam pada hakikatnya tidak terlepas dari orientasi kemaslahatan sebagai tujuan utama persyariaan.

b. Tingkatan *Maqāṣid syarī'ah*

Para ulama ushul fikih mengembangkan kerangka hierarki maqasid syariah berdasarkan tingkat kebutuhan manusia yang harus dipenuhi oleh syariat.

³⁶ Satria Efendi, "*Ushul Fiqh*," *Jurnal Al-Mashlahah: Jurnal Hukum Islam Dan Pranata Sosial Islam* 7 No 1 (2019): 65–78.

³⁷ Asafri Jaya Bakri, "Konsep Maqashid Syari'ah Menurut Al-Syatibi," *Jurnal Hukum Islam* 14, vol 2 (2016): : 117-130.

³⁸ Muhammad Amin Suma, "Telaah Kritis Terhadap Maqasid Al-Syariah," *Jurnal Asy-Syir'ah: Jurnal Ilmu Syari'ah Dan Hukum* 48, 2014, 101–21.

Klasifikasi ini umumnya dibagi menjadi tiga tingkatan utama: daruriyyat, hajiyyat, dan tahsiniyyat.³⁹

Tingkat daruriyyat merupakan kebutuhan yang sangat pokok dan fundamental bagi keberlangsungan kehidupan manusia. Ketidakterpenuhannya secara signifikan akan menimbulkan kerusakan yang serius pada eksistensi individu atau masyarakat.⁴⁰ Tingkatan ini mencakup lima tujuan pokok, yang dikenal sebagai al-dhuriyyat al-khams atau lima kebutuhan primer, yakni;

- 1.) *Hifzh al-Din* (pemeliharaan agama)
- 2.) *Hifzh al-Nafs* (pemeliharaan jiwa)
- 3.) *Hifzh al-'Aql* (pemeliharaan akal)
- 4.) *Hifzh al-Nasl* (pemeliharaan keturunan)
- 5.) *Hifzh al-Mal* (pemeliharaan harta)⁴¹

F. Metode Penelitian

Untuk memperoleh kesimpulan yang komprehensif, terarah dan akurat, maka penelitian ini menggunakan metode sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

³⁹ Firdaus, “, ‘Ushul Fiqh: Metode Mengkaji Dan Memahami Hukum Islam Secara Komprehensif,” *Jurnal Zawa: Management of Islamic Law and Sharia 1*, 2018, 25–40.

⁴⁰ Wahbah al-Zuhaili sebagaimana dikutip dalam Abdul Helim, “‘Dinamika Pemikiran Ushul Fiqh Tentang Maqashid Al-Syari’ah,’ *Jurnal Al-'Adalah 12*, No. 3,” *Jurnal Al-'Adalah 12*, No. 3, 2015, 525–42.

⁴¹ Moh. Toriquddin, “‘Teori Maqashid Syari’ah Perspektif Al-Syatibi,” *De Jure: Jurnal Hukum Dan Syari’ah 6*, No. 1, 2014, 33–46.

Penelitian ini dapat dikategorikan sebagai penelitian lapangan (*field research*) yang merupakan metode penelitian hukum yang mempelajari fenomena dalam lingkungan secara alamiah.⁴² Dalam hal ini penulis memaparkan data-data yang ditemukan di lapangan dan menganalisisnya dengan menggunakan kerangka teori yang ada untuk mendapatkan kesimpulan yang benar dan akurat. Adapun lokasi yang dijadikan objek penelitian adalah Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yakni data yang diperoleh dari hasil wawancara, analisis dokumen, dan catatan lapangan yang diolah dan menghasilkan data mengenai sengketa yang diteliti.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan *Yuridis-Empiris*. Artinya yang diteliti adalah proses, mekanisme, bukan hanya aturan dan proses itu bisa diketahui dari data *empiris* atau lapangan. Dengan pendekatan *Yuridis-Empiris*, penelitian ini dapat menghasilkan temuan yang komperhensif, menggabungkan kedalam analisis hukum dengan realitas implementasi di lapangan, sehingga memberikan kontribusi yang signifikan bagi pengembangan penyelesaian sengketa properti yang berrkeadilan dan sesuai dengan prinsip syariah.

4. Sumber Data

⁴² Dedy Mulyana, *Metedeologi Penelitian Kualitatif: Paradigma Baru Ilmu Komunikasi Dan Ilmu Sosial Lainnya* (PT Remaja Rosdakarya, 2006). Hlm. 160.

Penelitian ini menggunakan sumber data primer dan data sekunder, yaitu:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama di lapangan melalui wawancara, observasi terhadap proses terhadap penanganan pengaduan dan mekanisme penyelesaian sengketa di Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta, dan dokumentasi berupa foto dan catatan lapangan.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka dan lainnya. Yakni berupa laporan tahunan Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 2023, buku-buku hukum perdata, jurnal ilmiah, artikel, hasil penelitian terdahulu, kamus hukum, dan referensi lainnya.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Wawancara

Teknik wawancara dalam hal ini digunakan untuk mendapatkan data primer terkait bagaimana penyelesaian sengketa akibat wanprestasi di Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta. Wawancara yang dilakukan adalah wawancara kepada ketua Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta serta staf yang menangani kasus sengketa pada sektor properti di Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta.

b. Observasi

Observasi adalah kegiatan yang berhubungan dengan pengawasan, peninjauan, penyelidikan dan riset.⁴³ Dalam hal ini pengamatan dilakukan di Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta. Kegiatan ini dilakukan guna mendapatkan data secara langsung yang dapat digunakan sebagai bahan untuk menarik kesimpulan dengan cara yang lebih mudah.

c. Dokumentasi

Teknik dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan data terkait pada fokus penelitian yang sudah diolah, seperti laporan tahunan Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta dan data kasus-kasus pada sektor properti di tahun 2023.

6. Metode Analisis Data

Penelitian ini mendeskripsikan data yang diperoleh selama penelitian, yaitu apa yang tertera dalam bahan-bahan hukum yang relevan dan menjadi acuan dalam penelitian hukum kepustakaan. Data kualitatif adalah fokus dari penelitian ini.

G. Sistematika Pembahasan

Pembahasan dalam penelitian ini dibagi menjadi lima bab yang akan diuraikan menjadi beberapa sub bab. Adapun pembahasan disusun sebagai berikut:

Bab I, menguraikan pendahuluan yang memberikan gambaran umum terkait penelitian. Antara lain mencangkup latar belakang masalah, rumusan

⁴³ Sutrisno Hadi, *Metedeologi Reaserch* (Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, 1977).hlm. 21.

masalah, tujuan, kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian, serta sistematika pembahasan.

Bab II, memuat kerangka teoritis yang menjadi landasan analisis dalam penelitian. Yang berisi tinjauan umum pada wanpertasi, jenis-jenis wanprestasi, tinjauan umum pada mediasi, Undang-undang Nomor 30 tahun 1999, tinjauan umum pada *iṣlāḥ* dan tinjauan umum *maqāṣid al-syarī‘ah*.

Bab III, menyajikan deskripsi objek penelitian secara komprehensif. Menjelaskan secara umum mengenai profil Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta, data laporan, konsultasi dan kasus-kasus sektor properti yang ada dan ditangani oleh Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta .

Bab IV, bab ini merupakan inti dari penelitian yang memuat analisis mendalam terhadap permasalahan penelitian. Mekanisme penyelesaian sengketa properti tahun 2023, hambatan dan faktor pendukung, dan analisis perspektif hukum islam terhadap penyelesaian sengketa pada sektor properti di Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta pada tahun 2023.

Bab V, bab ini merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan memuat jawaban atas rumusan masalah penelitian dan saran berisi rekomendasi praktis yang ditunjuk kepada berbagai pihak terkait.

BAB V

PENUTUP

H. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai jawaban atas rumusan masalah yang telah ditetapkan, sebagai berikut:

1. Mekanisme penyelesaian sengketa sektor properti di Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta (LO DIY) pada tahun 2023 dilaksanakan melalui serangkaian tahapan yang sistematis dan terstruktur, meliputi: pengajuan pengaduan, registrasi dan verifikasi, klarifikasi dan penelitian awal, proses mediasi, penyusunan kesepakatan (akta perdamaian), serta monitoring dan evaluasi pelaksanaan kesepakatan. Sengketa yang paling dominan ditangani adalah sengketa antara konsumen dan pengembang properti yang berkaitan dengan wanprestasi, seperti keterlambatan serah terima bangunan, ketidaksesuaian spesifikasi, permasalahan pengembalian dana (*refund*), dan ketidakjelasan status kepemilikan. Mediasi yang diterapkan berlandaskan empat prinsip utama, yaitu kesukarelaan, kerahasiaan, netralitas dan imparialitas mediator, serta itikad baik para pihak. Meskipun hasil kesepakatan yang dituangkan dalam akta perdamaian tidak memiliki kekuatan eksekutorial seperti putusan pengadilan, mekanisme ini dinilai efektif karena prosesnya yang sederhana, non-

formal, cepat, dan mampu mempertahankan hubungan baik antarpihak yang bersengketa.

2. Mekanisme penyelesaian sengketa properti di LO DIY tahun 2023 ditinjau dari perspektif hukum Islam menunjukkan keselarasan yang substansial dengan nilai-nilai dan prinsip-prinsip syariah. Proses mediasi yang dijalankan sejalan dengan konsep *islāh* (perdamaian) sebagaimana diatur dalam QS. Al-Hujurāt (49): 9 dan QS. An-Nisā' (4): 128, yang menganjurkan penyelesaian sengketa melalui jalan damai dan musyawarah. Selain itu, mekanisme tersebut sejalan pula dengan kerangka *maqāṣid syari'ah*, khususnya dalam rangka menjaga harta (*hifz al-māl*) sebagai salah satu dari lima kebutuhan pokok yang wajib dilindungi oleh syariat Islam. Prinsip kesukarelaan dalam mediasi mencerminkan prinsip keridhaan (*an tarāḍin minkum*) dalam Islam, sedangkan prinsip kerahasiaan dan netralitas mediator mewujudkan nilai keadilan (*'adl*) dan amanah yang sangat dijunjung tinggi dalam hukum muamalah. Dengan demikian, penyelesaian sengketa melalui LO DIY tidak hanya efektif secara hukum positif, tetapi juga selaras dengan tujuan syariat dalam mewujudkan kemaslahatan (*maṣlahah*) bagi seluruh pihak yang bersengketa.
3. Di lihat dari perspektif undang-undang penelitian ini menyimpulkan bahwa Ombudsman swasta DIY telah menjalankan fungsi penyelesaian sengketa properti yang sejalan dengan prinsip-prinsip Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, namun demikian masih terdapat kesenjangan

yuridis yang cukup signifikan antara mekanisme yang dijalankan dengan ketentuan prosedural yang diwajibkan oleh undang-undang tersebut. Oleh karena itu penguatan landasan hukum dan pembenahan prosedur operasional Ombudsman swasta DIY menjadi suatu keniscayaan yang tidak dapat ditunda apabila lembaga ini ingin benar-benar hadir sebagai instrumen penyelesaian sengketa properti yang efektif, sah secara hukum, dan dapat memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi masyarakat DIY yang bersengketa.

I. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan di atas, penulis menyampaikan beberapa saran yang diharapkan dapat memberikan kontribusi konstruktif bagi berbagai pihak yang berkepentingan, sebagai berikut:

- 1) Bagi Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta, disarankan agar memperkuat dasar hukum akta perdamaian hasil mediasi sehingga memiliki kekuatan eksekutorial yang lebih mengikat, misalnya melalui pendaftaran di pengadilan negeri setempat. Selain itu, LO DIY perlu meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat, khususnya konsumen properti, mengenai prosedur pengaduan dan hak-hak mereka sebagai konsumen.
- 2) Bagi Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta, disarankan agar memperkuat regulasi di bidang perlindungan konsumen properti, khususnya yang berkaitan dengan standar perjanjian pengikatan jual

beli (PPJB) dan mekanisme sanksi bagi pengembang yang melakukan wanprestasi. Pemerintah juga perlu meningkatkan koordinasi dengan LO DIY dan instansi terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP), guna mempercepat proses verifikasi dokumen dan penyelesaian sengketa secara menyeluruh.

- 3) Bagi pengembang properti, disarankan agar senantiasa mengedepankan prinsip itikad baik, kejujuran, dan tanggung jawab dalam setiap transaksi properti, termasuk dalam memenuhi kewajiban-kewajiban yang telah diperjanjikan dalam PPJB.

Pengembang juga dianjurkan untuk mengintegrasikan prinsip-prinsip syariah, seperti larangan gharar (ketidakjelasan) dan tadhlis (penipuan), dalam setiap praktik bisnis properti guna menciptakan ekosistem properti yang berkeadilan dan bermartabat.

- 4) Bagi masyarakat dan konsumen properti, disarankan agar lebih proaktif dalam memahami hak-hak mereka sebagai konsumen, membaca dan mencermati isi perjanjian sebelum menandatangani, serta tidak ragu untuk melaporkan dugaan pelanggaran atau wanprestasi kepada LO DIY sebagai lembaga pengawas pelayanan publik yang dapat diakses secara mudah dan tanpa biaya. Peningkatan literasi hukum dan literasi keuangan di

bidang properti sangat diperlukan agar masyarakat tidak mudah dirugikan.

- 5) Bagi peneliti selanjutnya, disarankan untuk memperluas cakupan penelitian dengan mengkaji efektivitas pelaksanaan akta perdamaian hasil mediasi LO DIY secara jangka panjang, atau dengan membandingkan mekanisme penyelesaian sengketa properti di berbagai lembaga ombudsman daerah lain di Indonesia. Selain itu, pengkajian yang lebih mendalam mengenai integrasi nilai-nilai *maqāsid syarī'ah* dalam regulasi perlindungan konsumen properti di Indonesia juga sangat relevan untuk dikembangkan dalam penelitian-penelitian berikutnya.



DAFTAR PUSTAKA

al-Qur'an / hadis:

Kementerian Agama Republik Indonesia. *Al-Qur'an dan terjemahannya*. Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2019.

Al-Dimasyqi, I. K. Tafsir Ibnu Katsir (Terjemahan M. Abdul Ghoffar). Pustaka Imam Asy-Syafi'I, 2014.

Ali, A. Y. *The Holy Qur'an: Text, translation and commentary*. Amana Publications, 2004.

Fikih/Ushul Fikih:

Abbas, Syahrizal. *Mediasi dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.

Ahmad, et al. "Hukum Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia." 1, no. 1, 1–15, 2016.

Al-Ghazālī, A. H. *Al-mustashfā min 'ilm al-uṣūl*. Dār al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1977.

Al-Syātibī. (n.d.). *Al-muwāfaqāt fī uṣūl al-syarī'ah* (Jilid II). Dār al-Kutub al-'Ilmiyyah.

Al-Syātibī. (n.d.). *Al-muwāfaqāt fī uṣūl al-syarī'ah* (Juz II).

Al-Zuhailī, Wahbah, *Uṣūl al-fiqh al-islāmī* (Vol. 2). Dār al-Fikr, 1986.

Al-Zuhailī, Wahbah, *Al-fiqh al-islāmī wa adillatuh* (Juz I & V). Dār al-Fikr, 1986.

Bakri, Asafri Jaya. "Konsep Maqashid Syari'ah Menurut Al-Syatibi." *Jurnal Hukum Islam* 14, no. 2, 117–130, 2017.

Efendi, Satria. "Ushul Fiqh." *Jurnal Al-Mashlahah: Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial Islam* 7, no. 1 65–78, 2019.

Fauzan, H., & Imawan, D. H. "Pemikiran maqashid syariah Al-Tahir Ibn Asyur." *Jurnal Syari'ah & Hukum*, 5, 2023.

Firdaus. "Ushul Fiqh: Metode Mengkaji dan Memahami Hukum Islam Secara Komprehensif." *Jurnal Zawa: Management of Islamic Law and Sharia* 1, 25–40, 2018.

Fuad, Mohd, Mohd Salleh, and Jamilah Othman. "Penyelesaian Konflik Melalui Perundingan Sulh." 2000.

Hasan, A. *Maqashid syariah dalam ekonomi Islam*. Rajawali Press, 2015.

Helim, Abdul. "Dinamika Pemikiran Ushul Fiqh tentang Maqashid Al-Syari'ah." *Jurnal Al-'Adalah* 12, no. 3 (2015): 525–542.

Imaniyati, Neni Sri. "Islah sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa dalam Perspektif Hukum Islam." *Jurnal Hukum dan Peradilan* 2, no. 1 35–36, 2013.

Makhdum, M. I. K. A. *Qawā'id al-wasā'il fī al-syarī'at al-islāmiyyah: Dirāsāt uşūliyyah fī daw' al-maqāşid al-syarī'ah*. Dar Isbaliya, 1999.

Mawardi, Ahmad Imam. "Paradigma Baru Maqashid Syari'ah: Menuju Ijtihad Kontekstual." *Jurnal Istimbath: Jurnal Hukum Islam* 15,213–232, 2016.

Rahmadi, T. *Mediasi: Penyelesaian sengketa melalui pendekatan mufakat*. Rajawali Pers, 2011.

Suma, Muhammad Amin. "Telaah Kritis terhadap Maqasid Al-Syariah." *Jurnal Asy-Syir'ah: Jurnal Ilmu Syari'ah dan Hukum* 48,101–121, 2014.

Zuhaili, Wahbah al-. *Al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh*. Juz V. Damaskus: Dār al-Fikr, 1989.

Hukum:

Ahlanissa, Melllyana Putri. *Implementasi Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Badan Pertanahan Nasional Kota Parepare*. 2023.

Alwi, Muhammad. *Praktik Jual Beli Properti dengan Sistem Perantara Perspektif Hukum Islam*. Yogyakarta, 2024.

Amriani, Nurnaningsih. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2012.

Dewita Maharani, Ayu. *Penyelesaian Sengketa Pembatalan Jual Beli Tanah oleh Konsumen (Studi Kasus di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta Tahun 2024)*. 2025.

Goodpaster, Gary. *Panduan Negosiasi dan Mediasi*. Translated by Nogar Simanjuntak. Jakarta: Elips Project, 1999.

- Harahap, Muhamad, Yahya, *Hukum acara perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan*. Sinar Grafika. 2015.
- Harahap, Muhamad, Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Penerbit Alumni, 1986.
- Margono, Suyud. *Alternative Dispute Resolution (ADR) dan Arbitrase: Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2004.
- Melialia, D. S. (n.d.). *Hukum perdata dalam perspektif BW*. Nuansa Aulia.
- Moore, Christopher W. *The Mediation Process: Practical Strategies for Resolving Conflict*. 3rd ed. San Francisco: Jossey-Bass, 2003.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2010.
- Muljadi, K., & Widjaja, G. *Perikatan yang lahir dari perjanjian*. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Muryati, D. T., & Heryanti, B. R. (2011). Pengaturan dan mekanisme penyelesaian sengketa nonlitigasi di bidang perdagangan. *Jurnal Dinamika Sosbud*, 13(1), 53–78.
- Muryati, Dewi Tuti, and B. Rini Heryanti. “Pengaturan dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Nonlitigasi di Bidang Perdagangan.” *Jurnal Dinamika Sosbud* 13, no. 1 (2011): 49–50.
- Nugroho, Susanti Adi. *Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Telaga Ilmu, 2009.
- Nurnaningsih. (2019). *Mediasi alternatif penyelesaian sengketa perdata di pengadilan*.
- Patrik, P. (*Dasar-dasar hukum perikatan: Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari undang-undang*). Mandar Maju, 1994.
- Prodjodikoro, W. *Asas-asas hukum perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 1990.
- Qomarani, Leginda Nadhilag N. *Penyelesaian Sengketa secara Arbitrase di Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan dan Badan Arbitrase Nasional Indonesia pada Sektor Jasa Keuangan*. 2023.
- Rahmadi, Takdir. *Mediasi: Penyelesaian Sengketa melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2011.

- Salim, H. S. *Hukum kontrak*. Sinar Grafika, 2003.
- Satrio, J. *Hukum perikatan: Perikatan pada umumnya*. Citra Aditya Bakti, 1993.
- Satrio, J. *Hukum perikatan: Perikatan yang lahir dari perjanjian* (Buku II). PT Citra Aditya Bakti, 1995.
- Satrio, J. *Hukum perikatan: Perikatan yang lahir dari perjanjian* (Buku II). Citra Aditya Bakti, 2001.
- Sembiring, J. J. (*Cara menyelesaikan sengketa di luar pengadilan*). Visimedia, 2011.
- Sinaga, Anita. "Pelaksanaan Perlindungan Konsumen di Indonesia." 2021.
- Sinaga, Niru Anita. "Pelaksanaan Perlindungan Konsumen di Indonesia." 5 (2015).
- Soemartono, G. *Arbitrase dan mediasi di Indonesia*. Gramedia Pustaka Utama, 2026.
- Subekti, R. (*Hukum perjanjian* (Cetakan ke-7)). PT Intermasa, 1978.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2010.
- Sulistifani, Imandia. *Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar (Studi Kasus di BPN Kabupaten Karanganyar)*. 2018.
- Usman, Rachmadi. *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.
- Widjaja, A. P. *9 Rahasia Membangun Kekayaan Melalui Properti di Zaman Digital*. Jakarta: Publisher, 2018.
- Yusrizal, Muhammad. "Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak atas Tanah dalam Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Umum." *Jurnal Hukum* 2 (2017): 203–204.

Peraturan Perundang-Undangan:

- Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta. (2022). *Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 72 Tahun 2022 tentang [judul peraturan]*. <https://jdih.jogjaprov.go.id>
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2016). *Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan*. Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Republik Indonesia. (1999). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872.

Republik Indonesia. (2008). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 139, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4899.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia

Lain-lain:

Badan Arbitrase Nasional Indonesia, *Laporan tahunan 2022*. BANI, 2023.

Hadi, Sutrisno. *Metodologi Research*. Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, 1977.

Hasan, A. D. "Peramalan Indeks Harga Properti Residensial di Kota Yogyakarta Tahun 2024." *Indo-Intellectual Journal*, 2024.

Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta. (2023). *Laporan triwulan I tahun 2024*. Diakses Januari 10, 2026, dari <https://ombudsman.jogjaprovo.go.id>

Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta. (2023). *Laporan triwulan I tahun 2023*. Diakses Januari 13, 2026.

Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta. (2023). *Laporan triwulan II tahun 2023*. Diakses Januari 14, 2026.

Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta. (2023). *Laporan triwulan III tahun 2023*. Diakses Januari 14, 2026.

Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta. (2023). *Laporan triwulan IV tahun 2023*. Diakses Januari 14, 2026.

Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta. (2026, Januari 10). *Home – Lembaga Ombudsman DIY*. Diakses Januari 10, 2026, dari <https://ombudsman.jogjaprovo.go.id>

Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta. (2026, Januari 8). *Home – Lembaga Ombudsman DIY*. Diakses Januari 8, 2026, dari <https://ombudsman.jogjaprov.go.id>

Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta. (2026, Januari 9). *Home – Lembaga Ombudsman DIY*. Diakses Januari 9, 2026, dari <https://ombudsman.jogjaprov.go.id>

Moore, C. W. *The mediation process: Practical strategies for resolving conflict* (3rd ed.). Jossey-Bass.2003.

Mulyana, Deddy. *Metodologi Penelitian Kualitatif: Paradigma Baru Ilmu Komunikasi dan Ilmu Sosial Lainnya*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2006.

Octavia, Maura Della, and Siti Mudawanah. “Pertumbuhan Perusahaan dan Rasio Keuangan: Faktor Penentu Kinerja Keuangan Perusahaan Properti dan Real Estat di Indonesia.” 3, no. 1 (2025): 1–17.

Portal Polri Yogyakarta. “Penguhan Anggota Lembaga Ombudsman DIY Masa Jabatan Tahun 2024–2028.” 2022. [Kapolda DIY Hadiri Penguhan Anggota Lembaga Ombudsman DIY Masa Jabatan Tahun 2024-2028](#)

Widjaja, A. P. *9 Rahasia Membangun Kekayaan Melalui Properti di Zaman Digital*. Jakarta: Publisher, 2018.

Wawancara:

Fathonni, Mochammad Sidiq. Ketua Lembaga Ombudsman DIY. Wawancara. 15 Desember 2025.

Rohani, Lina. Asisten Bidang Pengawasan Aparatur Pemerintah, Lembaga Ombudsman DIY. Wawancara. 12 Januari 2026.