



**ANALISIS YURIDIS AKAD PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN TUNAI DAN
KREDIT (STUDI KASUS PADA PERUMAHAN PURWODADI PT. NATO JAYA
GROUP KECAMATAN PADANGSIDIMPUAN BATUNADUA)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Syarat

Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum (SH)

Dalam Bidang Hukum Ekonomi Syariah

Oleh

ABDUL HADI PANE

NIM: 1710200024

**HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PADANGSIDIMPUAN**

2021



**ANALISIS YURIDIS AKAD PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN TUNAI DAN
KREDIT (STUDI KASUS PADA PERUMAHAN PURWODADI PT. NATO JAYA
GROUP KECAMATAN PADANGSIDIMPUAN BATUNADUA)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Syarat

Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum (SH)

Dalam Bidang Hukum Ekonomi Syariah

Oleh

ABDUL HADI PANE

NIM: 1710200024

PEMBIMBING I

Ahmatnihar, M.Ag.

NIP.19680202 200003 1 005

PEMBIMBING II

Nurhotia Harahap, M.H.

NIP.199001503 2019 03 2007

**HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PADANGSIDIMPUAN**

2021



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km, 4.5 Sihitang 22733

Telepon (0634) 22080, Faximile (0634) 24022

Website: <http://syariah.iain-padangsidimpuan.ac.id>-e-mail: fasih@iain-padangsidimpuan.ac.id

Hal : Skripsi
A.n. Abdul Hadi Pane

Padangsidimpuan, 12 November 2021
Kepada Yth:
Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum
IAIN Padangsidimpuan
Di-
Padangsidimpuan

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, menelaah dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi Abdul Hadi Pane berjudul “Analisis Yuridis Akad Perjanjian Jual Beli Perumahan Tunai dan Kredit (Studi Kasus Pada Perumahan Purwodadi PT. Nato Jaya Group Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua) ”. Maka kami berpendapat bahwa skripsi ini sudah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Hukum Pidana Islam pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidimpuan.

Seiring dengan hal di atas, maka saudara tersebut sudah dapat menjalani sidang munaqasyah untuk mempertanggung jawabkan skripsinya ini.

Demikianlah kami sampaikan, semoga dapat memaklumi dan atas perhatiannya, diucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

PEMBIMBING I

Ahmatnizar, M.Ag.
NIP. 19680202 200003 1 005

PEMBIMBING II

Nurhotia Harahap, M.H.
NIP. 199001503 2019 03 2007

SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

Saya bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Abdul Hadi Pane
NIM : 1710200024
Fakultas/ Prodi : Syariah dan Ilmu Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Analisis Yuridis Akad Perjanjian Jual Beli Perumahan Tunai dan Kredit (Studi Kasus Pada Perumahan Purwodadi PT. Nato Jaya Group Kecamatan Padangsidempuan Batunadua).

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang saya serahkan ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri. Sepengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau diterbitkan orang lain dalam skripsi saya ini kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang telah lazim.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 ayat 4 Kode Etik Mahasiswa IAIN Padangsidempuan yaitu pencabutan gelar akademik dengan tidak hormat dan sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Padangsidempuan, 12 November 2021



Abdul Hadi Pane
NIM. 1710200024

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Sebagai civitas akademik Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Abdul Hadi Pane
Nim : 1710200024
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (Non Exclusive Royalty Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul **“Analisis Yuridis Akad Perjanjian Jual Beli Perumahan Tunai dan Kredit (Studi Kasus Pada Perumahan Purwodadi PT. Nato Jaya Group Kecamatan Padangsidempuan Batunadua)”**. Dengan Hak Bebas Royalties Non Eksklusif ini Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan berhak menyimpan, mengalih media/ memformatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Padangsidempuan

Pada tanggal, 23 November 2021

Meng Menyatakan,



Abdul Hadi Pane
NIM. 1710200024



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM

Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sihitang 22733
Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

DEWAN PENGUJI
SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

Nama : Abdul Hadi Pane
NIM : 1710200024
Judul Skripsi : Analisis Yuridis Akad Perjanjian Jual Beli Perumahan Tunai dan Kredit (Studi Kasus Pada Perumahan Purwodadi PT. Nato Jaya Group Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua)

Ketua

Dr. Mhd Arsad Nasution, M. Ag
NIP 19730311 200112 1 004

Sekretaris

Ahmatnjar, M. Ag
NIP 19680202 200003 1 005

Anggota:

Dr. Mhd Arsad Nasution, M. Ag
NIP 19730311 200112 1 004

Ahmatnjar, M. Ag
NIP 19680202 200003 1 005

Drs. H. Dame Siregar, M. Ag
NIP 19850901 201903 1 003

Ahmad Samul, M. H. I
NIP 201903 2 007

Pelaksanaan Sidang Munaqasyah,

Di : Padangsidimpuan
Hari/Tanggal : Kamis, 16 Desember 2021
Pukul : 08.30 WIB s/d 11.00 WIB
Hasil/Nilai : A/82,75
Indeks Prestasi Kumulatif (IPK) : 3,62
Predikat : **Pujian**



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km, 4.5 Sihitang 22733
Telepon (0634) 22080, Faximile (0634) 24022

PENGESAHAN

Nomor: ~~133~~/In.14/D/PP.00.9/01/2022

Judul Skripsi : Analisis Yuridis Akad Perjanjian Jual Beli Perumahan Tunai dan Kredit (Studi Kasus Pada Perumahan Purwodadi PT. Nato Jaya Group Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua)

Ditulis Oleh : Abdul Hadi Pane

NIM : 1710200024

Telah dapat diterima untuk memenuhi salah satu tugas
Dan syarat-syarat dalam memperoleh gelar
Sarjana Hukum (S.H)

Padangsidimpuan, ~~20~~ Januari 2022

Dekan,



Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag.
NIP. 19731128 200112 1001

ABSTRAK

Nama : Abdul Hadi Pane

NIM : 1710200024

Judul Skripsi : Analisis Yuridis Akad Perjanjian Jual Beli Perumahan Tunai dan Kredit (Studi Kasus Pada Perumahan Purwodadi PT. Nato Jaya Group Kecamatan Padangsidempuan Batunadua)

Pertumbuhan penduduk yang semakin padat khususnya di Indonesia menyebabkan besarnya kebutuhan masyarakat akan suatu permukiman yang layak. Sebab tempat tinggal merupakan suatu kebutuhan yang sangat perlu sekali bagi manusia. Hal ini adalah yang menjadikan pelaku usaha memanfaatkan perjanjian jual beli perumahan yang sifatnya merugikan konsumen yang ekonominya rendah dan terdesak akan kebutuhan tempat tinggal yang layak huni. Sehingga dikhawatirkan dapat merugikan salah satu pihak yang seharusnya berjalan dengan selaras mengingat hubungan keduanya merupakan simbiosis mutualisme. Hal yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah praktik akad perjanjian jual beli perumahan tunai dan kredit PT. Nato Jaya Group Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidempuan Batunadua dan analisis yuridis perjanjian jual beli yang telah dijanjikan oleh PT. Nato Jaya Group Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidempuan Batunadua.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Sumber data yang digunakan pada penelitian ini diperoleh dari penelitian kepustakaan yang didukung penelitian lapangan. Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Hasil penelitian ini dan pembahasan menjelaskan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli rumah adalah timbal-balik, sebagaimana menurut KUH Perdata Pasal 1457 merupakan suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar dengan harga yang disepakati. Artinya kewajiban pihak pengembang (PT. Nato Jaya Group) menjadi hak bagi pembeli/konsumen rumah. Demikian pula sebaliknya kewajiban konsumen menjadi hak bagi pengembang. Adapun kewajiban pengembang diantaranya menyerahkan hak milik atas rumah yang diperjual belikan. Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas rumah yang diperjual belikan itu dari penjual kepada pembeli. Sedangkan kewajiban pembeli/konsumen satuan rumah adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban atau cidera janji maka akan menimbulkan konsekuensi seperti dalam surat perjanjian.

Kata Kunci : Perjanjian, Penjual, Pembeli

KATA PENGANTAR



Assalaamu'alaikum WarahmatullahiWabarakatuh

Syukur Alhamdulillah penulis ucapkan ke hadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat, nikmat dan hidayah-Nya yang tiada henti sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul penelitian “**Analisis Yuridis Akad Perjanjian Jual Beli Perumahan Tunai dan Kredit (Studi Kasus Pada Perumahan Purwodadi PT. Nato Jaya Group Kecamatan Padangsidempuan Batunadua**”. Serta tidak lupa juga shalawat dan salam senantiasa dicurahkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW, seorang pemimpin umat yang patut dicontoh dan diteladani kepribadiaannya dan yang senantiasa dinantikan syafaatnya di hari Akhir.

Skripsi ini disusun dengan bekal ilmu pengetahuan yang sangat terbatas dan amat jauh dari kesempurnaan, sehingga tanpa bantuan, bimbingan dan petunjuk dari berbagai pihak, maka sulit bagi peneliti untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu, dengan penuh rasa syukur dan kerendahan hati, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini, yaitu:

1. Bapak Prof. Dr. H. Ibrahim Siregar, MCL., Rektor IAIN Padangsidempuan serta Bapak Dr. H. Muhammad Darwis Dasopang, M.Ag., selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Dr. Anhar M.A.,

selaku Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan, dan Bapak Dr. H. Sumper Mulia Harahap, M.Ag., selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama, dan seluruh civitas akademik IAIN Padangsidimpuan.

2. Bapak Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidimpuan, Bapak Ikhwanuddin Harahap, M. Ag, Wakil Dekan Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Ibu Dra. Asnah, MA., Wakil Dekan Bidang Administrasi Umum Perencanaan dan Keuangan dan Bapak Dr. Muhammad Arsad Nasution, M.Ag., Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Kerja Sama.
3. Ibu Nurhotiah Harahap, M.H., S.H.I Sebagai Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidimpuan.
4. Bapak Ahmatnijar, M.Ag selaku pembimbing I dan dan Ibu Nurhotiah Harahap, M.H., S.H.I sebagai pembimbing II yang membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak Dr. Muhammad Arsad Nasution, M.Ag selaku Dosen Penasehat Akademik.
6. Kepada seluruh dosen Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum yang telah mendidik dan memotivasi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Bapak Yusri Fahmi, S.Ag.,M.Hum sebagai Kepala Perpustakaan IAIN Padangsidimpuan dan seluruh pegawai perpustakaan yang telah membantu dalam penulisan menyediakan buku-buku referensi dalam menyelesaikan skripsi ini.

8. Kepada Bapak Kepala Desa Purwodadi kecamatan Padangsidempuan Batunadua Kota Padangsidempuan beserta jajarannya, Bapak/Ibu Narasumber, tokoh masyarakat dan tokoh agama yang telah membantu penulis untuk mendapatkan informasi terkait skripsi ini.
9. Teristimewa penghargaan dan terimakasih kepada Ayahanda tersayang Zainuddin Pane dan Ibunda tercinta Rosdelina Batubara yang telah banyak melimpahkan pengorbanannya, kasih sayang serta do'a yang senantiasa mengiringi langkah penulis hingga sejauh ini. Semoga surga Allah menjadi balasan untuk keduanya. Aamiin.
10. Saudara-saudari penulis, saudara-saudari yang amat saya sayangi dan cintai juga memotivasi penulis (abang penulis : Ahmad Tamimi, SE) yang terus mensupport pendidikan penulis (kakak-kakak penulis : Deni Yustina Pane dan Nur Habibah Pane) yang selalu saling menegakkan bahu di kala susah dan berbagi cerita canda tawa di kala senang (adik penulis : Juni Kholilah Pane dan Nur Saidah Pane) yang telah menghibur dan juga memberikan dorongan dan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan dan mencapai gelar Sarjana Sukum (SH)
11. Terimakasih kepada sahabat-sahabat seperjuangan saya selama duduk di bangku perkuliahan ruangan HES-2 angkatan 2017 Muhammad Isa, Junaidi Harahap, Alwi Nanda Daulay, Dedi Rambe, Misbahul Khoiriah, Minta Ito Siregar, Nur Saidah, Maiyati Ritonga, Desriani Lubis, Siti Nur Haslizah, Vebrianti, Rabiul Awaliyah, Lanna Sari, Linda Putri Nasution yang telah memberikan banyak momen yang tidak terlupakan baik itu bahagia maupun

haru, dan memberikan dukungan serta motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Serta kawan-kawan seangkatan 2017 HES-1, AS, HPI, HTN, IAT penulis ucapkan banyak terimakasih.

12. Spesial kepada Yessi Fatimah Hutasuhut terimakasih penulis ucapkan yang telah banyak memberikan dukungan, bantuan, serta do'a kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

13. Tidak lupa kepada teman seperjuangan penulis yang tinggal maupun yang sering berkunjung ke Basecamp 212 Hadi Yusuf Siagian, Muhammad Ridho Siregar, Mahmud Fauzi, Rinto Saputra Harahap, Pangaloan Harahap, Sayuti Siregar. Dan ucapan terima kasih penulis haturkan atas segala kontribusi yang sangat besar dalam penyelesaian skripsi penulis. Semoga Allah memberikan balasan yang baik kepada mereka yang telah berkontribusi dalam penyelesaian skripsi ini.

Peneliti menyadari sepenuhnya akan keterbatasan kemampuan dan pengalaman yang ada pada diri peneliti. Peneliti menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, untuk itu peneliti sangat mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan skripsi ini.

Padangsidempuan, 23 November 2021

Peneliti

Abdul Hadi Pane
NIM. 1710200024

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lain dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut ini daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama Huruf Latin	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	ḥ	ha(dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	kadan ha
د	Dal	D	De
ذ	žal	ž	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es
ص	šad	š	esdan ye
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	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	..’..	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal

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

- a. Vokal Tunggal adalah vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
	fathah	A	A
	Kasrah	I	I
	ḍommah	U	U

- b. Vokal Rangkap adalah vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf sebagai berikut:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan	Nama
	fathahdanya	Ai	a dan i
	fathahdanwau	Au	a dan u

- c. Maddah adalah vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
	fathahdanalifatau ya	ā	a dan garis atas
	Kasrah dan ya	ī	i dan garis di bawah
	ḍommahdanwau	ū	u dan garis di atas

3. Ta Marbutah

Transliterasi untuk Ta Marbutah ada dua.

- a. Ta Marbutah hidup yaitu Ta Marbutah yang hidup atau mendapat harakat fathah, kasrah dan ḍommah, transliterasinya adalah /t/.

- b. Ta Marbutah mati yaitu Ta Marbutah yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah /h/.

Kalau pada suatu kata yang akhir katanya Ta Marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka Ta Marbutah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

4. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam sistem Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tasydid. Dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

5. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu:

ال . Namun dalam tulisan transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah.

- a. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung diikuti kata sandang itu.
- b. Kata sandang yang diikuti huruf qamariah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

6. Hamzah

Dinyatakan di depan Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu diletakkan di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

7. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il*, *isim*, maupun huruf ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dengan dua cara: bisa dipisah per kata dan bisa pula dirangkaikan.

8. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem kata sandang yang diikuti huruf tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu dilalui oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awalmadiritesebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

9. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian tak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu keresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Sumber: Tim Puslitbang Lektur Keagamaan. *Pedoman Transliterasi Arab-Latin*. Cetakan Kelima. 2003. Jakarta: Proyek Pengkajian dan Pengembangan Lektur Pendidikan Agama.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	
SURAT PERNYATAAN PEMBIMBING	
SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI	
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	
ABSTRAK.....	
KATA PENGANTAR.....	
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN.....	
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Batasan Istilah.....	9
C. Rumusan Masalah	10
D. Tujuan Penelitian.....	10
E. Manfaat Penelitian.....	11
F. Penelitian Terdahulu.....	11
G. Sistematika Pembahasan	14
BAB II LANDASAN TEORI	17
A. Perjanjian.....	17
B. Jual Beli.....	34
C. Tunai dan Kredit	41
BAB III METODE PENELITIAN	46
A. Lokasi Dan Waktu Penelitian	46
B. Subjek Penelitian	46
C. Jenis Penelitian	47
D. Sumber Data	47

E. Teknik Pengumpulan Data.....	48
F. Teknik Pengecekan Keabsahan Data	50
G. Teknik Analisis Data.....	53
BAB IV HASIL PENELITIAN.....	55
A. Gambaran Umum Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidempuan Batunadua Kota Padangsidempuan	55
B. Praktik Akad Perjanjian Jual Beli Perumahan Subsidi PT. Nato Jaya Group.....	61
C. Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli yang telah dijanjikan oleh PT. Nato Jaya Group	74
D. Analisis Peneliti	80
BAB V PENUTUP	84
A. Kesimpulan	84
B. Saran-saran.....	85
DAFTAR PUSTAKA	
SURAT RISET	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Menurut hukum Islam perjanjian berasal dari kata *aqad* yang secara etimologi berarti “menyimpulkan” atau dapat diartikan “mengumpulkan” dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung. Kemudian keduanya menjadi sepotong benda. Kata perjanjian menunjukkan adanya makna bahwa para pihak dalam perjanjian yang akan diadakan telah sepakat tentang apa yang mereka sepakati berupa janji-janji yang diperjanjikan.¹ Sedangkan akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Jadi dapat disimpulkan bahwa akad adalah perjanjian tertulis yang memuat ijab (penawaran) dan qabul (penerimaan).

Di dalam Al-Quran terdapat dua istilah yang berhubungan dengan perjanjian, yaitu *al-‘aqdu* (akad) dan *al-‘ahdu* (janji). Kata tersebut sebagaimana yang termuat dalam firman Allah surat Al-Maidah ayat 1 berikut ini :

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ^ج

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

¹Zaeni Asyhadi, *Hukum Keperdataan*, (Depok: Rajawali Pers, 2018), hlm. 55.

Dan juga dalam firman Allah surat Ali-Imran ayat 76 berikut ini :

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ ۖ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ﴿٧٦﴾

Artinya : (Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat) nya dan bertakwa, Maka Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.

Ayat di atas menjelaskan bahwa segala sesuatu yang telah diakadkan hendaknya dilandasi dengan kehendak mereka sendiri, sehingga apabila mereka telah mengikatkan diri dalam suatu akad hendaknya dipatuhi dan dijalankan sesuai dengan kebutuhan dan tujuan kedua yang berakad.

Dalam hukum islam yang menjadi tolak akad adalah pada unsur ikrar (ijab dan qabul). Apabila dua janji antara para pihak tersebut disepakati dan dilanjutkan dengan ikrar maka terjadilah akad.

Secara sederhana akad atau perjanjian terjadi jika dua orang yang apabila mempunyai kemauan atau kesanggupan yang dipadukan dalam suatu ketentuan dan dinyatakan dengan kata-kata, atau sesuatu yang bisa dipahami demikian, maka dengan itu terjadi lah peristiwa hukum yang disebut sebagai perikatan.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), Buku II tentang akad, Bab I Pasal 20 butir 1, akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan perbuatan hukum tertentu.² Dengan

² Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2009), Hlm. 15

demikian para pihak yang bersangkutan harus memenuhi kesepakatan-kesepakatan yang telah mereka perbuat pada awal akad dilaksanakan.

Pada umumnya dalam pasal 1313 KUH Perdata mendefinisikan perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri pada satu orang atau lebih. Subekti mengatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain untuk melaksanakan suatu hal.³

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Memang perikatan itu paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian, tetapi sebagaimana dikatakan tadi, ada juga sumber-sumber lain yang melahirkan perikatan. Sumber-sumber lain ini tercakup dengan nama undang-undang. Jadi, ada perikatan yang lahir dari perjanjian dan ada perikatan yang lahir dari undang-undang.

Dengan demikian dapat dipahami bahwa perjanjian berisikan janji-janji yang sebelumnya telah disetujui berupa hak dan kewajiban yang melekat pada para pihak yang membuatnya dalam bentuk tertulis maupun lisan. Jika dibuat secara tertulis, kontrak itu lebih berfungsi untuk menjamin kepastian hukum.

Muamalat sebagai salah satu aspek kajian hukum Islam yang mengatur tentang hubungan manusia dengan sesamanya, merupakan masalah serius yang

³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1986), hlm. 10.

dibicarakan dari dulu sampai sekarang. Hal ini disebabkan karena semakin berkembangnya peradaban dan pola kehidupan ummat Islam itu sendiri yang dengan sendirinya juga menimbulkan fenomena-fenomena hukum baru. Oleh karena itu, diperlukan upaya hukum dalam menyelesaikan ketentuan hukum dari fenomena hukum baru yang timbul tersebut, melalui ijtihad dengan berbagai pola dan ketentuan ijtihad yang sudah ada. Salah satu topik yang menjadi bahan kajian dalam muamalat khususnya yang berkenaan dengan transaksi ekonomi adalah perjanjian jual beli.

Jual beli terdiri dari dua suku kata yaitu “jual dan beli”. Kata jual beli menunjukkan bahwa adanya perbuatan menjual, sedangkan beli adalah perbuatan membeli.

Pengertian jual beli merupakan suatu kegiatan menjual mengganti dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Menurut Hanafiah Pengertian jual beli secara defenitif yaitu tukar-menukar harta benda atau sesuatu yang diinginkan dengan sesuatu yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat. Adapun Menurut Malikiyah, Syafiiyah, Hanabilah bahwa jual beli yaitu tukar menukar harta dengan harta pula dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan.⁴

Jual beli pada KUH Perdata diatur pada Buku III tentang perikatan (*Van Verbintenissen*) Bab 5, sehingga jual beli merupakan suatu perjanjian. Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian timbale balik, dimana pihak yang satu (penjual)

⁴ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 101.

berjanji akan menyerahkan suatu barang, dan pihak lain (pembeli) akan membayar harga yang telah dijanjikan (pasal 1457 KUH Perdata). Unsur pokok perjanjian jual beli adalah “barang dan harga”. Perjanjian jual beli bersifat konsensual yang ditegaskan dalam pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi : *“jual beli dianggap sudah terjadi setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harga belum dibayar.”*⁵

Jual beli merupakan akad yang umum yang digunakan masyarakat, karena setiap pemenuhan kebutuhannya, masyarakat tidak dapat berpaling untuk meninggalkan akad jual beli ini. Untuk mendapatkan makanan dan minuman misalnya, ia tidak mampu memenuhi kebutuhan itu dengan sendirinya, tetapi akan membutuhkan dan berhubungan dengan orang lain, sehingga kemungkinan besar akan berbentuk akad jual beli.

Jual beli tidak dapat sah sebelum melakukan ijab kabul. Hal ini karena ijab kabul menunjukkan kerelaan kedua belah pihak. Pada dasarnya ijab kabul itu harus dilakukan dengan lisan. Akan tetapi kalau tidak mungkin, misalnya karena bisu, jauhnya barang yang dibeli atau penjualnya jauh boleh dengan perantaraan surat menyurat yang dapat mengandung arti ijab kabul itu.

Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman menyebutkan bahwa perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai

⁵ Moch, Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Cet.1, (Bandung: Refika aditama, 2016), Hlm. 31

lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia, dalam masyarakat Indonesia perumahan beserta prasarana pendukungnya merupakan pencerminan dari jati diri manusia, baik secara perseorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan serta keserasian dengan lingkungan sekitarnya.

Perumahan selain berfungsi sebagai wadah pengembangan sumber daya manusia dan juga merupakan kontribusi bagi pertumbuhan ekonomi melalui perumahan sebagai penyedia lapangan kerja serta pendorong pembentukan modal yang besar. Melalui peningkatan serta pemenuhan kebutuhan akan perumahan, diharapkan masyarakat dapat meningkatkan produktivitas, berperan serta secara aktif dalam pembangunan, dan mampu meningkatkan pemupukan modal bagi pembangunan selanjutnya.

Sejalan dengan jumlah penduduk yang makin pesat, tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Hal tersebut mendorong pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan, seperti dibidang perumahan. Permasalahan perumahan dan pemukiman merupakan sebuah isu utama yang selalu mendapat perhatian lebih dari pemerintah, permasalahan perumahan dan permukiman merupakan sebuah permasalahan yang berlanjut dan bahkan akan terus

meningkat, seiring dengan pertumbuhan penduduk, dinamika kependudukan, dan tuntutan-tuntutan sosial ekonomi yang makin berkembang.⁶

Mengingat kebutuhan akan rumah layak huni makin banyak terlebih untuk mereka yang menginginkan rumah dengan harga yang murah, salah satu pihak yang ikut andil dalam usaha pemenuhan tersebut adalah developer/ pengembang perumahan. Disisi lain dengan munculnya banyak pengembang perumahan tersebut, tak heran jika kedepannya ada resiko timbulnya permasalahan yang dapat merugikan konsumen.

Hubungan pelaku usaha dengan konsumen seharusnya berjalan selaras, mengingat hubungan keduanya merupakan simbiosis mutualisme. Namun yang terjadi konsumen seolah-olah duduk sebagai komoditas bisnis yang berada pada posisi yang lemah. Sementara pelaku usaha terkesan memanfaatkan kelemahan konsumen perumahan untuk meraup keuntungan yang sebesar-besarnya. Banyaknya kasus dalam industri properti atau perumahan, pada dasarnya diawali dengan ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dari iklan informasi produk, dengan apa yang termuat dalam perjanjian jual beli yang telah disepakati dan ditandatangani oleh konsumen.⁷

Salah satunya adalah PT. Nato Jaya Group merupakan pengembang perumahan di Purwodadi Kecamatan Padangsindimpuan Batunadua memberikan

⁶ Mohammad Heykal, "Analisis Tingkat Pemahaman Kpr Syariah Pada Bank Syariah di Indonesia" *Journal Binus Business Review*, Volume 5 Number 2 (2 November 2014), hlm. 520.

⁷ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta : Grasindo, 2000), hlm. 69.

informasi yang salah kepada konsumen dengan kedok Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) atau perumahan subsidi. Dalam akad perjanjian pihak perumahan (*developer*) dengan konsumen bahwa pihak developer menjanjikan atas prosesnya mudah, mutu bangunan yang mewah, ukuran luas, dekat dengan masjid, memiliki dapur dan lain-lain akan tetapi pada kenyataannya hal tersebut tidak sesuai dengan apa yang mereka janjikan kepada konsumen.⁸ Banyak kejanggalan-kejanggalan yang tidak sesuai dengan apa yang mereka katakan ketika sebelum diadakannya akad perjanjian jual beli diantara mereka, dan pengaduan sebagai akibat pelanggaran hak-hak kolektif konsumen perusahaan seperti tidak dibangunnya prasarana, sarana dan utilitas umum. Dan tidak jarang terjadi ketika seorang konsumen memesan rumah yang masih dalam keadaan pondasi yang berdiri untuk diselesaikan dalam jangka waktu satu bulan sering terjadi rumah tersebut belum disentuh sama sekali dalam artian tidak dikerjakan oleh pihak perumahan akan tetapi rumah sudah dibayar lunas oleh si konsumen. Wanprestasi yang dilakukan PT. Nato Jaya Group tentu saja merugikan konsumen yang berupa uang tunai yang sudah dibayar dengan cash, namun juga kerugian materiil berupa tidak didapatkannya rumah yang sudah diharapkan sejak lama.

Atas dasar permasalahan tersebut maka penyusun menganggap permasalahan ini penting untuk dikaji lebih dalam lagi dan dijadikan sebuah

⁸ Ahmad, Konsumen, Wawancara di Perumahan Purwodadi Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua, 29 Maret 2021.

karya tulis yang berupa penelitian. Dengan demikian penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul *ANALISIS YURIDIS AKAD PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN TUNAI DAN KREDIT(STUDI KASUS PADA PERUMAHAN PURWODADI, PT. NATO JAYA GROUP KECAMATAN PADANGSIDIMPUAN BATUNADUA)*

B. Batasan Istilah

Untuk menghindari terjadinya kesalah pahaman istilah yang dipakai dalam skripsi ini, maka dibuat batasan istilah sebagai berikut :

1. Analisis adalah aktivitas yang memuat sejumlah kegiatan seperti mengurai, membedakan, memilah sesuatu untuk digolongkan dan dikelompokkan kembali menurut kriteria tertentu kemudian dicari kaitannya dan ditafsir maknanya.
2. Yuridis adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.
3. Akad adalah ikatan secara hukum yang dilakukan oleh dua atau beberapa pihak yang sama-sama berkeinginan untuk mengingatkan diri.
4. Perjanjian adalah kesepakatan antara subjek hukum (orang atau badan hukum) mengenai suatu perbuatan hukum yang memberikan suatu akibat hukum yang sebagaimana dimaksud dalam pasal 1313 KUH Perdata.

5. Jual Beli adalah saling tukar menukar, saling menerima, dapat dikelola (*tasharruf*) dengan ijab dan qabul dengan cara yang sesuai dengan syara.⁹
6. Perumahan adalah sekelompok rumah atau bangunan lainnya yang dibangun bersamaan sebagai sebuah pengembangan tunggal. Perumahan biasanya dibangun oleh seorang kontraktor tinggal dengan hanya beberapa gaya rancangan rumah atau bangunan, sehingga penampilannya menjadi seragam.
7. Tunai adalah pembayaran menggunakan mata uang negara dalam bentuk uang kertas atau uang logam koin yang dibayarkan oleh penerima barang atau jasa kepada penjual.
8. Kredit adalah pemberian penggunaan suatu uang atau barang kepada orang lain di waktu yang tertentu dengan jaminan atau tidak dengan jaminan dengan pemberian jasa atau bunga atau tanpa bunga, atau bisa dikatakan sebagai penundaan pembayaran.

C. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Praktik Akad Perjanjian Jual Beli Perumahan Subsidi PT. Nato Jaya Group Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidempuan Batunadua ?
2. Bagaimana Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli yang telah Dijanjikan oleh PT. Nato Jaya Group Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidempuan Batunadua?

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sesuai dengan pokok masalah yang telah dirumuskan diatas, penelitian ini mempunyai tujuan yaitu :

⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* , (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 67.

1. Mengetahui Praktik Perjanjian Akad Jual Beli Perumahan Subsidi PT. Nato Jaya Group Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidempuan Batunadua.
2. Mengetahui Analisis Yuridis terhadap perjanjian jual beli yang telah dijanjikan oleh PT. Nato Jaya Group Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidempuan Batunadua.

E. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini ditujukan untuk :

1. Peneliti yakni sebagai syarat untuk menyelesaikan studi untuk memperoleh gelar akademik dibidang Hukum Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan.
2. Almamater yaitu untuk menambah kepustakaan sebagai bahan rujukan untuk peneliti selanjutnya.
3. Masyarakat yaitu memberi sumbangan informasi dan pemahaman kepada masyarakat tentang perjanjian akad jual beli perumahan tunai dan kredit.

F. Penelitian Terdahulu

Untuk menguji kemurnian hasil penelitian ini, terlebih dahulu dilakukan kajian pustaka atau telah untuk menguatkan bahwa penelitian ini belum pernah diteliti sebelumnya, yakni dengan meneliti karya ilmiah yang membahas tentang Akad Perjanjian Jual Beli Perumahan Tunai dan Kredit di Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidempuan Batunadua. Oleh karena itu penulis berupaya meneliti karya ilmiah berupa skripsi yang berkaitan dengan penelitian ini.

1. KOKO HERMAWAN (2011) dalam skripsi yang berjudul ***PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN DENGAN KLAUSULA EKSONERASI (Studi Kasus Di Lembaga Perlindungan Konsumen Surabaya)*** dalam skripsi ini membahas tentang bagaimana perjanjian baku jual beli perumahan yang mengandung klausula eksonerasi yang dibuat oleh pelaku usaha dibidang perumahan sah menurut undang-undang hukum perdata dan undang-undang perlindungan konsumen nomor 8 tahun 1999. Mengingat hubungan pelaku usaha dengan konsumen yang seharusnya berjalan dengan selaras namun yang terjadi konsumen seolah-olah duduk sebagai komoditas bisnis yang berada pada posisi yang lemah. Sementara pelaku usaha terkesan memanfaatkan kelemahan konsumen perumahan untuk meraup keuntungan yang sebesar-besarnya.
2. RIFA PRESIRIA (2019) dalam skripsi yang berjudul ***ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SUBSIDI DI PT. CANA KUSUMA BANGSA INDONESIA BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN*** dalam skripsi ini membahas tentang bagaimana PT. Cana Kusuma Bangsa Indonesia perusahaan pengembang perumahan yang terletak di Kabupaten Bantul, Yogyakarta. Pengembang perumahan ini menawarkan rumah subsidi dengan uang muka murah kepada konsumen perumahan. Sekitar 15 orang yang sudah melakukan perjanjian jual beli terhadap PT. CKBI dengan menyerahkan uang sekitar

Rp. 12.000.000,-. Perjanjian antara PT. CKBI dengan para konsumen ini dibuat secara tertulis .pihak pengembang berjanji akan menyerahkan rumah dalam kurun waktu 24 bulan namun nyatanya sudah lewat 24 bulan tidak kunjung serah terima kunci karena rumah belum selesai. Penelitian ini membahas mengenai apakah surat perjanjian jual beli rumah subsidi tersebut sudah sesuai dengan kitab undang-undang hukum perdata dan undang-undang perlindungan konsumen, serta bagaimana tanggung jawab atas wanprestasi terhadap konsumen.

3. AGRA VERTA ARDI NUGRAHA (2015) dalam skripsi yang berjudul ***KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIDALAMNYA MENGANDUNG CACAT HUKUM*** dalam skripsi ini membahas tentang cacat hukum terhadap keabsahan perjanjian jual beli yang dibuat menggunakan keterangan palsu, mengetahui dan memahami tentang akibat hukum terhadap perjanjian jual beli yang dibuat menggunakan keterangan palsu dan mengetahui dan memahami dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara.

Dari keterangan diatas menunjukkan penelitian terdahulu berbeda dengan penelitian saat ini yang akan penulis lakukan. Karena penelitian pertama oleh Koko Hermawan peneliti membahas mengenai perjanjian baku jual beli perumahan yang mengandung klausula eksonerasi yang dibuat oleh pelaku usaha dibidang perumahan sah menurut undang-undang

hukum perdata dan undang-undang perlindungan konsumen. Kemudian peneliti kedua oleh Refa Presiria peneliti membahas mengenai apakah surat perjanjian jual beli rumah subsidi tersebut sudah sesuai dengan kitab undang-undang hukum perdata dan undang-undang perlindungan konsumen, serta bagaimana tanggung jawab atas wanprestasi terhadap konsumen. Dan peneliti yang ketiga oleh Agra Verta Ardi Nugraha peneliti tersebut membahas mengenai tentang cacat hukum terhadap keabsahan perjanjian jual beli yang dibuat menggunakan keterangan palsu. Sedangkan perbedaannya dengan yang akan penulis teliti yaitu dengan Menganalisis Akad Perjanjian Jual Beli Perumahan secara Tunai dan Kredit yang tidak sesuai dengan apa yang telah dijanjikan oleh pihak Developer pada saat berlangsungnya akad perjanjian tersebut.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah dalam memahami skripsi ini, maka penulis membagi sistematika pembahasan sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan : dalam pendahuluan yaitu terdapat latar belakang yang menyebabkan peneliti ingin mengkaji lebih dalam permasalahan atas ketidak sesuaian antara teori dan praktik jual beli yang terjadi di lapangan yang telah ditentukan lokasinya dalam penelitian ini, kemudian rumusan masalah yang akan menjadi fokus pembahasan dalam skripsi ini, tujuan

dilakukannya penelitian, manfaat penelitian, dan kajian pustaka dari penelitian sebelumnya.

Bab II Tinjauan Pustaka : yang berisikan kajian/penelitian terdahulu serta penjelasan tentang teori perjanjian, syarat-syarat perjanjian, asas-asas, unsur-unsur, saat dan tempat lahirnya perjanjian, pelaksanaan perjanjian, serta dasar hukum perjanjian.

Bab III Metode Penelitian : dalam bab ini penulis menguraikan metode penelitian yang digunakan dalam menyelesaikan skripsi ini. Adapun penelitian ini berlokasi di desa Purwodadi Kecamatan Padangsidempuan Batunadua. Penelitian ini dimulai sejak tanggal 03 Juni 2021 sampai 08 Agustus 2021 dengan kurun waktu kurang lebih 2 bulan.

Penelitian ini adalah studi lapangan atau field research terhadap praktik akad perjanjian jual beli perumahan subsidi dengan metode pendekatan kualitatif deskriptif dengan perolehan data primer dari hasil wawancara secara langsung dengan pihak konsumen dan developer tersebut dan data sekunder yang diperoleh dari sumber-sumber tertulis atau literatur yang berkaitan dengan pembahasan dalam skripsi ini.

Kemudian dengan pengumpulan data melalui observasi langsung terhadap masyarakat di desa Purwodadi Kecamatan Padangsidempuan Batunadua, selain observasi langsung peneliti juga mengumpulkan data melalui wawancara dengan responden utama yaitu konsumen dan developer dalam praktik akad perjanjian jual beli perumahan dan

responden lain adalah tokoh masyarakat dan tokoh agama di lokasi penelitian.

Untuk mendukung keabsahan data yang dikumpulkan oleh penulis maka penulis juga menyertakan dokumentasi berupa tulisan, dan juga foto kegiatan penelitian selama melakukan penelitian di Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidempuan Batunadua Kota Padangsidempuan.

Bab IV Hasil Penelitian : dalam hasil penelitian ini terdapat waktu dan lokasi penelitian dan juga hasil dari penelitian yang dilakukan oleh peneliti mengenai pembahasan, yang meliputi Praktik Akad Perjanjian Jual Beli Perumahan Subsidi dan Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli yang telah Dijanjikan oleh PT. Nato Jaya Group di Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidempuan Batunadua.

Bab V penutup : dalam penutup ini terdapat kesimpulan dari penelitian ini berupa jawaban atas rumusan masalah dalam bab I dan juga saran yang akan disampaikan penulis kepada masyarakat dan juga pembaca tulisan ini mengenai penelitian yang sudah diteliti.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pengertian Perjanjian

Defenisi perjanjian telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1313, yaitu bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹⁰ Kata persetujuan tersebut merupakan terjemahan dari perkataan *overeekomst* dalam bahasa Belanda. Kata *overeekomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian. Jadi persetujuan dalam pasal 1313 KUH Perdata tersebut sama artinya dengan perjanjian.

Adapula yang berpendapat bahwa perjanjian tidak sama dengan persetujuan.¹¹ Perjanjian merupakan terjemahan dari *oveereenkomst* sedangkan persetujuan merupakan terjemahan dari *toestemming* yang ditafsirkan sebagai *wilsovereenstemming* (persesuaian kehendak/kata sepakat).

Dari pendapat di atas, maka pada dasarnya perjanjian adalah proses interaksi atau hubungan hukum dan dua perbuatan hukum yaitu penawaran oleh pihak yang satu dan penerimaan oleh pihak yang lainnya sehingga

¹⁰ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar ikhtasar Indonesia Edisi Ketiga*, (Jakarta : Balai Pustaka, 2005), hlm. 458.

¹¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta : Liberty, 1985), hlm. 97.

tercapai kesepakatan untuk menentukan isi perjanjian yang akan mengikat kedua belah pihak.

Selanjutnya pengertian perjanjian yang dibahas pada pasal 1313 KUH Perdata ternyata mendapat kritik dan para sarjana hukum karena masih mengandung kelemahan-kelemahan. Sehingga didalam prakteknya menimbulkan berbagai keberatan sebab disatu pihak batasan tersebut sangat kurang lengkap, namun di lain pihak terlalu luas. Rumusan pengertian tentang perjanjian menurut KUH Perdata tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitur) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditur).

Pengertian perjanjian dalam pasal 1313 KUH Perdata mempunyai kelemahan. Kelemahan-kelemahan itu diantara lain meliputi :

1. Hanya menyangkut sepihak saja. Hal ini diketahui dari perumusan satu orang atau lebih meningkatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Kata kerja “mengikatkan” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusan itu “saling mengikatkan diri”, jadi ada concensus antara pihak-pihak.
2. Kata ‘perbuatan’ mencakup juga tanpa concensus. Pengertian perbuatan termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa, tindakan melawan hukum, yang tidak mengandung suatu concensus yang seharusnya dipakai kata persetujuan.

3. Pengertian perjanjian terlalu luas, pengertian perjanjian dalam pasal diatas terlalu luas, karena mencakup juga pelaksanaan perkawinan, janji kawin yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara pihak-pihak dalam lapangan yang harus berupa kekayaan saja. Perjanjian yang dikehendaki oleh Buku III KUH Perdata hanyalah perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan perjanjian yang bersifat personal.
4. Tanpa menyebut tujuan. Perumusan pasal itu tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

Adanya kelemahan-kelemahan tersebut maka, untuk memperjelas pengertian perjanjian dikemukakan pendapat para ahli diantaranya sebagai berikut :

a. Sudikno Mertokusumo

Perjanjian yaitu perbuatan berdasar kesepakatan dimana seorang atau lebih saling mengikatkan dirinya untuk menimbulkan akibat hukum. Definisi tersebut menunjukkan adanya asas konsensualisme, asas kepercayaan, dan asas keseimbangan. Bahwa atas dasar kesepakatan dan kepercayaan, kedua pihak saling mengikatkan

dirinya dalam perjanjian sehingga ada perjanjian dan keseimbangan hukum diantara keduanya.¹²

b. R. Subekti

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹³

c. Wierjono Rodjodikoro

mengartikan perjanjian, yaitu suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut.¹⁴

d. M. Yahya Harahap

perjanjian maksudnya adalah hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberi hak kepada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.¹⁵

¹² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (suatu pengantar)*, (Yogyakarta : Liberty, 1995), hlm. 97.

¹³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : PT. Alumni, 1982), hlm. 3.

¹⁴ Wirjono Rodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Mazdar Madju, 2000), hlm. 4.

¹⁵ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1986), hlm. 6.

e. Salim MS

perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.¹⁶

Berdasarkan beberapa pengertian perjanjian di atas, penulis sependapat dengan pengertian perjanjian menurut Sudikno Mertokusumo. Kesepakatan merupakan dasar suatu perbuatan dari seorang atau lebih yang saling mengikatkan dirinya untuk menimbulkan akibat hukum. Sehingga kata sepakat akan timbul dari apa yang dikehendaki oleh pihak pertama dan dikehendaki pula oleh pihak kedua sehingga terjadi keseimbangan diantara kedua belah pihak. Pengertian perjanjian menurut sudikno Mertokusumo didalamnya terdapat asas konsensualisme yaitu kesepakatan antara para pihaknya, asas kepercayaan yaitu para pihak saling mengikatkan dirinya dalam perjanjian sehingga ada perjanjian yang berdasarkan kepercayaan, dan asas keseimbangan yaitu berupa keseimbangan hukum diantara keduanya. Pengertian perjanjian menurut Sudikno Mertokusumo juga menyebutkan adanya akibat hukum dimana berupa prestasi yaitu pada salah satu pihak

¹⁶ Salim MS, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hlm. 27.

untuk memperoleh prestasi dan pihak yang lainnya untuk melaksanakan prestasi.

B. Syarat Sahnya Perjanjian

Agar perjanjian itu sah, menurut pasal 1320 KUH Perdata diperlukan 4 (empat) syarat, adapun syarat-syarat tersebut adalah :¹⁷

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Supaya kontrak atau perjanjian menjadi sah maka para pihak harus sepakat terhadap segala hal yang terdapat di dalam perjanjian.¹⁸ Pada dasarnya kata sepakat adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang disepakati.¹⁹ Pembentukan kata sepakat (toesteming) di dalamnya terdapat unsur penawaran (offer, offerte) dan penerimaan (acceptance, acceptatie). Kata sepakat pada prinsipnya adalah terjadinya persesuaian antara penawaran dan penerimaan. Kata

¹⁷ Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Ctk. Tiga Puluh Sembilan, (Jakarta : PT. Driya Paramita, 2008), hlm. 339.

¹⁸ Sudargo Gautama, *Indonesia Business Law*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 76.

¹⁹ J Satrio, *Perikatan Lahir dari Perjanjian*, Buku I, (Bandung : Citra Aditya Bakti 1995), hlm. 164.

sepakat itu sendiri pada dasarnya adalah pertemuan antara dua kehendak.²⁰

Persesuaian kehendak saja tidak akan menciptakan atau melahirkan perjanjian. Kehendak itu harus dinyatakan, harus ada pernyataan kehendak. Pernyataan kehendak tersebut harus merupakan bahwa yang bersangkutan menghendaki timbulnya hubungan hukum. Kehendak itu harus nyata bagi orang lain, dan harus dimengerti oleh pihak lain.²¹ mereka menghendaki sesuatu yang sama adil dan secara timbale balik. Sipenjual menginginkan sejumlah uang, sedangkan sipembeli menginginkan sesuatu barang dari sipenjual.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;

Kata “membuat” perikatan dan perjanjian, kita dapat simpulkan bahwa ada unsure “niat” (sengaja) dan yang demikian itu memang cocok untuk perjanjian, yang merupakan tindakan hukum. Apalagi karena unsur tersebut dicantumkan sebagai unsur sahnya perjanjian. Maka tak mungkin tertuju pada perikatan yang timbul karena undang-undang. Karena perikatan-perikatan dalam perjanjian tak lain merupakan isi dari pada perjanjian tersebut, maka tak mungkin dikatakan, bahwa orang tersebut mengikatkan

²⁰ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, (Yogyakarta : FH UII Press, 2013), hlm. 168-169.

²¹J Satrio, *Op.Cit....dari Perjanjian*, Buku I, hlm. 175.

diri pada suatu perikatan, sehingga lebih tepat kalau disana dimaksudkan, mengikatkan diri pada suatu perjanjian.²²

Pasal 1330 KUH Perdata tidak menentukan siapa yang cakap melakukan perbuatan untuk mengadakan perjanjian, tetapi menentukan secara negative, yaitu siapa yang tidak cakap untuk mengadakan perjanjian. Orang-orang tidak cakap tersebut, yaitu :²³

- a. Orang yang belum dewasa (*minderjarigen*)
- b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan (*die onder curatele gesteld zjin*); dan
- c. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan Undang-undang, dan pada umumnya semua orang yang telah Undang-undang yang dilarang untuk membuat perjanjian tertentu.

Berdasarkan Buku I Pasal 330 KUH Perdata seseorang dianggap dewasa jika dia telah berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah. Tidak menentukan batas umur untuk menentukan kedewasaan. Batasan umum sebagai tolak ukur kedewasaan tersebut diatur dalam hukum perorangan atau hukum keluarga.

²² J Satrio, *op.cit*, hlm. 176.

²³ Ridwan Khairandy, *op.cit*, hlm. 176.

Sedangkan dalam ketentuan Pasal 47 UU No. 1 tahun 1974 secara tidak langsung menetapkan batas umur kedewasaan ketika menetapkan anak yang belum mencapai 18 (delapan belas) tahun atau belum melangsungkan perkawinan ada di bawah pengawasan orang tua mereka. Demikian pula dengan mereka yang berada di bawah kekuasaan wali sebagaimana ditentukan pasal 50 UU Nomor 1 tahun 1974.²⁴

3. Mengenai Suatu hal tertentu

Yang dimaksud suatu hal tertentu dalam suatu perjanjian adalah objek perjanjian, suatu pokok untuk nama diadakan suatu perjanjian. Ditinjau dari kreditur dan debitur, hal tertentu tidak lain merupakan isi dari pada perikatan utama yaitu prestasi pokok dari pada perikatan utama, yang muncul dari perjanjian tersebut. Prestasi tersebut harus tertentu, atau paling sedikit ditentukan jenisnya (pasal 1333 ayat 1).

4. Sebab-sebab yang halal

Mengenai apa yang dimaksud dengan kausa yang halal (justa kausa) undang-undang tidak memberikan perumusan, dan ketentuan-ketentuan undang-undang pun tidak dapat memberikan kepada kita pegangan yang cukup mengenai apa yang dimaksud

²⁴Herlien Budiono, *Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 103.

dengan kausa. Kausa suatu perjanjian adalah akibat yang sengaja ditimbulkan oleh tindakan menutup perjanjian, yaitu apa yang menjadi tujuan mereka (para pihak bersama) untuk menutup perjanjian, dan karenanya disebut tujuan objektif, untuk membedakan dari tujuan subjektif, yang olehnya dianggap sebagai motif.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.²⁵

Apabila unsur pertama dan kedua (unsure subjektif) tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan, namun apabila unsur ketiga dan unsur keempat tidak terpenuhi (unsur obyektifnya) maka perjanjian itu batal demi hukum.

Diperukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, berarti bahwa kedua pihak harus mempunyai kebebasan kehendak dimana para pihak bebas menentukan apa dan dengan siapa perjanjian itu diadakan sesuai dengan asas kebebasan berkontrak. Para pihak tidak mendapatkan suatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut. Pengertian sepakat

²⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : ctk VI. PT. Intermasa, 1979), hlm. 17.

dilukiskan sebagai persyaratan kehendak yang disetujui antara para pihak yang menawarkan (dinamakan tawaran) dan pernyataan pihak yang menerima tawaran (dinamakan akseptasi).²⁶

Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Seperti dijelaskan dalam Pasal 1321 KUH Perdata.

C. Asas-asas Perjanjian

Buku III KUH Perdata mengenal tiga asas pokok dalam membuat dan melaksanakan suatu perjanjian. Ketiga asas tersebut adalah :²⁷

1. Asas kebebasan berkontrak atau sistem terbuka

Salah satu asas dalam hukum perjanjian adalah asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*). Artinya para pihak bebas membuat suatu perjanjian dan mengatur sendiri isi perjanjian itu, sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut :

- a. Memenuhi syarat sebagai suatu perjanjian
- b. Tidak dilarang oleh undang-undang
- c. Sesuai dengan kebiasaan yang berlaku
- d. Sepanjang perjanjian tersebut dilaksanakan dengan iktikad baik.

²⁶ Mariam Darus, B et al, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 74.

²⁷ Abdul Halim Barkatullah dan Teguh Setyo, *Bisnis E-Commurce studi Sistem Keamanan dan Hukum Indonesia*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2005), hlm. 81.

Asas kebebasan berkontrak ini merupakan refleksi dari system terbuka (open system) dari hukum perjanjian (Munir Fuady, 2001 : 3). Hukum perjanjian menganut asas sistem terbuka, artinya bahwa ketentuan-ketentuan hukum perjanjian yang termuat dalam BW itu adalah kaidah-kaidah pelengkap yang hanya bersifat melengkapi. Jadi boleh untuk tidak diindahkan oleh para pihak yang membuat perjanjian. Se jauh mana boleh menyimpang dari aturan tersebut. Berkaitan dengan asas-asas hukum perjanjian lainnya.

Kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam pembuatan perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas. Kewajiban kontraktual hanya dapat diciptakan oleh kehendak para pihak. Kontrak adalah hasil pilihan bebas individu. Sutan Remy Sjahdeini menyimpulkan ruang lingkup asas kebebasan berkontrak sebagai berikut:

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Kebebasan untuk memilih dengan pihak siapa ia ingin membuat perjanjian;
- 3) Kebebasan untuk memilih causa perjanjian yang akan dibuatnya;
- 4) Kebebasan untuk menentukan obyek suatu perjanjian;

- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian; dan;
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.

2. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme merupakan dasarnya perjanjian dan perikatan yang dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas tertentu, kecuali untuk perjanjian yang memang oleh undang-undang dipersyaratkan suatu formalitas tertentu.

Asas konsensualisme lazimnya disimpulkan dari Pasal 1320 KUH Perdata, yang berbunyi :

“Perjanjian yang dibuat secara sah diperlukan empat syarat.”

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Oleh karena dalam pasal tersebut tidak disebutkan suatu formalitas tertentu, kesepakatan yang telah tercapai itu, maka dapat disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu sudah sah (dalam arti mempunyai kekuatan “mengikat” kepada para pihak yang

membuatnya) apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut. Akan tetapi, terhadap asas konsensualisme ini terdapat pengecualian.

3. Asas Iktikad Baik

Hukum perjanjian mengenal pula asas iktikad baik yang terbagi menjadi 2 (dua), yaitu :

- a. Iktikad baik dalam pengertian subyektif yang merupakan sikap batin seseorang pada waktu melakukan hubungan hukum yang sah yakni kejujuran, berupa mengira-ngira bahwa segala persyaratan yang diminta oleh undang-undang untuk lahirnya suatu perjanjian yang sah telah terpenuhi. Yang tahu seseorang telah mampu melakukan hubungan hukum adalah dirinya sendiri dan pihak lawan juga harus berhati-hati. Untuk mendeteksi kejujuran dalam perjanjian adalah perjanjian yang timbul dari kesepakatan yang diperoleh tidak karena paksaan, penipuan, kekhilafan, dan penyalahgunaan keadaan.
- b. Iktikad baik dalam pengertian obyektif adalah kepatutan dari ini perjanjian itu sendiri. Hal ini yang dimaksud dengan iktikad baik pada Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata :
“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”

asas iktikad baik ini menghendaki bahwa suatu perjanjian dilaksanakan secara jujur, yakni dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Asas ini adalah salah satu sendi terpenting dari hukum perjanjian.

D. Unsur-unsur dalam perjanjian

Unsur-unsur perjanjian menurut pasal 1313 BW antara lain :

a. Perbuatan

Penggunaan kata “perbuatan” pada perumusan tentang perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau tindakan hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan.

b. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih

Untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok/pas satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum.

c. Mengikatkan dirinya

Didalam perjanjian terdapat unsure janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian ini

orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.

Di dalam KHES dijelaskan tentang pengertian akad pada pasal 20 KHES bahwa Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.²⁸

Sebelum suatu perjanjian disusun perlu diperhatikan identifikasi para pihak, penelitian awal tentang masing-masing pihak sampai dengan konsekuensi yuridis yang dapat terjadi pada saat perjanjian tersebut dibuat.²⁹

E. Saat dan tempat lahirnya perjanjian

Menurut asas konsensualisme, suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi obyek perjanjian. Sepakat adalah suatu persesuaian paham dan kehendak antara dua belah pihak tersebut. Menurut ajaran yang paling tua, haruslah dipegang teguh tentang adanya suatu persesuaian kehendak itu berselisih, tak dapatlah lahir suatu perjanjian. Dalam suatu masyarakat kecil dan sederhana,

²⁸Ahmad Zahari dan Idham, *Wakaf, Zakat dan Ekonomi Syariah*, (Pontianak : FH Untan Press, 2010), hlm. 351.

²⁹Salim H.S dkk, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MOU)*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), Hlm.124.

dimana kedua belah pihak berjumpa atau hadir sendiri dan pembicaraan diadakan secara lisan, ukuran tersebut masih dapat dipakai, tetapi dalam suatu masyarakat yang sudah ramai dan modern, ukuran tersebut tak dapat dipertahankan lagi.

F. Pelaksanaan suatu perjanjian

Suatu perjanjian, merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Macam-macam hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan, perjanjian-perjanjian itu dibagi dalam tiga macam yaitu :

1. Perjanjian untuk memberikan /menyerahkan suatu barang
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

Perjanjian pertama, misalnya : jual beli, tukar menukar, penghibahan (pemberian), sewa menyewa, pinjam pakai. Perjanjian kedua, misalnya perjanjian untuk membuat sesuatu lukisan, perjanjian perburuhan, dan lain sebagainya. Perjanjian ketiga, misalnya : perjanjian untuk tidak mendirikan tembok, perjanjian untuk tidak mendirikan suatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan seorang lain, dan lain sebagainya.

Permasalahan hukum akan timbul jika sebelum perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak, yaitu dalam proses perundingan atau

preliminary negotiation, salah satu pihak telah melakukan perbuatan hukum seperti meminjam uang, membeli tanah, padahal belum tercapai kesepakatan final antara mengenai kontrak bisnis yang dirundingkan. Hal ini dapat terjadi karena salah satu pihak begitu percaya dan menaruh pengharapan terhadap janji-janji yang diberikan oleh rekan bisnisnya. Demikian pula janji-janji dari developer yang tercantum dalam brosur-brosur yang diedarkan sebagai iklan, menurut teori klasik hukum kontrak tidak dapat dituntut pertanggung jawabannya, karena janji-janji tersebut adalah janji-janji kontrak yang tidak tercantum dalam pengikatan jual beli.³⁰

G. Pengertian Jual Beli

Dalam kehidupan sehari-hari sering kita temui berbagai macam jual beli, bahkan tidak jarang pula kita melakukannya agar kita dapat mengetahui apa itu jual beli, maka dalam subbab ini penulis akan menjelaskan defenisi praktis tentang jual beli, agar kita dapat pahami dengan mudah. Dengan demikian penulis akan berusaha untuk lebih seksama.

Pengertian secara bahasa Bai' yang artinya menjual. Sedangkan dalam kitab Kifayatul Ahyar disebutkan pengertian jual beli menurut

³⁰ Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Kencana, 2009), hlm. 1-2.

bahasa adalah memberikan sesuatu karena ada pemberian (imbalan tertentu).³¹

Syeh Zakaria al-Anshari memberikan defenisi jual beli adalah tukar menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Sayyid Sabiq dalm kitab Fiqih Sunnah menerangkan hal jual beli secara etimologi bahwa jual beli menurut pengertian *lughawiyah* adalah saling menukar (pertukaran).³²

Disyariatkan jual beli oleh Allah Swt adalah untuk memberikan kelapangan kepada hambanya, sehingga manusia terhindar dari kesulitan dalam bermuamalah dengan hartanya. Jika jual beli telah memenuhi syarat-syarat dan rukun-rukunnya, maka yang terjadi adalah perpindahan kepemilikan penjual atas barang yang dijual kepada pembeli, dan perpindahan kepemilikan pembeli atas penukar kepada penjual. Masing-masing dari keduanya bebas melakukan tindak terhadap apa yang kepemilikannya telah berpindah kepadanya dengan segala macam tindakan yang mengacu pada syariat islam.

Menurut mazhab Hanafi, jual beli yaitu menukar barang dengan dua mata uang, yakni emas dan perak dan yang sejenisnya. Kapan saja lafal diucapkan, tentu kembali kepada arti ini.

³¹Moh Rifa'I, *Terjemah Khulasoh Kifayatu a-Ahyar*, (Semarang : CV. Toha Putra), hlm. 183.

³²Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah, Jilid 12*, (Terj. H. Kamaluddin, A. Marzuki), (Bandung Al-Ma'arif, t.th), hlm. 47.

Menurut mazhab Maliki, jual beli atau bai' adalah yang mencakup akad sharf, salam (jual beli dengan cara titipan) dan lain sebagainya atau untuk satu satuan dari beberapa satuan yaitu sesuatu yang dipahamkan dari lafal bai' secara mutlak secara uruf (adat kebiasaan).

Sedangkan menurut mazhab Syafi'i mendefinisikan bahwa jual beli menurut syara' ialah akad penukaran harta dengan harta dengan cara tertentu.

Dan menurut mazhab Hambali jual beli menurut syara' ialah menukarkan harta dengan harta atau menukarkan manfaat yang mubah dengan suatu manfaat yang mubah pula untuk selamanya.³³

Jual beli termasuk dalam kelompok perjanjian bernama, artinya undang-undang telah memberikan nama tersendiri dan memberikan pengaturan secara khusus terhadap perjanjian ini. Pengaturan perjanjian bernama dapat diatur dalam kitab undang-undang Hukum Perdata maupun kitab Undang-undang Hukum Dagang. Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457-1540 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Menurut pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.

³³ Abdul Rahman Al- Jaziri, *Fiqh Empat Mazhab*, (Semarang : Asy Syifa), hlm. 301.

Dari pengertian yang diberikan pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu :³⁴

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada sipenjual.

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara para penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi obyek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi “ jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”³⁵

H. Dasar Hukum Jual Beli

1. Al qur'an

Jual beli sebagai bagian dari muamalah mempunyai dasar hukum yang jelas, baik dari Al-Quran. Firman Allah dalam Q.S Al Baqarah (2) ; 275;

³⁴ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1986), hlm. 181.

³⁵R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 2.

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

Artinya : “Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”

2. Sunnah

مباد لتشيبي مر غوب فيه بعثل على و جه مقيد مخصو صى

Artinya: Tukar menukar sesuatu yang diinginkan dengan yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat.

I. Rukun dan Syarat Jual Beli

1. Rukun Jual Beli

- a. Pelaku transaksi, yaitu penjual dan pembeli

- b. Objek transaksi, yaitu harga dan barang
- c. Akad transaksi, segala tindakan yang dilakukan kedua belah pihak yang menunjukkan mereka sedang melakukan transaksi, baik tindakan berbentuk kata-kata maupun perkataan.

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, rukun jual beli ada tiga, yaitu :

1) Pihak-pihak yang terkait

Pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian jual beli terdiri atas penjual, pembeli, dan pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tersebut.

2) Objek

Objek jual beli terdiri atas benda yang berwujud dan benda tidak berwujud, bergerak dan tidak bergerak dan yang terdaftar atau yang tidak terdaftar. Syarat objek yang diperjual belikan adalah barang yang dijualbelikan sudah ada, barang jual beli dapat diserahkan, barang jualbelikan harus berupa barang yang memiliki nilai atau harga tertentu, barang jualbeli harus halal, barang jual beli harus diketahui pembeli, kekhusan barang yang di jualbelikan harus diketahui, penunjukkan dianggap memenuhi syarat langsung oleh pembeli harus ditentukan secara pasti pada waktu akad.

3) Kesepakatan

kesepakatan dapat dilakukan dengan tulisan, lisan dan syarat. Ketiganya mempunyai makna hukum yang sama.

Ada dua bentuk akad, yaitu:

- a) Akad dengan kata-kata, dinamakan juga dengan *ijab kabul*. *Ijab* yaitu kata-kata yang diucapkan terlebih dahulu. Misalnya, penjual berkata “Baju ini saya jual dengan harga Rp. 10. 000, *Kabul* yaitu kata-kata yang diucapkan kemudian. Misalnya, pembeli berkata “Barang saya terima”.
- b) Akad dengan perbuatan, dinamakan juga dengan *mu'athah*. Misalnya: pembeli memberikan uang seharga Rp. 10.000, kepada penjual, kemudia mengambil barang yang senilai itu tanpa terucap kata-kata kedua belah pihak.

2. Syarat Jual Beli

Dalam jual beli terdapat empat macam syarat, yaitu:

- a. Terjadinya akad (*in 'iqad*).
- b. Syaratsahnya akad.
- c. Syarat terlaksananya akad (*nafadz*).
- d. Syarat lujum.³⁶

³⁶ Rahmat Syafi'I, *Fiqh Muamalah*, (Bandung : CV. Pustaka Setia, 2001), hlm. 76.

Secara umum tujuan adanya semua syarat tersebut adalah untuk menghindari pertentangan diantara manusia, menjaga kemaslahatan orang yang sedang akad, menghindari jual beli *gharar* (terdapat unsur penipuan) atau lain-lain.

Jika jual beli tidak memenuhi syarat terjadinya akad, akad tersebut batal. Jika tidak memenuhi syarat sahnya, menurut ulama Hanafiyah akad tersebut fasid. Jika tidak memenuhi syarat *nafazd*, akad tersebut *mauquf* yang cenderung boleh, bahkan menurut ulama Malikiyah, cenderung kepada kebolehan, jika tidak memenuhi syarat lujum, akad tersebut *mukhayyir* (pilih-pilih), baik khiyar untuk menetapkan maupun membatalkan.

J. Pengertian Tunai dan Kredit

Tunai adalah pembelian yang dilakukan sekali transaksi dengan menerima barang yang dibeli dan memberikan uang sebagai alat ukur yang sesuai dengan jumlah yang disepakati. Penjualan tunai adalah penjualan yang dilaksanakan oleh perusahaan dengan cara mewajibkan pembeli untuk melakukan pembayaran harga barang terlebih dahulu sebelum barang diserahkan perusahaan kepada pembeli, setelah uang diterima perusahaan barang kemudian diserahkan pembeli dan transaksi penjualan tunai dicatat perusahaan.

1. Kelebihan dalam membeli rumah secara tunai :
 - a. Harga lebih murah
 - b. Prosesnya lebih mudah
 - c. Tidak ada biaya administrasi
 - d. Bebas dari aturan-aturan
 - e. Lebih aman
 - f. Pihak developer menyukai pembelian secara tunai
 - g. Aman dan prospektif untuk investasi jangka pendek
 - h. Kelengkapan rumah bisa langsung dimiliki
2. Kekurangan dalam membeli rumah secara tunai :
 - a. Butuh dana yang tidak sedikit
 - b. Risiko membeli rumah yang bermasalah.

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu "*credere*" yang berarti kepercayaan dan bahasa latin "*creditum*" yang artinya kepercayaan akan kebenaran. Oleh sebab itu itulah yang menjadi dasar dari kredit adalah kepercayaan. Pengertian kredit dalam buku Seri Manajemen Bank No. 5 (1997: 31) adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan. Selain itu, kredit juga bisa berarti kemampuan

untuk melaksanakan suatu pembelian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji pembayarannya akan dilakukan atau ditangguhkan pada suatu jangka waktu yang disepakati.

Dalam pelaksanaan pemberian kredit dikenal adanya prinsip 5C's yang meliputi :

1. *Character*, pemberian kredit adalah atas dasar kepercayaan yaitu adanya keyakinan dari pihak Bank atau pemberi kredit bahwa peminjam memiliki moral, watak, ataupun sifat pribadi yang positif, kooperatif, dan juga penuh rasa tanggung jawab dalam kehidupan pribadi sebagai manusia, anggota masyarakat, ataupun dalam menjalankan kegiatan usahanya.
2. *Capacity*, yaitu suatu penilaian kepada calon debitur mengenai kemampuan melunasi kewajiban-kewajibannya dari kegiatan usaha yang dilakukannya atau kegiatan usaha yang akan dilakukan yang akan dibiayai oleh kredit dari bank.
3. *Capital*, yaitu jumlah dana atau modal sendiri yang dimiliki oleh calon debitur
4. *Collateral*, yaitu barang-barang jaminan yang diserahkan oleh peminjam atau debitur sebagai jaminan atas kredit yang diterimanya
5. *Condition of economy*, yaitu situasi dan kondisi sosial, politik, ekonomi, budaya, dan lain-lain yang mempengaruhi keadaan perekonomian suatu negara pada suatu saat atau pada kurun waktu tertentu yang

kemungkinannya akan dapat mempengaruhi kelancaran usaha dari perusahaan yang memperoleh kredit.

Menurut Murti dan Jhon kredit merupakan jumlah kemampuan untuk mendapatkan barang dan jasa dengan pertukaran suatu janji untuk membayar dikemudian hari.

Menurut Thamrin dan Shinta kredit dapat berarti bahwa pihak kesatu memberikan prestasi berupa uang, berupa barang, uang atau jasa kepada pihak lain, sedangkan kontraprestasi akan diterima kemudian (dalam jangka waktu tertentu).

Sedangkan menurut Irham kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak bank dengan pihak lain. Setelah akad kredit penerima kredit wajib menyerahkan laporan mengenai penggunaan dana, perkembangan usaha dan atau laporan lainnya apabila dianggap perlu atau diminta oleh pihak bank. Sejak akad kredit sampai dengan kredit lunas tanpa persetujuan bank, antara lain memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan usaha yang sama (yang

dibiayai oleh bank), mengikat diri sebagai penjaminan dan/atau menjamin harta, merubah jenis harta, mengajukan pailit.³⁷

a. Kelebihan membeli rumah dengan kredit

- 1) Tidak perlu menyiapkan dana yang besar
- 2) Cicilan bisa meringankan pengeluaran
- 3) Uang cicilan bisa murah
- 4) Disewakan untuk mendapatkn uang

b. Kekurangan membeli rumah dengan kredit

- 1) Total uang lebih banyak jika dibandingkan dnegan membeli secara tunai
- 2) Risiko rumah disita
- 3) Surat-surat ditahan oleh bank
- 4) Ada penalty
- 5) Lama tenor mempengaruhi bunga
- 6) Suku bunga fluktuatif

³⁷ Nurhotia Harahap, *Regulasi Perbankan Sebagai Intermediary dalam Pemberdayaan UMKM*, Jurnal Al-Maqasid: Jurnal Kesyarahan dan Keperdataan, Vol 5, No. 2 (2019), hlm.253.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Purwodadi Kecamatan Padangsidempuan Batunadua Kota Padangsidempuan Provinsi Sumatera Utara sebagai objek penelitian, peneliti sendiri termasuk masyarakat yang berdomisili dikampung tersebut. Adapaun alasan peneliti memilih lokasi tersebut sebagai objek penelitian yaitu karena adanya sebuah perumahan yang berdiri disana yang melakukan akad perjanjian jual beli tidak sesuai dengan apa yang telah dijanjikan. Penelitian ini dilaksanakan mulai dari bulan Januari sampai bulan Juli 2021.

B. Subjek Penelitian

Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dihadapi oleh subjek penelitian secara holistic (menyeluruh, tidak dapat dipisah-pisahkan) dan dengan cara deskripsi pada suatu konteks khusus dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah. Subjek penelitian adalah individu, benda atau organism yang dijadikan informasi yang dibutuhkan dalam pengumpulan data penelitian. Subjek penelitian atau istilah responden inilah yang dinamakan informan, pihak developer dan konsumen perumahan purwodadi inilah yang akan menjadi informan tentang akad perjanjian jual beli perumahan

yang diinginkan peneliti berkaitan dengan penelitian yang akan dilaksanakan.

C. Jenis penelitian

Peneliti meneliti berdasarkan studi ke lapangan (*Field Research*) yaitu peneliti memaparkan dan menggambarkan keadaan serta fenomena yang lebih jelas mengenai situasi yang terjadi, maka jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif. Penelitian ini memuat informasi dari masyarakat berupa wawancara dan buku dari sumber lainnya, kemudian dalam penelitian ini peneliti memuat data-data primer dan data sekunder.

D. Sumber Data

a. Data primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari responden atau objek yang diteliti.³⁸ Dalam hal ini data tersebut diperoleh dari akad perjanjian jual beli perumahan, developer dan konsumen perumahan PT. Nato Jaya Group di Kelurahan Purwodadi Kecamatan Padangsidempuan Batunadua.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui pihak lain, tidak langsung diperoleh peneliti dari subjek penelitiannya. Peneliti

³⁸ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 30.

menggunakan data ini sebagai data pendukung yang berhubungan dengan Praktik Akad Perjanjian Jual Beli Perumahan Subsidi PT. Nato Jaya Group Kelurahan Purwodadi Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua. Dalam hal ini data sekunder diperoleh kelurahan setempat, tokoh masyarakat, notaris, dokumen-dokumen di lapangan dan buku-buku referensi yang berkaitan dengan masalah dalam penelitian.

E. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, peneliti akan menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

a. Observasi

Observasi adalah cara dan tehnik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala atau fenomena yang ada pada objek penelitian. Observasi yang dilakukan yaitu dengan melakukan pengamatan-pengamatan terhadap praktik akad perjanjian jual beli perumahan secara tunai dan kredit.

b. Wawancara (interview)

Wawancara adalah kegiatan pengumpulan data primer yang bersumber langsung dari responden penelitian di lapangan (lokasi). Dengan cara peneliti melakukan tanya jawab dengan konsumen perumahan PT. Nato Jaya Group dan developer perumahan PT. Nato Jaya Group yang dilaksanakan dengan sistematis dan

berdasarkan pada masalah yang di bahas atau diteliti. Pada praktiknya penulis menyiapkan daftar pertanyaan untuk di ajukan secara langsung kepada konsumen perumahan PT. Nato Jaya Group dan developer perumahan PT. Nato Jaya Group terkait dengan bagaimana praktik akad perjanjian jual beli perumahan subsidi PT. Nato Jaya Group, yang selanjutnya analisis hukum dan yuridis pemenuhan hak-hak konsumen yang telah dijanjikan PT. Nato Jaya Group.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah tehnik pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan pada subjek penelitian, tetapi melalui dokumen. Dokumen adalah catatan tertulis yang isinya merupakan pernyataan tertulis yang disusun oleh seorang atau lembaga untuk keperluan pengujian sesuatu peristiwa dan berguna bagi sumber data, bukti, dan membuka kesempatan untuk lebih memperluas pengetahuan terhadap sesuatu yang diselidiki.

Adapun dokumen-dokumen yang akan dijadikan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Dokumen wawancara dalam bentuk tulisan
- 2) Browsur dari perumahan PT. Nato Jaya Group
- 3) Perjanjian dari pihak developer dengan konsumen

F. Teknik Pengecekan Keabsahan Data

Pemeriksaan terhadap keabsahan data pada dasarnya, selain digunakan untuk menyanggah balik yang dituduhkan kepada penelitian kualitatif yang mengatakan tidak ilmiah, juga merupakan sebagai unsur yang tidak terpisahkan dari tubuh pengetahuan penelitian kualitatif.

Uji keabsahan data dalam penelitian kualitatif meliputi uji, *credibility, transferability, dependability, dan confirmability*.

Agar data dalam penelitian kualitatif dapat dipertanggung jawabkan sebagai penelitian ilmiah perlu dilakukan uji keabsahan data. Adapun uji keabsahan data yang dapat dilaksanakan.

a. *Credibility*

Uji *credibility* (kredibilitas) atau uji kepercayaan terhadap data hasil penelitian yang disajikan oleh peneliti agar hasil penelitian yang dilakukan tidak meragukan sebagai sebuah karya ilmiah dilakukan.

1) Perpanjangan Pengamatan

Perpanjangan pengamatan dapat meningkatkan kredibilitas /kepercayaan data. Dengan perpanjangan pengamatan berarti peneliti kembali ke lapangan, melakukan

pengamatan, wawancara lagi dengan sumber data yang ditemui maupun sumber data yang lebih baru. Perpanjangan pengamatan berarti hubungan antara peneliti dengan sumber akan semakin terjalin, semakin akrab, semakin terbuka, saling timbul kepercayaan, sehingga informasi yang diperoleh semakin banyak dan lengkap. Setelah dicek kembali ke lapangan data yang diperoleh sudah dapat dipertanggung jawabkan / benar berarti kredibel, maka perpanjangan pengamatan perlu diakhiri.

2) Meningkatkan Kecermatan dalam Penelitian

Meningkatkan kecermatan atau ketekunan secara berkelanjutan maka kepastian data dan urutan kronologis peristiwa dapat dicatat atau direkam dengan baik, sistematis. Meningkatkan kecermatan merupakan salah satu cara mengontrol/ mengecek pekerjaan apakah data yang telah dikumpulkan, dibuat, dan disajikan sudah benar atau belum.

b. Transferability

Transferability merupakan validitas eksternal dalam penelitian kualitatif. Validitas eksternal menunjukkan derajat

ketepatan atau dapat diterapkannya hasil penelitian ke populasi dimana sampel tersebut diambil.

c. Dependability

Reliabilitas atau penelitian yang dapat dipercaya, dengan kata lain beberapa percobaan yang dilakukan selalu mendapatkan hasil yang sama. Penelitian yang *dependability* atau reliabilitas adalah penelitian apabila penelitian yang dilakukan oleh orang lain dengan proses penelitian yang sama akan memperoleh hasil yang sama pula.

Pengujian *dependability* dilakukan dengan cara melakukan audit terhadap keseluruhan proses penelitian. Dengan cara auditor yang independen atau pembimbing yang independen mengaudit keseluruhan aktivitas yang dilakukan peneliti dalam melakukan penelitian. Misalnya bisa dimulai ketika bagaimana peneliti mulai menentukan masalah, terjun ke lapangan, memilih sumber data, melaksanakan analisis data, melakukan uji keabsahan data, sampai pada pembuatan laporan hasil pengamatan.

d. Confirmability

Objektivitas pengujian kualitatif disebut juga dengan uji *confirmability* penelitian. Penelitian bisa dikatakan objektif

apabila hasil penelitian telah disepakati oleh lebih banyak orang. Penelitian kualitatif uji *confirmability* berarti menguji hasil penelitian yang dikaitkan dengan proses yang telah dilakukan.

G. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.³⁹

Data yang telah berhasil dikumpulkan selanjutnya akan dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu analisis yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati dengan metode yang telah ditentukan.⁴⁰ Tujuan dari metode ini adalah untuk membuat deskripsi atau gambaran mengenai objek penelitian secara sistematis, faktual dan akurat

³⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)*, (Bandung : Alfabeta, 2014), hlm. 333.

⁴⁰ Burhan Bungin, *Metode Penelitian Sosial : Format-format Kuantitatif dan Kualitatif*, (Surabaya : Airlangga University Press, 2001), hlm. 143

mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.

Dalam penelitian ini, metode deskriptif digunakan untuk menggambarkan keadaan perumahan PT. Nato Jaya Group dan mengungkapkan strategi penjualan yang diterapkan oleh *marketer* dalam meningkatkan penjualan perumahan PT. Nato Jaya Group serta akad yang digunakan pada saat jual beli. Kemudian, data-data yang diperoleh, digunakan untuk mengungkapkan strategi penjualan dalam perspektif Islam yang diterapkan oleh *marketer* dalam meningkatkan penjualan perumahan PT. Nato Jaya Group dan akad yang digunakan pada saat transaksi jual belinya.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua Kota Padangsidimpuan

1. Letak Geografis

Uraian berikut merupakan gambaran umum tentang Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua Kota Padangsidimpuan sebagai penjelasan tentang lokasi penelitian terkait dengan analisis yuridis akad perjanjian jual beli perumahan tunai dan kredit. Temuan umum di Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua Kota Padangsidimpuan dapat dilihat dari luas Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua yang mempunyai luas 180 Ha. Lahan ini dimanfaatkan untuk lahan pertanian, perumahan, dan perkebunan.⁴¹

Adapun batas-batas Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua berbatasan dengan beberapa wilayah sebagai berikut :

- a. Sebelah utara berbatasan dengan Kelurahan Batunadua Julu
- b. Sebelah selatan berbatasan dengan Desa Baruas
- c. Sebelah timur berbatasan dengan Kelurahan Batunadua Jae

⁴¹ Bapak Mhd Tagor Saleh Harahap, SE, *Sebagai Kepala Desa Purwodadi*, Wawancara: 03 Juni 2021

d. Sebelah barat berbatasan dengan Desa Gunung Hasahatan

2. Data Kependudukan

Penduduk adalah kumpulan manusia yang menempati wilayah geografis dan ruang tertentu. Penduduk Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua Kota Padangsidimpuan terdiri dari 1.175 jiwa yang terdiri dari 320 KK dan terdiri dari 599 orang laki-laki dan 576 orang perempuan. Untuk lebih jelasnya berikut ini adalah jumlah penduduk berdasarkan tingkat usia.

Tabel 1

**Jumlah Penduduk Berdasarkan Tingkat Usia Desa Purwodadi
Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua**

No	Tingkat Usia	Jumlah	Satuan
1	0-10 Tahun	153	Jiwa
2	11-20 Tahun	266	Jiwa
3	21-34 Tahun	298	Jiwa
4	35-59 Tahun	375	Jiwa
5	60-85 Tahun	83	Jiwa
	Jumlah	1.175	Jiwa

Dari data tersebut dapat diketahui jumlah penduduk Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidimpun Batunadua berjumlah sebanyak 1.175 orang yang terdiri dari 320 KK.

3. Keadaan Ekonomi

Bila ditinjau dari mata pencaharian penduduk Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidimpun Batunadua Kota Padangsidimpun dilihat dari tabel berikut :

Tabel 2

**Keadaan Mata Pencaharian Penduduk Desa Purwodadi
Kecamatan Padangsidimpun Batunadua**

No	Mata Pencarian	Jumlah	Satuan
1	Petani	602	Jiwa
2	Wiraswasta	68	Jiwa
3	PNS	37	Jiwa
	Jumlah	713	Jiwa

Dari data tersebut bahwa jumlah PNS sekitar 37 orang, jumlah Wiraswasta 68 orang dan jumlah petani sebanyak 602 orang. Dengan demikian, dapat dipahami sebagian besar mata pencaharian penduduk Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidimpun Batunadua adalah bermata pencaharian petani yakni mencapai 602 orang. Usaha yang

dilakukan bermacam-macam mulai dari bersawah seperti menanam padi, berladang seperti sayur-sayuran dan lain sebagainya. Artinya kondisi ekonomi masyarakatnya sebagian besar masih tergolong sangat sederhana.

4. Pendidikan dan Agama

Ditinjau dari tingkat pendidikan di Desa Purwodadi Kecamatan padangsidimpuan Batunadua dapat diketahui bahwa tingkat pendidikan masyarakat mulai dari tingkat pendidikan yang tidak tamat SD, Tamatan SD, Sekolah Menengah Pertama (SMP), Sekolah Menengah ke Atas (SMA), serta Perguruan Tinggi dapat dilihat dari tabel berikut :

Tabel 3

**Tingkat Pendidikan Penduduk Desa Purwodadi Kecamatan
Padangsidimpuan Batunadua**

No	Tingkat Pendidikan	Jumlah	Satuan
1	Tidak Tamat SD	175	Jiwa
2	Tamat SD	204	Jiwa
3	Tamat SMP	298	Jiwa
4	Tamat SMA	376	Jiwa
5	Perguruan Tinggi	45	Jiwa
	Jumlah	1.098	Jiwa

Dari data tersebut dapat diketahui bahwa jumlah penduduk 1.175 orang rata-rata sudah memperoleh pendidikan wajib belajar 9 tahun yakni 298 orang yang sudah tamat SMP. Kemudian 376 orang yang sudah tamat SMA, sedangkan lulusan perguruan tinggi di Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidempuan Batunadua Kota Padangsidempuan masih tergolong rendah yaitu berjumlah 45 orang dari 1.175 orang.⁴²

Persentase agama Penduduk Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidempuan Batunadua dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 4

Keadaan Agama Penduduk Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidempuan Batunadua

No	Agama	Jumlah	Satuan
1	Islam	1.173	Jiwa
2	Kristen	2	Jiwa

Berdasarkan data tersebut maka keadaan keagamaan di Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidempuan Batunadua adalah 98%

⁴² Berdasarkan Wawancara dengan Ibu Nurmaidah selaku Staff Kepala Desa Purwodadi Pada Tanggal 03 Juni 2021.

beragama islam dan 2% beragama Kristen. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pemeluk agama di Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidempuan Batunadua.

Untuk menunjang kegiatan peribadatan masyarakat Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidempuan Batunadua terdapat satu masjid dan satu musholla. Jika dibandingkan dengan kebutuhan masyarakatnya, maka sarana peribadahan tersebut cukup memadai.

5. Deskripsi Hasil Penelitian

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti untuk mengetahui bagaimana analisis yuridis akad perjanjian jual perumahan tunai dan kredit di Perumahan Purwodadi PT. Nato Jaya Group Kecamatan Padangsidempuan Batunadua Kota Padangsidempuan. Hasil penelitian ini diperoleh berdasarkan hasil wawancara atau observasi peneliti yang dilakukan pada penjual atau pihak developer dan pembeli atau konsumen yang melakukan transaksi jual beli perumahan PT. Nato Jaya Group di Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidempuan Batunadua Kota padangsidempuan serta pihak-pihak yang terkait seperti tokoh agama, developer, dan konsumen.

Berdasarkan tujuan penelitian tersebut maka akan mempermudah dalam penelitian ini akan dituangkan hasil penelitian yang meliputi Praktik Perjanjian Akad Jual Beli Perumahan Subsidi PT. Nato Jaya Group di Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua.

B. Praktik Akad Perjanjian Jual Beli Perumahan Subsidi PT. Nato Jaya Group

Berdasarkan kebutuhan masyarakat terhadap pembangunan rumah selama ini belum terakomodasi sesuai dengan polanya, untuk itu perlu adanya konsep baru dalam pengembangan produk yang mampu memenuhi kebutuhan tersebut. Dalam transaksi jual beli rumah biasanya melibatkan sekurang-kurangnya ada 3 pihak yang berhubungan antara satu dengan yang lainnya, yaitu konsumen, pengembang dan pemberi kredit.

Sebagaimana syarat sahnya suatu perjanjian, pada dasarnya perjanjian itu dibuat berdasarkan kesepakatan mereka yang mengikat dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian mengenai suatu hal tertentu dan didasari suatu sebab yang halal.⁴³

⁴³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1996), hlm. 17.

Setelah terjadi kata sepakat antara pengembang sebagai penjual dengan konsumen sebagai pembeli maka tahap selanjutnya adalah melakukan perjanjian jual beli. Tahap perjanjian jual beli ini dilakukan dihadapan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta ditanda tangani oleh pengembang dan konsomen, bagian ini merupakan tahap terjadinya penyesuaian pernyataan kehendak (kata sepakat) antara pihak pengembang dengan konsumen, maka terjadilah perjanjian jual beli rumah tersebut dengan menggunakan salah satu sistem pembayaran yang telah disepakati, yaitu sistem pembayaran tunai atau sistem angsuran.⁴⁴

Sistem pembayaran tunai, mensyaratkan konsumen membayar sejumlah uang sekaligus sesuai dengan rumah yang telah disepakati. Sistem pembayaran angsuran atau kredit, mewajibkan konsumen membayar uang muka harga rumah dan sisanya diangsur sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak antara konsumen dan pengembang. Sistem pembayaran angsuran atau secara kredit mengharuskan konsumen membayar angsuran tiap bulan ke developer atau melalui nomor rekening yang diberikan oleh developer. Didalam perjanjian yang dibuat oleh perusahaan menyebutkan tentang cara pembayaran yang dilakukan sebagai berikut :

⁴⁴ Amir Hamzah Nasution, *Marketing Officer*, wawancara di Desa Purwodadi tanggal 04 Juni 2021.

- 1) Pembayaran angsuran tiap bulan dilakukan tidak melebihi tanggal 28 setiap bulannya
- 2) Pembayaran angsuran tiap bulannya bisa dilakukan secara tunai atau melalui transfer rekening Bank.

Jumlah unit di perumahan purwodadi sekitar 150 unit, dan terdiri dari 102 KK. Kemudian harga rumah per unit sebesar Rp. 140.000.000,- angsuran perbulan sebesar Rp. 2.613.359,- dalam jangka waktu 5 tahun, dengan DP Rp. 1.400.000,- besar pembiayaan Rp. 138.600.000,-

Selanjutnya dari hasil wawancara yang telah dilakukan dengan kepala perumahan KPR Bersubsidi Purwodadi PT. Nato Jaya Group Kecamatan Padangsidempuan Batunadua, dijelaskan mengenai konsep perjanjian yang digunakan dalam transaksi jual beli rumah baik secara tunai maupun angsuran atau kredit yaitu sebagai berikut :

“konsep perjanjian yang digunakan ialah perjanjian *istishna*, pada konsep ini PT. Nato Jaya Group sebagai penjual atau penyedia rumah untuk dijual kepada pembeli. Dalam hal ini penjual (*developer*) membuatkan suatu pesanan rumah dengan spesifikasi dan harga rumah disepakati diawal, sedangkan pembayaran dilakukan secara bertahap

maupun secara tunai diawal sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.⁴⁵

Dari informasi tersebut dipahami bahwa perjanjian yang digunakan PT Nato Jaya Group Kecamatan Padangsidempuan Batunadua menggunakan akad *istishna*. Didalam perjanjian tersebut memuat tentang identitas penjual dan pembeli, lokasi unit perumahan, spesifikasi yang dipilih, harga yang disepakati dan cara pembayarannya. Sebagaimana yang terdapat perjanjian dalam pasal 2 tentang rumah tinggal:

- a) Pihak pembeli dan pihak penjual telah sepaham bahwa rumah tinggal termasuk barang *shina'ah* (manufaktur)
- b) Pihak pembeli dan pihak penjual telah menyepakati rumah tinggal memiliki spesifikasi yang secara rinci tercantum dalam lampiran sebagai satu kesatuan dari dokumen akad *istishna* ini.
- c) Adapun rumah tinggal yang dimaksud berlokasi di perumahan PT. Nato Jaya Group type 36+/98 m2, bertempat di Purwodadi Kecamatan Padangsidempuan Batunadua, Kota Padangsidempuan.

Berkaitan dengan hal tersebut, diberikan pula pertanyaan apakah didalam isi perjanjian yang telah ditetapkan perusahaan, pembeli mempunyai

⁴⁵ Anharullah Nasution, *Pemilik Perumahan Purwodadi PT. Nato Jaya Group*, Wawancara di Perumahan Purwodadi Kecamatan Padangsidempuan Batunadua, tanggal 10 Juni 2021.

kesempatan untuk mengubah isi-isi yang terdapat dalam perjanjian tersebut dan jika diperbolehkan, hal apa saja yang dapat diubah. Amir Hamzah Nasution menjelaskan dalam hal pernyataan sebagaimana berikut :

Dalam hal ini tentunya PT. Nato Jaya Group memberikan kesempatan kepada pembeli rumah untuk ikut serta dalam merumuskan isi perjanjian, namun hal tersebut hanyalah untuk hal-hal yang umum seperti jumlah angsuran yang harus dibayar perbulan yang disesuaikan dengan pendapatan ekonomi pembeli rumah, dan untuk hal-hal yang merupakan ketetapan perusahaan maka pembeli tidak dapat merubahnya.⁴⁶

Ketentuan perikatan dalam KUHP Perdata telah menggariskan berbagai hal yang berhubungan dengan hak dan kewajiban para pihak dalam suatu perjanjian, terutama dalam hal kebebasan dalam mengajukan isi kontrak. Akan tetapi realita dalam rimba pelaksanaan kontrak jual beli perumahan cenderung pada penerapan kontrak baku yang telah dibuat dan diajukan oleh developer kepada para konsumen hal ini membuat konsumen menduduki tempat yang marginal dalam kesempatan tersebut.

Sebelum terjadinya krisis moneter pada tahun 1997, minat masyarakat untuk memiliki rumah yang siap ditempati begitu besar. Hal ini dimanfaatkan dengan baik oleh para pengembang (developer) sebagai pelaku usaha di

⁴⁶ Amir Hamzah Nasution, *Marketing Officer*, wawancara di Desa Purwodadi tanggal 09 Juni 2021.

bidang perumahan, untuk meraup keuntungan yang sebesar-besarnya. Meskipun rumah yang ditawarkan masih belum jadi bahkan belum dibangun atau masih dalam tahap perencanaan, namun banyak diminati oleh konsumen karena pemasaran yang begitu gencar oleh pihak pengembang.

Faktor-faktor inilah yang mengakibatkan perkembangan bisnis perumahan perlu mendapat perhatian khusus oleh pihak pemerintah untuk menjamin kepentingan rakyat banyak, karena yang menjadi sasaran dari pihak pengembang adalah masyarakat pada umumnya. Diharapkan juga terciptanya suatu hubungan bisnis dan hubungan hukum yang menguntungkan dan melindungi pihak pengembang sebagai pelaku usaha dan masyarakat sebagai konsumen, khususnya dibidang perumahan.

Pada kenyataannya, pihak pengembang sebagai pelaku usaha yang memperoleh keuntungan sebagian besar dari bisnis jual beli rumah ini. Hal ini terlihat atau dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) perumahan, yang harus terlebih dahulu dilakukan sebelum melakukan perjanjian lainnya dalam proses jual beli perumahan. Padahal sesungguhnya kedua belah pihak, baik pengembang maupun konsumen mempunyai kedudukan yang sama dimata hukum. perangkat hukum yang mengatur dan melindungi kepentingan konsumen dengan tidak mengabaikan kepentingan pihak pelaku usaha sehingga kepentingan keduanya terakomodir dalam perangkat hukum tersebut.

Disisi lain perlindungan pada kegiatan usaha, relative lebih cepat disediakan. Tidak demikian halnya dengan peraturan mengenai perlindungan terhadap konsumen. Padahal sesungguhnya konsumen sama kedudukannya dengan pengusaha dan terutama sebagai penyerap hasil usaha kegiatan pengusaha tersebut. Semacam sudah menjadi kebiasaan, mayoritas konsumen di Indonesia ketika berhadapan dengan pelaku usaha cenderung bersikap pasrah walaupun hak-haknya sebagai konsumen tidak didapatkan oleh sebagaimana mestinya. Hal ini disebabkan oleh kurangnya pengetahuan masyarakat akan hak-haknya sebagai konsumen, sehingga sama sekali tidak ada usaha untuk menuntut hak tersebut dan mengupayakan, posisi yang seimbang antara pelaku usaha dan konsumen. Konsumen pada umumnya baru berani berbicara , menulis surat pembaca di koran, ataupun melakukan hal yang lain apabila sudah mengalami penderitaan dan kerugian yang besar. Persepsi seperti inilah yang perlu diubah sehingga tercipta hubungan hukum yang sehat antara pelaku usaha dan konsumen.

Salah satu instrument perlindungan dibidang perumahan, karena kebutuhan akan rumah bagi seluruh lapisan masyarakat merupakan salah satu kebutuhan pokok yang harus dipenuhi sebaik-baiknya. Dalam urusan jual beli rumah, pemasarannya menggunakan sarana iklan atau brosur untuk mengkomunikasikan produk-produk yang dibuat untuk dipasarkan oleh pengembang, kepada konsumennya. Begitu gencarnya pemasaran, tak jarang

informasi yang disampaikan itu ternyata tidak benar atau menyesatkan. Padahal konsumen sudah terlanjur menyetujui dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pengembang dan atau bahkan sudah mengambil Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di bank.

Masalah kemudian muncul jika pihak konsumen sudah menyetujui dan menandatangani PPJB, dan yang dilanjutkan dengan pembuatan akta jual beli rumah tersebut dihadapan notaris, kemudian apa yang diharapkan oleh konsumen mengenai janji-janji di brosur/iklan tidak dipenuhi oleh pelaku usaha. Sebagai contoh, di dalam iklan mengatakan bahwa perumahan yang dijanjikan tersebut memiliki fasilitas tempat ibadah, jalan yang bagus, dan juga termasuk fasilitas listrik, dan penyediaan air bersih, tetapi kenyataannya bukanlah demikian, atau diiklankan oleh pelaku usaha perumahan yang ditawarkan jika turun hujan deras maka kondisi jalan yang ada diperumahan tersebut akan sulit untuk dilewati karena genangan air hujan dan juga kondisi jalan yang berlubang-lubang. Belum lagi kondisi fisik rumah yang perbandingan campuran semennya tidak benar yang mengakibatkan dinding dan lantai rumah pecah-pecah. Hal ini jelas merugikan konsumen.

Untuk mendapatkan informasi mengenai praktik akad perjanjian jual beli perumahan subsidi PT. Nato Jaya Group sudah sesuai dengan kitab undang-undang hukum perdata. Terdapat dua pihak informan dalam penelitian ini, dua pihak informan tersebut adalah pihak pembeli (konsumen)

dan penjual (developer). Sesi wawancara pertama dilakukan dengan pihak penjual dan sesi wawancara yang kedua yaitu untuk pihak pembeli.

informan yang pertama yang diwawancarai oleh peneliti adalah Bapak Amir Hamzah selaku marketing officier perumahan purwodadi PT. Nato Jaya Group. Ia berkata "saya merupakan pengusaha dibidang perumahan di bagian marketing, dan saya sudah bekerja disini sejak 5 tahun yang lalu. Dalam satu bulan itu biasanya saya menjual tiga sampai lima unit rumah kepada pembeli akan tetapi terkadang biasanya hanya dua unit rumah saja yang laku dijual kepada pembeli, dan system penjualan yang dilakukan yaitu dengan cara menyebarkan brosur perumahan purwodadi dan membuat iklan di media massa agar semakin banyak konsumen yang mengetahui dan memesan jika mereka berminat ingin membelinya. Kemudian jika konsumen berminat maupun tertarik ingin membeli rumah maka konsumen tersebut harus melengkapi persyaratan yang ada di brosur perumahan seperti : fotocopy suami/istri bagi yang sudah menikah, fotocopy kartu keluarga, fotocopy buku nikah/cerai bagi yang sudah menikah, pasfoto ukuran 3x4, fotocopy SHM yang akan dibeli, surat keterangan belum memiliki rumah dan sebagainya."⁴⁷

Wawancara selanjutnya dilakukan peneliti dengan bapak Anharullah Nasution pengembang atau pemilik dari Perumahan Purwodadi PT. Nato Jaya

⁴⁷ Amir Hamzah Nasution, *Marketing Officer* wawancara di Desa Purwodadi tanggal 11 Juni 2021

Group ia mengatakan “saya sudah lama sekali dalam menjalankan bisnis perumahan ini semenjak saya menikah dengan istri saya yang pertama, konsep yang kami gunakan pada akad perjanjian jual beli rumah ini ialah perjanjian istishna, yang dimana pengembang atau penyedia rumah menerima pesanan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu sesuai dengan kesepakatan kedua pihak antara penjual dengan pembeli. dalam hal ini pengembang membuatkan suatu pesanan rumah dengan spesifikasi dan harga rumah disepakati diawal, sedangkan pembayaran dilakukan secara bertahap maupun secara tunai diawal sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Dan jika ada permasalahan di lain hari atau tidak selesainya pembangunan rumah yang dipesan oleh pembeli biasanya saya akan mengoper atau menawarkan rumah yang sudah jadi sejak lama berdiri agar si konsumen bisa segera menghuni nya meskipun terkadang si pembeli tidak menerimanya.⁴⁸

Peneliti kemudian mewawancarai Ibu Masrida Liani Lubis sebagai salah satu pembeli rumah di Perumahan Purwodadi PT. Nato Jaya Group. Ibu Masrida Liani Lubis berkata “saya membeli rumah disana karena iklan yang saya lihat di brosur lokasi nya cukup strategis dan lingkungan juga asri karena berada didekat persawahan dan juga terdapat fasilitas-fasilitas umum lainnya. Masalah yang saya temukan pada saat serah terima kunci, sertipikat rumah

⁴⁸ Anharullah Nasution, *Pemilik Perumahan Purwodadi PT. Nato Jaya Group*, Wawancara di Perumahan Purwodadi Kecamatan Padangsidempuan Batunadua, tanggal 24 Juni 2021.

terlambat diserahkan tidak sesuai dengan yang telah dijanjikan oleh developer ketika pada saat akad perjanjian jual beli kemudian kekurangan yang ditemukan oleh si pembeli adalah dinding rumah yang retak dan juga pintu kamar yang sulit dibuka.⁴⁹

Wawancara berikutnya dengan Bapak Rahmad Rinaldi Syaputra. Ia berkata “saya membeli rumah di perumahan purwodadi Karena rumah yang sudah dipesan bisa langsung untuk dihuni, memiliki suasana lingkungan yang baik yaitu udara yang bebas dari pencemaran asap-asap kendaraan bermotor, bebas dari kebisingan, air yang bersih dari pencemaran sampah-sampah rumah tangga. Dan kebetulan saya membeli rumah ini secara cash ataupun tunai kepada si pengembang menurut saya prosesnya akan lebih cepat tanpa berbelit-belit jika dibayar dengan tunai, akan tetapi pembeli merasa kecewa karena fasilitas umum disana belum dibangun atau dibuat seperti tempat untuk beribadah, jalan yang datar dan juga air bersih yang terkadang keruh ketika hujan turun. Tentunya ini hal yang dikecewakan oleh si pembeli kepada pihak pengembang.”⁵⁰

Peneliti lalu mewawancarai Ibu Surintan Harahap . ia mengatakan “saya membeli rumah di Perumahan Purwodadi karena praktik akad jual beli

⁴⁹ Masrida Liani, Konsumen dari Perumahan Purwodadi PT. Nato Jaya Group, tanggal 10 Juni 2021.

⁵⁰ Rinaldi Syaputra RItonga , Konsumen dari Perumahan Purwodadi PT. Nato Jaya Group, tanggal 10 Juni 2021.

yang kami lakukan dengan pihak developer menurut saya itu tidak ada masalah sama sekali, karena pada akad tersebut dilakukan di Bank yang bersangkutan. Dan saya juga merasa bahwa Perumahan Purwodadi ini bagus dan berbeda dengan perumahan lainnya karena pihak developer mengizinkan warna rumah yang kita pesan bisa sesuai dengan selera kita masing-masing dan bahkan kita diperbolehkan untuk membuat pagar rumah sesuai dengan apa yang kita inginkan.⁵¹

Wawancara berikutnya dengan Bapak Hermanto selaku konsumen Perumahan Purwodadi PT. Nato Jaya Group. Ia menyatakan bahwa “Pada waktu transaksi antara saya dengan pengembang perumahan, pihak perumahan menjanjikan bahwa keamanan di perumahan tersebut sangat aman akan tetapi setelah dilihat ke lapangan, perumahan tersebut tidak memiliki pos keamanan maupun satpam yang menjaga lingkungan perumahan tersebut, sehingga hal itulah menjadi pemicu bagi pencuri untuk memasuki perumahan tersebut, dan juga permasalahan lingkungan yang tidak terjaga sama sekali sehingga tidak pas untuk dikatakan bahwa perumahan ini memiliki lingkungan yang asri sesuai yang mereka buat pada brosur perumahan PT Nato Jaya Group di purwodadi.”⁵²

⁵¹ Surintan Harahap, Konsumen dari Perumahan Purwodadi PT. Nato Jaya Group, tanggal 10 Juni 2021.

⁵² Hermanto, Konsumen dari Perumahan Purwodadi PT. Nato Jaya Group, tanggal 10 Juni 2021.

Peneliti juga melakukan wawancara dengan Bapak Mhd. Tagor Saleh Harahap, SE kepala Desa Purwodadi, beliau mengatakan “saya selaku kepala desa purwodadi memperhatikan perumahan purwodadi ini sangat banyak keluhan masyarakat perumahan tersebut dan khususnya juga masyarakat desa purwodadi seperti prasarana yang tidak dibangun oleh pihak developer misalnya tempat ibadah atau masjid ditengah-tengah perumahan tersebut yang sampai saat ini belum ada dibangun sama sekali, jalan yang tidak rata, dan juga laporan mereka yang tidak pernah tersusun dengan baik tiap kali ada pembangunan rumah yang baru, mereka mendiamkan hal tersebut dan tidak pernah melaporkan tiap kali perubahan maupun dalam pembangunan lainnya.”⁵³

Kebanyakan dari konsumen merasa dirugikan karena banyak hal-hal yang tidak sesuai dengan apa yang telah mereka harapkan selama ini. Karena sebelum dilaksanakan perikatan untuk jual beli mereka diberikan informasi-informasi yang sangat menarik ketika didengar, akan tetapi informasi tersebut tidak benar melainkan hanya sebuah akal-akalan pihak developer saja. Hal ini disebabkan karena pemahaman masyarakat yang kurang terhadap perikatan jual beli maupun dalam pembelian rumah.

⁵³ Mhd. Tagor Saleh Harahap, SE, Kepala Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua, Tanggal 10 Juni 2021.

Informasi mengenai tahap transaksi, dimana konsumen sepakat membeli rumah melalui pengembang, dapat dilakukan pembayaran secara tunai atau cash dan secara kredit melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Sebelum melakukan pembayaran, biasanya konsumen melakukan survey lokasi dan memilih kavling yang diminatinya. Tahap awal, konsumen harus melakukan pembayaran tanda jadi (*booking fee*) sesuai dari ketentuan pihak pengembang. Pembelian secara tunai, konsumen dapat melakukan pelunasan pembayaran langsung kepada pengembang atau developer, sedangkan secara KPR atau kredit, konsumen mengangsur kepada bank yang ditunjuk.

C. Analisis dan Yuridis Perjanjian Jual Beli yang telah dijanjikan oleh PT. Nato Jaya Group

Pada tahap transaksi jual beli, biasanya konsumen akan dihadapkan pada berbagai macam perjanjian yang harus ditandatangani. Perjanjian tersebut didahului dengan perjanjian jual beli di bawah tangan antara pengembang dan konsumen atau biasa disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disebut PPJB) rumah, maupun perjanjian KPR dirancang dan dibuat dalam bentuk kontrak standar yang telah dibuat secara sepihak oleh pengembang perumahan atau pihak bank sebagai pemberi KPR, sehingga konsumen tidak mempunyai *bargaining position* untuk menentukan

kehendaknya dalam format perjanjian tersebut. Konsumen hanya dapat memilih untuk menerima atau menolak perjanjian tersebut.

Adapun persyaratan yang harus dipenuhi dalam akad perjanjian jual beli perumahan PT. Nato Jaya Group adalah sebagai berikut :

1. Fotocopy KTP Suami/Istri (3 Lembar)
2. Fotocopy Kartu Keluarga (3 lembar)
3. Fotocopy Buku Nikah/Cerai (3 Lembar)
4. Pasfoto Ukuran 3x4 Suami/Istri (2 Lembar)
5. Fotocopy SHM atau SHGN Rumah yang akan dibeli
6. Fotocopy NPWP (3 Lembar)
7. Fotocopy SK Pengangkatan Pegawai
8. Slip Gaji 3 Bulan Terakhir Leges (3 Lembar)
9. Surat Keterangan Leges Lama Bekerja dan Jabatan Terakhir
10. Surat Keterangan Belum memiliki Rumah

Apabila ada kerusakan atau ketidaksesuaian pada fisik bangunan dan perihal kelengkapan dokumen seperti sertifikat mengalami cacat, data yang salah, kelengkapan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Pajak Bumi Bangunan (PBB) yang kurang, maka masih menjadi tanggung jawab pihak pengembang.⁵⁴

⁵⁴ Fesri Nasution, selaku Staf Personalia Pengembang PT. Nato Jaya Group, tanggal 10 Juni 2021.

Dalam rangka mencegah kerugian konsumen sebagai akibat dari tindakan pelaku usaha yang tidak beritikad baik maka diperlukan suatu perlindungan hukum. Perlindungan hukum adalah sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap pelanggaran dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.⁵⁵ Dalam pasal 3 huruf d UUPK mengamanatkan bahwa tujuan adanya perlindungan konsumen adalah menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi. Maka dari itu, pemenuhan hak konsumen atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa bagi konsumen harus dilaksanakan dengan sebaik-baiknya oleh pelaku usaha (Pasal 4 huruf c UUPK).

Pada hakikatnya perlindungan hukum bagi konsumen dalam suatu transaksi perdagangan diwujudkan dalam 2 (dua) bentuk pengaturan, yaitu perlindungan hukum dalam bentuk peraturan perundang-undangan tertentu yang bersifat umum dan perlindungan hukum berdasarkan perjanjian yang khusus dibuat oleh para pihak, dimana substansi atau isi perjanjian antara konsumen dan pelaku usaha memuat tentang ganti rugi, jangka waktu pengajuan klaim, penyelesaian sengketa dan sebagainya.

⁵⁵ (<http://tesishukum.com/pengertian> perlindungan hukum menurut para ahli/, diakses tanggal 1 Desember 2018, pukul 13.55 WIB).

Terkait dengan hubungan pemilikan rumah dari pengembang atau developer, perlindungan hukum bagi konsumen bertujuan untuk memberikan perlindungan dalam hubungan hukum jual beli dan pemilikan rumah serta perlindungan terhadap pemenuhan hak-hak konsumen untuk menikmati dan memanfaatkan segala sesuatu yang seharusnya diterima dalam transaksi jual beli rumah yang sudah terlaksana. Selain itu, perlindungan hukum bagi konsumen perumahan juga meliputi perlindungan terhadap pengaduan konsumen sebagai akibat telah terjadinya pelanggaran yang dilakukan oleh pelaku usaha, yang dalam hal ini adalah pengembang atau developer. Meskipun demikian tidak dapat dipungkiri bahwa konsumen seringkali belum memperoleh perlindungan hukum secara maksimal dan adil.

Permasalahan yang dialami konsumen biasanya muncul ketika telah terjadi serah terima objek dalam PPJB rumah ternyata kualitas fisik bangunannya tidak sesuai dengan yang dijanjikan dan/atau lingkungan di lokasi perumahan tidak sesuai dengan yang dipromosikan pada brosur atau iklan yang ternyata tidak dipenuhi oleh pengembang. Hal ini jelas membuat konsumen merasa dirugikan.

Terdapat dua jenis pengaduan konsumen perumahan. *Pertama*, pengaduan sebagai akibat telah terjadinya pelanggaran hak-hak individual konsumen perumahan seperti, mutu bangunan dibawah standar, nomor sertifikat tanah tidak sesuai dan lain-lain. *Kedua*, pengaduan sebagai akibat

pelanggaran hak-hak kolektif konsumen perumahan seperti, tidak dibangunnya prasarana, sarana dan utilitas umum (fasilitas sosial dan fasilitas umum), sertifikasi, rumah fiktif, banjir, dan soal kebenaran klaim/informasi dalam iklan, brosur dan pameran perumahan.

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan, keluhan atau klaim konsumen perumahan yang diajukan kepada pengembang atau developer perumahan PT. Nato Jaya Group menyangkut hak-hak individual antara lain :

- a. Ibu Masrida Liani konsumen perumahan Purwodadi PT. Nato Jaya Group, mengajukan klaim atas rumah pada saat serah terima kunci dilaksanakan. Klaim tersebut berupa :
 - 1) pintu kamar yang sulit dibuka;
 - 2) Dinding rumah yang yang retak;
 - 3) sertipikat tanah atau sertipikat hak milik diberikan tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati (wawancara dengan Ibu Masrida Liani pada hari Kamis, 10 Juni 2021).⁵⁶
- b. Bapak Rinaldi Syaputra Ritonga konsumen perumahan purwodadi PT Nato Jaya Group, mengajukan klaim atas rumah pada saat serah terima kunci dilaksanakan, klaim tersebut berupa :

⁵⁶ Masrida Liani, Konsumen dari Perumahan Purwodadi PT. Nato Jaya Group, tanggal 10 Juni 2021.

- 1) iklan ataupun brosur yang ditawarkan tidak sesuai;
- 2) cat yang tidak rapi;
- 3) peletakan stop kontak yang tidak pas;
- 4) dekat dengan masjid;
- 5) jalan yang bagus;
- 6) lebar jalan 7 meter, dan air bersih; (wawancara dengan Bapak Rinaldi Syaputa Ritonga pada hari Kamis, 10 Juni 2012).⁵⁷

c. Bapak Mhd Tagor Harahap Kepala Desa Purwodadi, mengajukan klaim yang diantaranya sebagai berikut :

- 1) tempat ibadah atau masjid ditengah-tengah perumahan tersebut yang sampai saat ini belum ada dibangun sama sekali
- 2) jalan yang tidak rata;
- 3) dan juga laporan mereka yang tidak pernah tersusun dengan baik tiap kali ada pembangunan rumah yang baru.⁵⁸

⁵⁷ Rinaldi Syaputra Ritonga , Konsumen dari Perumahan Purwodadi PT. Nato Jaya Group, tanggal 10 Juni 2021.

⁵⁸ Mhd. Tagor Saleh Harahap, SE, Kepala Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidempuan Batunadua, Tanggal 10 Juni 2021.

d. Bapak Hermanto konsumen perumahan purwodadi PT. Nato Jaya Group mengajukan klaim atas rumah pada saat serah terima kunci dilaksanakan, klaim tersebut berupa :

- 1) Pelayanan kebersihan yang masih kurang;
- 2) Penerangan lampu jalan dilokasi perumahan yang kurang
- 3) Tidak adanya gerbang dan pos satpam dibuat pihak perumahan sebagai keamanan di lingkungan perumahan tersebut.⁵⁹

Berdasarkan keterangan dari para konsumen di atas, mereka mengaku bahwa kerusakan yang terjadi tidak terlalu signifikan dan memang pengembang bertanggung jawab dengan menindak lanjut perbaikan fisik bangunan yang dikeluhkan. Maka dari itu konsumen menyadari dan mengecek untuk mengklaim dengan segera kepada pengembang saat setelah terjadi serah terima rumah agar dapat dilakukan perbaikan/penggantian.

D. Analisis

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Pemukiman, mengatur bahwa 30 % (persen) dari lahan yang ada digunakan untuk

⁵⁹ Hermanto, Konsumen dari Perumahan Purwodadi PT. Nato Jaya Group, tanggal 10 Juni 2021.

prasarana, sarana, dan utilitas umum (fasos dan fasum). Dalam iklan atau brosur yang diterbitkan pengembang pasti menjanjikan berbagai fasilitas di lingkungan perumahan, agar nantinya konsumen tidak perlu bergantung pada kawasan lain. Sarana atau fasilitas merupakan hak konsumen perumahan yang wajib dipenuhi oleh para pengembang. Tetapi pada kenyataannya fasilitas yang dijanjikan pengembang seringkali masih banyak kekurangan .

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UUPKP) menyatakan bahwa “ perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni”. Sesuai penjelasan tersebut jelas bahwa prasarana, sarana, dan utilitas umum merupakan syarat yang harus ada dalam suatu perumahan. Bahkan dalam pasal 42 UUPKP mengatur pemasaran perumahan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli dapat dilakukan jika sudah ada kepastian atas ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum. Pengembang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak membangun perumahan sesuai dengan criteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan (pasal 134 UUPKP) yang memberi harapan

bagi masyarakat Indonesia untuk memperoleh perlindungan atas kerugian yang diderita atas transaksi suatu barang atau jasa.

Permasalahan yang sering terjadi pada kegiatan jual beli rumah antara konsumen perumahan dengan pengembang antara lain yaitu, ketidaksesuaian fisik bangunan/standar ukuran, keterlambatan serah terima unit tanpa ganti rugi, ketidaksesuaian janji pengembang terkait sarana serta masalah lingkungan dan sebagainya.

Secara umum, informasi yang disampaikan kepada konsumen dilakukan dengan cara mempresentasikan suatu produk dengan berbagai cara melalui media massa, namun dalam pelaksanaannya kadang terjadi misrepresentasi. Misrepresentasi merupakan pernyataan tidak benar yang dilakukan oleh suatu pihak untuk membujuk pihak lain masuk dalam suatu perjanjian. Dengan demikian masalah dasar dari misrepresentasi adalah dampak dari suatu pernyataan yang disampaikan sebelum terjadinya perjanjian.

Penawaran pengembang melalui brosur selalu hanya menyampaikan hal-hal yang positif saja tanpa diimbangi dengan informasi yang relevan dalam masyarakat. Pernyataan pengembang dalam brosur tidak sepenuhnya sesuai dengan harapan konsumen perumahan dan fakta yang sebenarnya. Terutama informasi mengenai fasilitas atau sarana pada *site plan* tidak lengkap dan tidak jelas. Kurang representatifnya informasi iklan pada brosur tersebut

sering kali mengakibatkan konsumen merasa dirugikan. Adanya kondisi tersebut, sesuai dengan pasal 4 huruf c UUPKP, hak-hak konsumen perumahan dalam hal pemenuhan hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur harus senantiasa diperjuangkan.

Sebagaimana kewajiban pelaku usaha dalam pasal 7 huruf b UUPKP, promosi dalam bentuk iklan dituntut untuk selalu menyampaikan informasi yang benar, jujur atau senyatanya kepada konsumen mengenai suatu barang ataupun jasa. Dengan adanya iklan, sangat membantu calon konsumen ketika akan memilih produk barang atau jasa yang dibutuhkannya. Oleh karena itu informasi yang benar dan bertanggung jawab merupakan hal yang pokok bagi konsumen sebelum memutuskan untuk melakukan transaksi dengan pelaku usaha.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Pengembang PT. Nato Jaya Group memberikan informasi terkait produk perumahan kepada konsumen melalui berbagai media cetak dan media elektronik serta keterangan verbal atau lisan dari pihak pemasaran. Informasi yang diberikan memuat hal-hal yang berguna untuk semua tahapan yaitu tahap pra transaksi, tahap transaksi dan sampai pada layanan pasca transaksi. Pada tahap pra transaksi, pengembang memberikan informasi mengenai spesifikasi bangunan rumah yang dipilih. Pengembang PT. Nato Jaya Group melalui brosur memberikan beberapa informasi antara lain yaitu identitas pengembang, nama perumahan, gambar rumah, denah isi rumah, denah lokasi perumahan, spesifikasi teknis bangunan rumah, fasilitas yang akan dibangun, harga, dan cara pembayaran. Dan mengajukan klaim atas kerugian ketidaksesuaian fisik bangunan dan persoalan kelengkapan dokumen.
2. Dalam rangka mencegah kerugian konsumen sebagai akibat dari tindakan pelaku usaha yang tidak beritikad baik maka diperlukan suatu

perlindungan hukum. Perlindungan hukum adalah sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap pelanggaran dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut. Dalam pasal 3 huruf d UUPK mengamanatkan bahwa tujuan adanya perlindungan konsumen adalah menciptakan system perlindungan konsumen yang mengandung unsure kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi. Maka dari itu, pemenuhan hak konsumen atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa bagi konsumen harus dilaksanakan dengan sebaik-baiknya oleh pelaku usaha (Pasal 4 huruf c UUPK).

B. Saran-saran

1. Bagi pengembang atau *developer* sebaiknya kegiatan promosi untuk penyebarluasan informasi pemasaran perumahannya baik melalui brosur maupun media iklan lainnya. Seharusnya memberikan informasi yang benar, jujur, tidak mengelabui dan sejelas mungkin kepada konsumen terutama informasi yang tidak dicantumkan pada iklan/brosur, agar konsumen tidak merasa kecewa dan tidak dirugikan hak-haknya.
2. Bagi konsumen perumahan sebelum mengadakan transaksi jual beli rumah (tahap pra transaksi) dengan pengembang perlu berhati-hati,

aktif, dan cermat dalam menggali informasi segala hal terkait produk rumah terutama informasi yang tidak tercantum pada iklan/brosur seperti mengenai pembangunan sarana perumahan, serta mempelajari dokumen seperti PPJB, persyaratan KPR dan sebagainya. Hal ini agar konsumen tidak menyesal dan terhindar dari kerugian.

DAFTAR PUSTAKA

(<http://tesishukum.com/pengertian> perlindungan hukum menurut para ahli/, diakses tanggal 1 Desember 2018, pukul 13.55 WIB).

Abdul Halim Barkatullah dan Teguh Setyo, *Bisnis E-Commurce studi Sistem Keamanan dan Hukum Indonesia*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2005

Abdul Rahman Al- Jaziri, *Fiqh Empat Mazhab*, Semarang : Asy Syifa

Ahmad Zahari dan Idham, *Wakaf, Zakat dan Ekonomi Syariah*, Pontianak : FH Untan Press, 2010

Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2010

Burhan Bungin, *Metode Penelitian Sosial : Format-format Kuantitatif dan Kualitatif*, Surabaya : Airlangga University Press, 2001

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar ikhtasar Indonesia Edisi Ketiga*, Jakarta : Balai Pustaka, 2005

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* , Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2014

Herlien Budiono, *Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2010

J Satrio, *Op.Cit....dari Perjanjian*, Buku I

J Satrio, *Perikatan Lahir dari Perjanjian*, Buku I, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995

M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perikatan*, Bandung : PT. Alumni, 1982

Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah:Fiqh Muamalah*, Jakarta : Kencana, 2012

Mariam Darus, B et al, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001

Moh Rifa'I, *Terjemah Khulasoh Kifayatu a-Ahyar*, Semarang : CV. Toha Putra

- Mohammad Heykal, “*Analisis Tingkat Pemahaman Kpr Syariah Pada Bank Syariah di Indonesia*” *Journal Binus Business Review*, Vol. 5 No. 2. 2014.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung : PT. Alumni, 1982
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995
- Rahmat Syafi’I, *Fiqih Muamalah*, Bandung : CV. Pustaka Setia, 2001
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Yogyakarta : FH UII Press, 2013
- Salim H.S dkk, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MOU)*, Jakarta : Sinar Grafika, 2007
- Salim MS, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika, 2008
- Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah, Jilid 12* ,(Terj. H. Kamaluddin, A. Marzuki), Bandung Al-Ma’arif, t.th
- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta : Grasindo, 2000
- Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Ctk. Tiga Puluh Sembilan, Jakarta : PT. Driya Paramita, 2008
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : ctk VI. PT. Intermasa, 1979
- Sudargo Gautama, *Indonesia Business Law*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, 1985
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)*, Bandung : Alfabeta, 2014
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Kencana, 2009
- Syahmin Ak, *Hukum Kontrak Internasional*, Jakarta : Rajawali Pers, 2011
- Wirjono Rodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung : Mazdar Madju, 2000
- Zaeni Asyhadi, *Hukum Keperdataan*, Depok : Rajawali Pers, 2018

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. DATA PRIBADI

Nama : Abdul Hadi Pane
Tempat/Tgl Lahir : Padangsidimpuan, 07-10-1998
Jenis Kelamin : Laki-Laki
Alamat : Jl. Jend Sudirman Gg. Mawar
Kel/Desa : Kayuombun
Kecamatan : Padangsidimpuan Utara
Agama : Islam
Status Perkawinan : Belum Kawin
Pekerjaan : Pelajar/Mahasiswa
Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia
No. Hp : 081375339380 (WA)
085270273391
Email : abdulhadi98107@gmail.com

2. NAMA ORANG TUA

Ayah : Zainuddin Pane
Ibu : Rosdelina Batubara

3. LATAR BELAKANG PENDIDIKAN

2004-2010 : SD Negeri 200121 Kayuombun
2011-2014 : MTs YPKS Padangsidimpuan
2014-2017 : MAN 1 Padangsidimpuan
2017-Sekarang : Mahasiswa Institut Agama Islam Negeri
(IAIN) Padangsidimpuan

Padangsidimpuan, 29 November 2021

Abdul Hadi Pane
Nim. 1710200024



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM

Jalan T. Rizal Nurdin Km 4,5 Sihatang 22733
Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

Nomor : B-539 /In.14/D.1/TL.00/06/2021

3 Juni 2021

Sifat : -

Lampiran : -

Hal : **Mohon Bantuan Informasi
Penyelesaian Skripsi.**

Yth, Kepala Pengembang Perumahan Purwodadi
Kec. Padangsidimpuan Batunadua

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

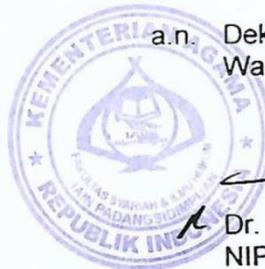
Dengan hormat, Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan menerangkan bahwa:

Nama : Abdul Hadi Pane
NIM : 1710200024
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Ilmu Hukum / Hukum Ekonomi Syariah
No Telpon/ HP : 081375339380

adalah benar mahasiswa Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan yang sedang menyelesaikan Skripsi dengan judul " Analisis Yuridis Akad Perjanjian Jual Beli Perumahan Tanah Dan Kredit (Studi Kasus Pada Perumahan Purwodadi PT. Nato Jaya Group Kecamatan Padangsidimpuan Batuandua) ".

Sehubungan dengan itu, dimohon bantuan Bapak untuk memberikan data dan informasi sesuai dengan maksud judul skripsi di atas.

Demikian disampaikan, atas kerjasamanya diucapkan terima kasih.



a.n. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik

Dr. Ikhwanuddin Harahap, M.Ag
NIP 197501032002121001



PT. NATO JAYA GROUP

SUPPLIER, JASA DAN KONTRAKTOR

Nomor : 035/PRW/Psp/VII/2021

Sifat : Biasa

Lampiran : -

Kepada Yth,

Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidimpuan

Dengan Hormat,

Menindak lanjuti surat Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidimpuan nomor B-539/In.14/D.1/TL.00/06/2021 Tanggal 09 Juni 2021 tentang mohon bantuan informasi penyelesaian skripsi dengan Judul : Analisis Yuridis Akad Perjanjian Jual Beli Perumahan Tunai dan Kredit (Studi Kasus pada Perumahan Purwodadi PT. Nato Jaya Group Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua) Atas Nama :

Nama : Abdul Hadi Pane

Nim : 1710200024

Fakultas/Jurusan : Syariah dan Ilmu Hukum/Hukum Ekonomi Syariah

Alamat : Jl. Jend. Sudirman Gg. Mawar Kelurahan Kayuombun

Kecamatan Padangsidimpuan Utara.

Bahwa nama tersebut di atas benar telah melakukan penelitian di Desa Purwodadi Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua Kota Padangsidimpuan. Demikian keterangan ini diperbuat kepada yang bersangkutan untuk dapat dipergunakan seperlunya

Pengembang Perumahan

Purwodadi

ANHARULLAH NASUTION



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM

Jalan T. Rizal Nurdin Km 4,5 Sihitang 22733
Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

Nomor : B-539 /In.14/D.1/TL.00/06/2021
Sifat : -
Lampiran : -
Hal : **Mohon Bantuan Informasi
Penyelesaian Skripsi.**

09 Juni 2021

Yth, KEPALA DESA PURWODADI
KEC. PADANGSIDIMPUAN BATUANADUA

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan hormat, Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan menerangkan bahwa:

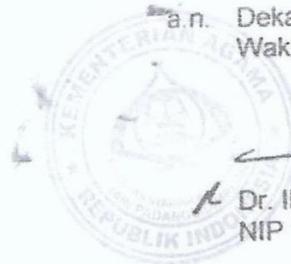
Nama : Abdul Hadi Pane
NIM : 1710200024
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Ilmu Hukum / Hukum Ekonomi Syariah
No Telpon/ HP : 081375339380

adalah benar mahasiswa Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan yang sedang menyelesaikan Skripsi dengan judul " Analisis Yuridis Akad Perjanjian Jual Beli Perumahan Tanah Dan Kredit (Studi Kasus Pada Perumahan Purwodadi PT. Nato Jaya Group Kecamatan Padangsidimpuan Batuandua) "

Sehubungan dengan itu, dimohon bantuan Bapak untuk memberikan data dan informasi sesuai dengan maksud judul skripsi di atas.

Demikian disampaikan, atas kerjasamanya diucapkan terima kasih.

a.n. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik




Dr. Ikhyaruddin Harahap, M.Ag
NIP 197301032002121001



**PEMERINTAH KOTA PADANGSIDIMPUAN
KECAMATAN PADANGSIDIMPUAN BATUNADUA
DESA PURWODADI**

Jl. H.Ahmad Dahlan Siregar, Kantor Desa, Kec.PSP Batunadua-Kota Padangsidimpuan 22733

SURAT BALASAN PENELITIAN

NOMOR: 470 / 211 / 2003 / 2021

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mhd. Tagor Saleh Harahap, SE
Jabatan : Kepala Desa, Desa Purwodadi
Kec.Padangsidimpuan Batunadua, Kota Padangsidimpuan

Menerangkan yang sebenarnya bahwa:

Nama : ABDUL HADI PANE
NIM : 1710200024
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Ilmu Hukum / Hukum Ekonomi Syari'ah

Adalah benar bahwa nama yang tersebut di atas sudah menyelesaikan Penelitian untuk bahan penyelesaian skripsi dengan judul "Analisis Yuridis Akad Perjanjian Jual Beli Perumahan Tanah dan Kredit (Studi Kasus pada Perumahan Purwodadi PT. Nato Jaya Group Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua)". Di Desa Purwodadi Kec. Padangsidimpuan Batunadua, Kota Padangsidimpuan.

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Desa Purwodadi, 03 Agustus 2021
Kepala Desa



Mhd. Tagor Saleh Harahap, SE.

PERJANJIAN MEMBUKA KREDIT

Nomor : 36.-

--Pada hari ini, Rabu tanggal 22 (dua puluh dua) September 2021 (dua- ribu dua puluh satu), pukul 09.00 WIB (Sembilan Waktu Indonesia -----bagian Barat).-----

--Berhadapan dengan saya, MISBAHUDDIN, Sarjana Hukum, Notaris di -
Padangsidimpuan, berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Tanggal 20 (dua puluh) Desember ---2004 (dua ribu empat) Nomor : C-415.HT.03.01-Th 2004, dengan -----dihadiri oleh saksi-saksi yang telah saya, Notaris – kenal, dan nama-----namanya akan disebutkan pada bahagian akhir akta ini : -----

I. --**Tuan WINOTO**, Pemimpin Cabang Perseroan Terbatas **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Cabang Padangsidimpuan**, bertempat tinggal di Padangsidimpuan. -----

--Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya -
tersebut mewakili Direksi berdasarkan Akta Kuasa Nomor 15 tanggal 20
(dua puluh) Mei 2015 (dua ribu lima belas) yang dibuat -----
dihadapan EMI SUSILOWATI, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, ----oleh
karena itu berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan yang dimuat dalam Akta
Nomor 3 tanggal 09 (Sembilan) Maret 2021 (dua ribu ---dua puluh satu)
yang dibuat dihadapan FATHIAH HELMI, Sarjana ----Hukum, Notaris di
Jakarta dan telah mendapat Penerimaan -----Pemberitahuan
Perubahan Anggaran Dasar dari Menteri Hukum dan -Hak Asasi Manusia
Republik Indonesia sesuai dengan suratnya -----tanggal 12 (dua belas)
Maret 2021 (dua ribu dua puluh satu) Nomor:

AHU-AH.01.03-0159493, bertindak untuk dan atas nama **PT. Bank - Rakyat Indonesia (Persero) Tbk** berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 44-46 Jakarta Pusat.-----

-----Selanjutnya disebut sebagai-----

-----KREDITUR/BANK-----

II.1. **-Nyonya MASRIKA BULAN SIREGAR**, lahir di Batugana -----tanggal 24 (dua puluh empat) April 1991 (seribu sembilan ratus -sembilan puluh satu), Warga Negara Indonesia, pekerjaan -----Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Perjuangan, Kelurahan Bincar, Kecamatan Padangsidimpuan Utara, Kota -----Padangsidimpuan, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor -----1203166404910002.-----

2. **-Tuan ROY ISKANDAR MUDA SIREGAR**, lahir di ----- Padangsidimpuan tanggal 27 (dua puluh tujuh) Maret 1985 -----(seribu sembilan ratus delapan puluh lima), Warga Negara -----Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan -----Perjuangan Nomor 1, Kelurahan Bincar, Kecamatan -----Padangsidimpuan Utara, Kota Padangsidimpuan, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 1277012703850004.-----

--penghadap Tuan ROY ISKANDAR MUDA SIREGAR tersebut ----- menerangkan bahwa ianya adalah Suami dari penghadap Nyonya MASRIKA BULAN SIREGAR tersebut menerangkan memberi ----- persetujuan kepada Istrinya tersebut untuk melakukan tindakan hukum dibawah ini.-----

--Selanjutnya penghadap Nyonya MASRIKA BULAN SIREGAR dan Tuan ROY ISKANDAR MUDA SIREGAR dengan ini menerangkan -- menggabungkan diri masing-masing untuk memikul hutang ----- sejumlah tersebut dibawah ini, atau segala hutang yang timbul --akibat persetujuan ini, dalam arti kata bahwa baik bersama-sama maupun seorang demi seorang atau khusus salah seorang saja --menanggung segala hutang (hoofdelijk).-----

-----Selanjutnya disebut sebagai-----

-----PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT.-----

--Para penghadap saya, Notaris. Kenal-----

--Para Penghadap bertindak sebagaimana tersebut diatas menerangkan-

dengan ini bahwa PENGAMBIL KREDIT telah mengajukan permohonan --

Kredit melalui suratnya Nomor 94 Tanggal 19 (sembilan belas) Agustus 2021

(dua ribu dua puluh satu) dan BANK dapat menyetujui -----

permohonan tersebut sesuai dengan Surat Penawaran Putusan Kredit ---

(SPPK) Nomor B.26-II/KC/ADK/09/2021 tanggal 20 (dua puluh) -----

September 2021 (dua ribu dua puluh satu) serta PENGAMBIL KREDIT ---telah

menyetujui Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) tersebut -----dengan

menandatangani Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) -----dimaksud.-----

--Sehubungan dengan hal tersebut BANK dan PENGAMBIL KREDIT telah-

setuju dan mufakat untuk membuat suatu perjanjian tentang-----

peminjaman uang oleh PENGAMBIL KREDIT kepada BANK dalam -----
jabatannya tersebut diatas, dengan memakai syarat dan ketentuan -----
sebagai berikut :-----

-----Pasal 1-----

1. --Untuk keperluan usaha PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT, PIHAK
PERTAMA/BANK menyediakan fasilitas kredit pada kantor cabangnya di
Padangsidempuan, dalam suatu **Rekening Persekot Non-----Annuitet
dengan angsuran tetap (pokok + bunga) setiap -----bulan dengan
Plafond sebesar Rp. 142.975.000,- (seratus ----empat puluh dua
juta sembilan ratus tujuh puluh lima ribu ---rupiah).**-----

**--Angsuran per bulan sebesar Rp. 1.130.700,- (satu juta-----
seratus tiga puluh ribu tujuh ratus rupiah).**-----

2. Fasilitas kredit tersebut pada ayat (1) dipergunakan untuk -----
Pembelian 1 (satu) Unit Rumah Baru KPRS.-----

-----Pasal 2-----

--Untuk penyediaan fasilitas kredit ini, maka PIHAK KEDUA/PENGAMBIL
KREDIT harus membayar kepada PIHAK PERTAMA/BANK, **propisi -----
sebesar Rp. 714.875,- (tujuh ratus empat belas ribu delapan-----
ratus tujuh puluh lima rupiah)** dan dipungut saat realisasi kredit -----
(eenmalio), Jumlah uang mana harus dibayar tunai oleh PENGAMBIL ----
KREDIT, atau dibebankan pada rekening PENGAMBIL KREDIT.-----

**--Biaya Administrasi sebesar Rp. 142.975,- (seratus empat puluh dua
ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima rupiah).**-----

-----Pasal 3-----

--Besarnya bunga atas fasilitas kredit, cara pembayaran bunga dan -----
denda bunga ditentukan sebagai berikut :-----

1. Bunga kredit adalah sebesar 0,42 % (nol koma empat puluh dua persen) per Bulan Fixed 5,00 % (lima koma nol nol ----- persen) selama jangka waktu pinjaman, selanjutnya mengikuti suku bunga counter BRI, dan wajib dibayar **setiap tanggal realisasi --setiap bulannya**, kecuali apabila tanggal tersebut jatuh pada hari ----libur, maka bunga dibayar pada hari kerja sebelumnya.-----

2. Apabila terjadi tunggakan atau keterlambatan-----
pembayaran/penurunan maksimum kredit yang dimaksud pasal 1 ---
dan pasal 3 ayat (1) diatas, baik tunggakan pokok maupun bunga, --maka PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT akan dikenakan **denda ----bunga (penalty rate) sebesar 50,00 % (lima puluh koma nol-- nol persen)** dari suku bunga yang berlaku terhadap tunggakan -----pokok maupun bunga yang harus dibayar secara efektif.-----

3. Ketentuan suku bunga kredit dapat ditinjau dan ditetapkan kembali -secara sepihak oleh PIHAK PERTAMA/BANK sewaktu-waktu. -----Terhadap perubahan suku bunga kredit tersebut PIHAK -----PERTAMA/BANK cukup memberitahukannya secara tertulis kepada --PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT dan pemberitahuan dimaksud ---mengikat PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT.-----

-----Pasal 4-----

1. --Kredit wajib dilunasi oleh PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT dalam jangka waktu **180 (seratus delapan puluh)** bulan terhitung sejak tanggal akta ini, sehingga dengan demikian kredit tersebut wajib ---- dilunasi oleh PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT selambat-lambatnya pada tanggal **22 (dua puluh dua) September 2036 (dua ribu ---tiga puluh enam).**-----

--Hal tersebut diatas tidak berlaku apabila dilakukan pembayaran --- pelunasan atas persetujuan PIHAK PERTAMA/BANK dan diakhirinya-- perjanjian sebelum jangka waktu tersebut diatas sampai/jatuh ----- tempo.-----

2. --Apabila diperlukan perpanjangan jangka waktu kredit, ----- rescheduling, restrukturing, reconditioning, suplesi kredit dan ----- sebagainya akan diatur kemudian atas dasar pertimbangan PIHAK -- PERTAMA/BANK terhadap PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT yang --akan dituangkan dalam suatu bentuk perjanjian tambahan -----(addendum) yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.-- -----

-----Pasal 5-----

--Apabila setelah berakhirnya perjanjian ini ternyata PIHAK ----- KEDUA/PENGAMBIL KREDIT menunggak, maka bunga uang dan denda - bunga uang disebutkan dalam pasal 3 diatas masih tetap berlaku ----- demikian halnya dengan persyaratan lainnya.-----

-----Pasal 6-----

--Berkenaan dengan perjanjian ini PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT --
dengan ini menerangkan dengan sebenar-benarnya dan secara sah -----
mengaku berhutang kepada PIHAK PERTAMA/BANK sejumlah uang yang
ditariknya menurut rekening korannya, rekening-rekening yang -----
berkenaan dengan bunga serta biaya-biaya lain maupun catatan lainnya
kepada PIHAK PERTAMA/BANK.-----

-----Pasal 7-----

--Segala pengeluaran dan penerimaan uang, guna usaha PIHAK -----
KEDUA/PENGAMBIL KREDIT harus disalurkan melalui PT.BANK RAKYAT -
INDONESIA (PERSERO) dan ber-Bankir Utama pada Bank Rakyat -----
Indonesia.-----

-----Pasal 8-----

--Untuk menjamin agar supaya hutang PIHAK KEDUA/PENGAMBIL -----
KREDIT pada PIHAK PERTAMA/BANK dibayar dengan semestinya dan ---tepat
pada waktu yang diperjanjikan, baik hutang yang timbul karena --perjanjian
ini, maupun hutang yang timbul karena lain-lain hal yang ----bertalian dengan
perjanjian ini, termasuk bunga, propisi, ongkos-ongkos dan biaya lainnya,
maka PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT dengan ini
memberi jaminan sebagai berikut :-----

1. --Segala hak-hak yang ada dan dapat dijalankan atas sebidang -----
tanah seluas kurang lebih 105 m2 (seratus lima meter persegi) -----
terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Padangsidimpuan, -----
Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua, Desa Purwodadi, yang ----lebih
lanjut diuraikan dalam **Sertipikat Hak Milik Nomor -----**
00402/Purwodadi, Surat Ukur tanggal 18 (delapan belas) -----
Desember 2017 (dua ribu tujuh belas), Nomor 107/Purwodadi/2017,
Pembukuan dan Penerbitan Sertipikat tanggal 2 (dua) Desember ----2017
(dua ribu tujuh belas) terdaftar atas nama ANHARULLAH -----NASUTION.-

--Menurut keterangan penghadap Nyonya MASRIKA BULAN----- SIREGAR
tersebut, Sertipikat mana saat ini sedang dalam proses Pendaftaran Peralihan
Hak/Balik Nama keatas nama MASRIKA ---BULAN SIREGAR pada Kantor
Pertanahan Kota Padangsidimpuan, sesuai dengan Surat Keterangan Nomor
248/NTRS/Psp/IX/2021 -tanggal 22 (dua puluh dua) September 2021 (dua ribu
dua puluh satu) yang dikeluarkan oleh saya, Notaris.-----

--Demikian berikut segala sesuatu yang terdapat dan tertanam --
diatasnya serta dibangun dan akan dibangun diatas tanah -----
tersebut yang menurut hukum merupakan turutannya tanpa ----
terkecuali.-----

--untuk pemberian dan pengikatan jaminan tersebut akan dibuat

Akta Pemberian Hak Tanggungan tersendiri dengan Hak -----

Tanggungan Peringkat I (Pertama) untuk kepentingan -----

BANK/KREDITUR dengan nilai Hak Tanggungan sebesar -----

Rp. 150.500.000,- (seratus lima puluh juta lima ratus ribu-----
rupiah) yang dibebankan atas tanah yang diuraikan diatas, dan --
didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan.-----

-----Pasal 9-----

1. PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT wajib mempertanggung-----
jawabkan atau mengasuransikan atas beban sendiri dengan -----
Banker's Clause untuk dan atas nama PIHAK PERTAMA/BANK kepada
Perusahaan Asuransi yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA/BANK, -----
dan/atau jika ada barang-barang yang dipergunakan sebagai -----
jaminan dalam kredit ini baik yang telah ada maupun yang akan ada
dikemudian hari minimal selama jangka waktu kredit dengan -----
kemungkinan sewaktu-waktu dapat diperpanjang oleh PIHAK -----
KEDUA/PENGAMBIL KREDIT sebagaimana disebutkan dalam polis ---dan
disimpan oleh PIHAK PERTAMA/BANK. -----
2. PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT wajib mempertanggung-----
jawabkan atau mengasuransikan atas Jiwa dengan Banker's Clause untuk
dan atas nama PIHAK PERTAMA/BANK kepada Perusahaan ----Asuransi
yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA/BANK minimal selama -jangka waktu
kredit yaitu selama 60 (enam puluh) bulan atau -----dengan
kemungkinan sewaktu-waktu dapat diperpanjang oleh PIHAK
KEDUA/PENGAMBIL KREDIT sebagaimana disebutkan dalam polis ---
dan disimpan oleh PIHAK PERTAMA/BANK. -----

3. Pada polis asuransi tersebut harus mencantumkan klausula bahwa --
bahwa dalam hal terjadi kerugian, maka uang pengganti -----
kerugiannya harus dibayarkan kepada Kreditor, yang selanjutnya ---
akan memperhitungkannya dengan jumlah yang masih harus -----
dibayarkan oleh Debitor kepada Kreditor berdasarkan Perjanjian -----
Kredit, sedangkan sisanya jika masih ada harus dikembalikan oleh --
Kreditor kepada Debitor dengan tidak ada kewajiban bagi Kreditor --untuk
membayar bunga atau ganti kerugian berupa apapun kepada PIHAK
KEDUA/PENGAMBIL KREDIT, apabila ternyata uang pengganti kerugian dari
perusahaan asuransi tersebut tidak mencukupi, maka Debitor berkewajiban
untuk membayar lunas sisa yang masih harus dibayar oleh Debitor kepada
PIHAK PERTAMA/BANK; -----
4. Semua uang premi asuransi harus ditanggung dan dibayar oleh -----
PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT atau Debitor;-----
5. Apabila PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT atau Debitor lalai -----
dan/atau tidak mengasuransikan Objek Jaminan Fidusia, maka-----
PIHAK PERTAMA/BANK berhak (namun tidak berkewajiban) dan -----
seberapa perlu dengan ini kepadanya oleh PIHAK-----
KEDUA/PENGAMBIL KREDIT telah diberi kuasa untuk -----
mengasuransikan sendiri Objek Jaminan Fidusia, dengan ketentuan -bahwa
premi asuransinya tetap harus dibayar oleh PIHAK -----
KEDUA/PENGAMBIL KREDIT;-----

6. Asli polis asuransi dan perpanjangannya dikemudian hari serta -----
kwitansi pembayaran premi asuransi tersebut harus diserahkan -----untuk
disimpan oleh PIHAK PERTAMA/BANK segera setelah diperoleh PIHAK
KEDUA/PENGAMBIL KREDIT dari perusahaan asuransi -----tersebut.-----

-----Pasal 10-----

--Dalam hal PIHAK PERTAMA/BANK menjalankan hak-haknya dan hak-
hak istimewanya berdasarkan atas Persetujuan ini baik tentang adanya -
maupun tentang jumlah hutang PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT -----
kepada PIHAK PERTAMA/BANK tidak perlu terlebih dahulu ditetapkan ---oleh
atau terbukti bagi pihak-pihak akan tetapi PIHAK PERTAMA/BANK --berhak
untuk menetapkan sendiri jumlah penagihan, yaitu hutang pokok dan segala
sesuatu lainnya yang harus dibayar oleh PIHAK -----
KEDUA/PENGAMBIL KREDIT berdasarkan atas kekuatan akta ini -----
dan/atau berdasarkan apapun tanpa mengurangi hak PIHAK -----
KEDUA/PENGAMBIL KREDIT untuk setelah membayar seluruh -----
Hutangnya tersebut kepada PIHAK PERTAMA/BANK, menuntut -----
pembayaran kembali dari jumlah Hutang yang ternyata telah dibayar ---
kelebihan oleh PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT kepada PIHAK -----
PERTAMA/BANK tidak ada tindakan yang dikecualikan.-----

-----Pasal 11-----

--PIHAK PERTAMA/BANK berhak dan dengan ini diberi kuasa oleh PIHAK
KEDUA/PENGAMBIL KREDIT untuk mendebet Rekening Giro atau -----
rekening lainnya dari PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT yang ada pada

PIHAK PERTAMA/BANK sehubungan dengan pembayaran sebagian -----hutang atau pelunasan seluruh hutang, provisi, bunga, denda, biaya-----biaya lain yang timbul karena hutang yang wajib dibayar oleh PIHAK ----KEDUA/PENGAMBIL KREDIT berkenaan dengan pemberian kredit -----tersebut diatas. -----

-----Pasal 12-----

--Besarnya hutang PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT kepada PIHAK --- PERTAMA/BANK berikut provisi, bunga dan biaya-biaya yang timbul -----akan terlihat di dalam catatan/administrasi BANK atau rekening Koran--- PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT yang ada pada PIHAK -----PERTAMA/BANK. -----

--Catatan/administrasi atau rekening tersebut merupakan bukti yang --- sah dan mengikat terhadap PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT ----- mengenai jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar oleh PIHAK --- KEDUA/PENGAMBIL KREDIT kepada PIHAK PERTAMA/BANK. -----

-----Pasal 13-----

--Semua pembayaran hutang termasuk provisi, bunga, commitment fee- dan biaya-biaya lain yang timbul harus dilakukan oleh PIHAK ----- KEDUA/PENGAMBIL KREDIT kepada dan dikantor PIHAK PERTAMA/BANK ditempat kredit dibuka atau Kantor-kantor lain PIHAK PERTAMA/BANK -- yang ditentukan oleh PIHAK PERTAMA/BANK.-----

-----Pasal 14-----

--Dengan tidak mengurangi ketentuan pasal 1 dalam akta ini, apabila --- berdasarkan pertimbangan PIHAK PERTAMA/BANK besarnya -----

penggunaan fasilitas pinjaman PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT tidak-
sesuai dengan besarnya fasilitas pinjaman yang diberikan, maka PIHAK-
PERTAMA/BANK sewaktu-waktu berhak dan sekaligus merupakan kuasa yang
tidak dapat ditarik kembali dari PIHAK KEDUA/PENGAMBIL -----KREDIT,
untuk melakukan penyesuaian (baik penurunan maupun -----penambahan)
besarnya fasilitas pinjaman sepanjang tidak melebihi -----besarnya fasilitas
pinjaman sebagaimana diatur dalam Pasal 1 tersebut diatas.-----

--PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT menyatakan sepenuhnya tunduk dan
terikat pada keputusan PIHAK PERTAMA/BANK untuk penyesuaian --besarnya
fasilitas pinjaman tersebut diatas, sebagaimana akan ternyata

pada Kartu Perubahan Komposisi Pinjaman yang khusus diadakan untuk
maksud tersebut oleh PIHAK PERTAMA/BANK dan merupakan satu -----
kesatuan yang tidak terpisahkan dari akta ini.-----

-----Pasal 15-----

--Menyimpang dari apa yang telah ditetapkan dalam Pasal 1 dan pasal 4
didas, maka PIHAK PERTAMA/BANK berhak sewaktu-waktu secara -----
sepihak mengakhiri perjanjian ini dan jumlah hutang itu dapat ditagih -
dengan seketika dan sekaligus lunas apabila :-----

a. PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT tidak membayar bunga dan -----
provisi kredit pada waktu yang telah ditentukan.-----

b. Apabila menurut PIHAK PERTAMA/BANK, PIHAK KEDUA/PENGAMBIL

KREDIT tidak melakukan kewajiban-kewajiban yang ditentukan-----

dalam Pengakuan Hutang ini. -----

- c. PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT meminta pengunduran -----
pembayaran hutangnya (suerseance van betaling aanvrag) demikian
setelah cukup waktunya sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal 1
diatas;-----
- d. PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT atau Penjamin jatuh pailit, -----
meninggal dunia atau dilakukan penyitaan atas harta bendanya oleh
Pihak Ketiga;-----
- e. PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT atau Penjamin karena apapun ----
juga dimasukkan dalam tahanan atau meninggal dunia;-----
- f. PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT berdasarkan keputusan Hakim ---
ditetapkan bahwa ia tidak berada ditempat tinggalnya tersebut atau
ditaruh dibawah pengampuan wali;-----
- g. Nilai dari apa yang diagunkan/dijaminkan yang akan disebut -----
dibawah ini sangat turun harganya demikian semata-mata menurut
taksiran PIHAK PERTAMA/BANK, sehingga menurut pertimbangan----
PIHAK PERTAMA/BANK tidak memberikan jaminan yang cukup lagi --guna
membayar lunas hutang tersebut. -----
- h. Jika uang pinjaman tersebut tidak dipergunakan sesuai dengan yang

telah ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA/BANK).-----

- i. Jika rekening PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT yang ada pada -----Bank ditutup atau nama PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT -----tercantum dalam daftar kredit macet yang dikeluarkan oleh Bank ---Indonesia.-----

--Terhitung mulai hari hutang itu tertagih PIHAK PERTAMA/BANK untuk - selanjutnya tidak berkewajiban lagi memberikan pinjaman kredit kepada PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT walaupun maksimum kredit (plafond-kredit) belum tercapai. -----

--Semua biaya untuk menagih hutang ini diantaranya biaya juru sita dan biaya untuk orang yang dikuasakan oleh PIHAK PERTAMA/BANK untuk - menagih hutang ini dan biaya-biaya lainnya yang oleh PIHAK ----- PERTAMA/BANK disertai penagihan yang biasanya lebih kurang sebesar 10 % (sepuluh persen) dari jumlah tagihan adalah merupakan beban --- tanggungan PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT dan oleh karenanya -----harus dipikul dan dibayar oleh PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT yang dapat dibebankan pada Rekening Koran/Rekening Giro PIHAK ----- KEDUA/PENGAMBIL KREDIT yang ada pada PIHAK PERTAMA/BANK.-----

-----Pasal 16-----

--PIHAK PERTAMA/BANK berhak baik dilakukan sendiri atau dilakukan

oleh pihak lain yang ditunjuk PIHAK PERTAMA/BANK serta wajib -----
disetujui PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT wajib mematuhi untuk-- setiap
waktu meminta keterangan dan melakukan pemeriksaan yang ---
diperlukan PIHAK PERTAMA/BANK kepada PIHAK KEDUA/PENGAMBIL ---
KREDIT dan/atau perusahaannya.-----

-----Pasal 17-----

--Dalam akta ini selanjutnya PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT dengan
tegas menyatakan :-----

- a. Bersedia memberikan setiap keterangan-keterangan dengan -----
sebenarnya yang diperlukan oleh PIHAK PERTAMA/BANK atau -----
kuasanya dan tunduk pada peraturan-peraturan yang telah -----
ditetapkan atau yang kemudian akan ditetapkan oleh PIHAK -----
PERTAMA/BANK, terutama mengenai kebijaksanaan perkreditan.-----
- b. Bahwa kredit yang diterima dari PIHAK PERTAMA/BANK tersebut ----akan
dipergunakan untuk keperluan-keperluan sebagaimana yang--- diuraikan
dalam pasal 1, dan setiap waktu PIHAK PERTAMA/BANK ---
berhak memeriksa penggunaan kredit dimaksud.-----
- c. Bilamana kredit tidak dibayar lunas pada waktu yang ditetapkan,----
maka PIHAK PERTAMA/BANK berhak untuk menjual jaminan -----
sehubungan dengan kredit ini, baik secara dibawah tangan maupun
dimuka umum, untuk mana atas permintaan PIHAK PERTAMA/BANK
dan atas kerelaan sendiri tanpa paksaan, PIHAK KEDUA/PENGAMBIL

KREDIT dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya akan -----
menyerahkan/mengosongkan rumah/bangunan sebagaimana yang
tersebut dalam pasal 8 perjanjian ini.-----

- d. Apabila pernyataan pada ayat (3) tersebut tidak dilaksanakan-----
dengan semestinya, maka atas biaya PIHAK KEDUA/PENGAMBIL ----
KREDIT sendiri pihak PIHAK PERTAMA/BANK dengan bantuan yang
berwajib dapat melaksanakan pengosongan secara paksa.-----

-----Pasal 18-----

--Terhadap perjanjian ini dan segala akibatnya berlaku pula Syarat-----
Syarat Umum Perjanjian Pinjaman dan Kredit PT. BANK RAKYAT-----
INDONESIA (Persero) yang telah disetujui oleh dan mengikat PIHAK ----
KEDUA/PENGAMBIL KREDIT serta merupakan satu kesatuan yang tidak-
dapat dipisahkan dari perjanjian ini.-----

-----Pasal 19-----

--Syarat-Syarat Realisasi :-----

1. **Nyonya MASRIKA BULAN SIREGAR dan Tuan ROY ISKANDAR -MUDA
SIREGAR** telah menandatangani semua dokumen yang -----berkaitan
dengan Perjanjian Kredit dan Pengikatan Agunan.-----
2. Notaris yang ditunjuk BRI membuat surat jaminan (Covernote) -----
kepada BRI atas kesanggupannya melakukan PPJB / AJB dan -----

melakukan Balik Nama SHM atas nama MASRIKA BULAN SIREGAR --dan pemasangan Hak Tanggungan Pertama sebesar -----

Rp. 150.500.000,- (seratus lima puluh juta lima ratus ribu rupiah) --atas

Sertipikat Hak Milik Nomor 00402 atas nama ANHARULLAH- NASUTION

yang terletak di Jalan Mesjid Perumahan Nato 2 Blok B --Nomor 22, Desa

Purwodadi, Kecamatan Padangsidimpuan -----Batunadua, Kota

Padangsidimpuan, dengan harga rumah sebesar ---Rp. 150.500.000,-

(seratus lima puluh juta lima ratus ribu rupiah).--

3. Diwajibkan untuk membuka Rekening BRI atas nama Peminjam.-----
4. Pembayaran angsuran kredit setiap bulannya dilakukan melalui -----
pendebetan dari rekening Tabungan BRI atas nama debitur serta ----
memberikan surat kuasa kepada BRI secara dibawah tangan diatas –
meterai cukup untuk melakukan pendebetan tersebut.-----
5. Asli surat tanda bukti kepemilikan dan perikatan agunan disimpan di-
BRI sampai kredit dibayar lunas.-----
6. Biaya-biaya terlebih dahulu disetorkan oleh ymp sebelum kredit-----
direalisasi.-----
7. Untuk pembayaran biaya administrasi, provisi dan asuransi-----
kebakaran dibebankan kepada Debitur.-----
8. Asuransi kerugian : Bangunan Agunan akan diasuransikan -----
kebakaran pada maskapai asuransi rekanan BRI dan dipasang -----

Banker's clause untuk dan atas nama BRI dan jangka waktu -----

pertanggung jawaban selama jangka waktu kredit.-----

9. Asuransi Jiwa : Peminjam diasuransikan pada perusahaan asuransi---

jiwa rekanan BRI dengan nilai pertanggung jawaban sebesar plafond -----

kredit.-----

10. Pinalty Rate : 50 % (lima puluh persen) dari suku bunga yang-----

berlaku apabila terjadi tunggakan pokok maupun bunga.-----

--Tahap Pencairan Kredit :-----

1. Pencairan ke - 1 (kesatu) sebesar 95 % atau sebesar -----

Rp. 135.826.250,- (seratus tiga puluh lima juta delapan ratus dua--- puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah) ditransfer ke rekening developer

dengan ketentuan Debitur telah menandatangani Surat --Pengakuan

Hutang (SPH), Bank telah menerima asli PPJB dan -----pelunasan Uang

Muka, Pembangunan Rumah telah 100% (seratus --persen) berdasarkan

penilaian Pihak Pertama atau Appraisal yang ---ditunjuk oleh Pihak

Pertama, BAST telah ditandatangani oleh Pihak --Kedua dan debitur,

fasilitas listrik (PLN) dan fasilitas air sumur bor --telah terpasang atau

sekurangnya-kurangnya telah mengajukan ----

dilampiri dengan bukti / resi pengajuan pemasangan instalasi.-----

2. Pencairan ke - 2 (Kedua) dengan prosentase 5% (lima persen) atau

sebesar Rp. 7.148.750,- (tujuh juta seratus empat puluh delapan ---ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dilakukan dengan syarat akan ---dicairkan

ke Rekening Khusus dan baru dapat dicairkan ke Rekening Pihak Kedua

dengan ketentuan telah dilakukan penandatanganan ---AJB antara Pihak Kedua dengan Debitur dan Pihak Pertama telah ---menerima asli salinan AJB, asli Sertipikat Debitur serta -----SKMHT/APHT.-----

--Ketentuan Pelunasan Maju-----

1. Pelunasan maju hanya dapat dilakukan setelah kredit berjalan 6 ----- (enam) bulan sejak realisasi, dengan ketentuan selain membayar ---sisa kewajiban pokok, nasabah diwajibkan membayar beban bunga -bulan berjalan.-----
2. Bagi debitur yang melakukan Pelunasan maju agar membubuhkan--- tanda tangan pada print out pay off inquiry sebagai tanda----- persetujuan debitur atas besarnya Pelunasan maju yang dibayar.----
3. Apabila terjadi pembayaran angsuran (pokok dan bunga) pada bulan angsuran melebihi dari yang ditentukan, maka atas kelebihan ----- pembayaran tersebut tidak akan merubah besarnya angsuran----- bulanan melainkan hanya akan berpengaruh terhadap jangka waktu- kredit.-----
4. Pelunasan maju KPR Sejahtera dilaporakn kepada PPDPP sesuai ----- ketentuan dalam perjanjian kerjasama.-----
5. Agunan debitur yang telah lunas putus (tidak mengajukan pinjaman- lagi) dikembalikan paling cepat 7 (tujuh) hari setelah pelunasan.-----

--Syarat-Syarat Lain :-----

1. Asli Bukti Kepemilikan Agunan disimpan di BRI sampai dengan -----kredit lunas.-----

2. Angsuran Pokok dan bunga pinjaman diangsur tertib setiap bulan.---
3. Agunan / Jaminan yang telah diserahkan tidak diperkenankan untuk disewakan dan atau dipindahtangankan ke pihak lain serta----- perubahan bentuk peruntukannya tanpa sepengetahuan dan seijin BRI.-----

4. Klausula Publikasi.-----

Apabila dikemudian hari kredit bermasalah, maka dalam rangka ----- penyelesaian kewajiban debitur, Bank berhak memanggil Debitur ----dan atau mengumumkan nama Debitur bermasalah di media massa atau media lain yang ditentukan Bank dan atau melakukan -----perbuatan lain yang diperlukan termasuk tindakan memasuki tanah, pekarangan dan/atau bangunan yang menjadi agunan dan -----memasang pengumuman pada agunan milik Debitur, Pengumuman -tidak boleh diubah dan/atau dirusak oleh Debitur sampai dengan ----kewajiban Debitur lunas dan dengan ini memberikan ijin kepada -----Bank untuk melakukan tindakan-tindakan tersebut.-----

5. Apabila terjadi tunggakan 3 (tiga) bulan secara akumulasi maka----- pihak Bank berhak melakukan lelang atau menjual dibawah tangan -tanpa harus meminta persetujuan dari Debitur.-----

6. Tunduk pada syarat-syarat umum Perjanjian Pinjaman dan Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk atau Model SU.-----

7. Dalam Perjanjian Kredit Pasal 19 yang memuat tentang syarat-syarat kredit agar ditambahkan klausula sebagai berikut : "Dalam hal----- Debitur menyampaikan pernyataan yang tidak benar mengenai-----

fasilitas KPP/KPR atau KPP iB yang sudah diterima maupun yang ----sedang dalam proses pengajuan permohonan baik di BRI maupun di Bank lainnya maka debitur bersedia melaksanakan langkah-langkah yang ditetapkan oleh Bank dalam rangka pemenuhan ketentuan -----Bank Indonesia mengenai LTV dan FTV”.-----

8. Dalam perjanjian kredit wajib memuat klausula “Perjanjian ini telah disesuaikan dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan ----- termasuk ketentuan Peraturan Otorisasi Jasa Keuangan”.-----

9. Klausula Good Corporate Governance (GCG). -----

a. Pelarangan bagi Debitur/calon Debitur untuk -----

memberikan/menjanjikan pemberian dalam bentuk apapun juga, -

baik yang terkait langsung maupun tidak langsung dalam -----

pemberian kredit, baik pada saat ini maupun saat yang akan -----

datang kepada Bank maupun pihak yang terkait dengan -----

pemberian kredit di luar biaya-biaya yang telah ditentukan seperti

provisi, administrasi, asuransi.-----

b. Seluruh jajaran BRI tidak diperkenankan menerima, meminta -----

dalam bentuk apapun juga yang terkait langsung maupun tidak -

langsung dalam pemberian kredit kepada Debitur/calon Debitur -

baik pada saat ini maupun saat yang akan datang di luar biaya----

biaya yang telah ditentukan seperti provisi, administrasi, asuransi.

10. Klausula Sell Down Untuk Perjanjian Kredit.-----

1. Bank berhak dengan ketentuan dan syarat-syarat yang dianggap -

baik oleh Bank untuk :-----

a. Menjual atau mengalihkan dengan cara sebagian atau -----

seluruh pinjaman maupun hak Bank berdasarkan Perjanjian -

Kredit serta Dokumen agunan kepada pihak ketiga yang -----

ditunjuk oleh Bank sendiri atau, -----

b. Mengalihkan piutang / Hak tagih Bank (Cessie) yang timbul---

dari perjanjian kredit (termasuk perjanjian pengikatan -----

beserta Dokumen bukti pengikatan dan kepemilikan agunan)

kepada pihak ketiga yang ditunjuk oleh Bank.-----

2. Debitur dengan ini menegaskan bahwa :-----

a. Dengan menandatangani perjanjian kredit, Debitur-----

menyetujui penjualan/pengalihan dan penyerahan sebagian

atau seluruh pinjaman maupun hak Bank tersebut yang-----

dilakukan dengan ketentuan dan syarat-syarat yang dianggap

baik oleh Bank.-----

b. Debitur mengakui pihak ketiga yang membeli/mengambil alih

dan menerima sebagian atau seluruh hak-hak Bank -----

berdasarkan perjanjian kredit serta dokumen agunan sejak --debitur menerima surat pemberitahuan dari Bank tentang ---- penjualan/pengalihan dan penyerahan tersebut disertai nama kreditur baru yang bersangkutan.-----

- c. Debitur setuju bahwa pengakuan dan persetujuan Debitur---- untuk terikat pada penjualan/pengalihan dan penyerahan----- hak-hak tersebut tidak memerlukan persyaratan ----- pemberitahuan resmi maupun persetujuan Debitur ----- sebagaimana dimaksud pasal 613 kitab Undang-undang -----Hukum Perdata. Dengan demikian Debitur tetap mengakui ---dan menyetujui pihak ketiga yang diberitahukan oleh Bank ---sebagai kreditur baru, sesuai ketentuan 2b pasal ini. Debitur berjanji bahwa
- DEBITUR TIDAK AKAN MENGUBAH DAN ATAU**

MENARIK KEMBALI PENEGASAN INI.-----

11. Klausula Pelaporan Untuk Perjanjian Kredit.-----

Peminjam (debitur BRI) dengan perjanjian (perjanjian kredit) ini----- memberikan kuasa (persetujuan) kepada PEMBERI KREDIT ----- (kreditur/BRI) :-----

- a. Untuk memberikan data dan/atau informasi termasuk tetapi tidak terbatas pada data/informasi tentang penyediaan dana dan/atau pinjaman yang menerima untuk dilaporkan kepada Bank -----

Indonesia sesuai Peraturan Bank Indonesia Nomor -----
18/21/PBI/2016 tanggal 3 (tiga) Oktober 2016 (dua ribu enam belas)
Tentang Perubahan Atas PBI Nomor 91/14/PBI/2007 -----
Tentang Sistem Informasi Debitur berikut perubahannya.-----

- b. Kuasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini tidak dapat berakhir karena sebab apapun termasuk sebagaimana ditentukan pada pasal 1813, 1814 dan 1816 Kitab Undang-undang hukum--- Perdata. Kuasa dimaksud telah diberikan dengan ----- ditandatanganinya Perjanjian ini, sehingga tidak diperlukan kuasa tersendiri.-----

-----Pasal 20-----

1. Biaya pembuatan Akta ini selanjutnya biaya-biaya dan beban-beban lainnya yang bersangkutan dengan Perjanjian Kredit ini merupakan— beban tanggungan dari dan oleh karenanya harus ditanggung dan--- dibayar oleh PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT.-----
2. Segala sesuatu yang berkaitan dengan bukti kepemilikan agunan---- PIHAK KEDUA/PENGAMBIL KREDIT dalam perjanjian ini disimpan di PT.BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk sampai kredit lunas.-----

-----Pasal 21-----

--Tentang perjanjian ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya ----
kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang----

tetap dan umum di Kantor Pengadilan Negeri Padangsidimpuan dengan tidak mengurangi hak dan wewenang BANK untuk menuntut ----- pelaksanaan/eksekusi atau mengajukan tuntutan hukum terhadap ----- PENGAMBIL KREDIT berdasarkan perjanjian ini melalui atau dihadapan - Pengadilan-Pengadilan lainnya di manapun juga di dalam Wilayah----- Republik Indonesia.-----

--Para Penghadap menyatakan dengan ini menjamin kebenaran----- identitas tersebut di atas sesuai dengan tanda pengenal yang -----disampaikan kepada saya, Notaris.-----

-----DEMIKIANLAH AKTA INI-----

1. Nyonya SURINTAN HARAHAHAP, Warga Negara Indonesia, Pegawai----- Notaris, bertempat tinggal di Lingkungan 3, Desa Pudun Jae, ----- Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua, Kota Padangsidimpuan, ---- pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor **1277026905790007**.-----
2. Nyonya IRMAWATI SIREGAR, Warga Negara Indonesia, Pegawai----- Notaris, bertempat tinggal di Padangsidimpuan, Jalan Lestari nomor 36, Kelurahan Ujung Padang, Kecamatan Padangsidimpuan Selatan, Kota Padangsidimpuan, **pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor ---- 1277026912800001**.-----
3. -Tuan IMAM MAHADI, lahir di Candipuro tanggal 17 (tujuh belas) ---- Maret 1970 (seribu Sembilan ratus tujuh puluh), Warga Negara ----- Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Sisingamangaraja Gang Bubut

nomor 37 B, Kelurahan Wek V, Kecamatan Padangsidimpuan Selatan,

Kota Padangsidimpuan, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor ----

1277021703700003.-----

--Ketiganya saya, Notaris kenal sebagai saksi-saksi.-----

--Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris, kepada para -----

penghadap dan saksi-saksi, maka akta ini lantas ditandatangani oleh

para penghadap, saksi-saksi dan oleh saya, Notaris.-----

--Dilangsungkan dengan tanpa memakai perubahan. -----

--Minuta akta ini telah ditandatangani dengan semestinya.-----

--Diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya.-----

Notaris di Padangsidimpuan

MISBAHUDDIN, SH

DAFTAR WAWANCARA

- A. Wawancara dengan Penjual (Pengembang Perumahan Purwodadi)
1. Apakah pekerjaan harian Bapak/Ibu berada di sebuah Perusahaan Perumahan ?
 2. Sudah berapa lama Bapak/Ibu bekerja ddi bidang Perumahan ?
 3. Berapakah jumlah rata-rata Pembeli/Konsumen dalam waktu satu bulan?
 4. Bagaimanakah sistem penjualan perumahan pada perumahan tempat bapak bekerja
 5. Apa saja syarat-syarat yang harus dipenuhi pembeli/konsumen dalam akad perjanjian jual beli perumahan di PT. Nato Jaya Group ?
 6. Apakah model rumah bisa diubah sesuai dengan keinginan pembeli/konsumen ?
 7. Bagaimanakah Bapak/Ibu menyelesaikan permasalahan yang terjadi selama proses samapi selesainya jual beli rumah di PT. Nato Jaya Group ?
 8. Apakah iklan yang ada di brosur sesuai dengan apa yang dijanjikan ?
- B. Wawancara dengan Pembeli (Konsumen Perumahan Purwodadi)
1. Apa alasan Bapak/Ibu membeli rumah di perumahan PT. Nato Jaya Group ?
 2. Apa sajakah kerugian yang Bapak/Ibu dapat setelah memiliki rumah di perumahan purwodadi ?
 3. Apakah Bapak/Ibu membeli rumah tersebut dibayar secara tunai atau kredit ?
 4. Apakah rumah yang dipesan selesai dalam jangka waktu yang telah ditentkan ?
 5. Apakah fasilitas yang ada di brosur sesuai dengan apa yang telah dijanjikan ?
- C. Wawancara dengan Tokoh Masyarakat
1. Apakah banyak pembeli tiap bulannya di perumahan purwodadi ?
 2. Bagaimanakah sistem jual beli yang dilakukan pihak perumahan ?
 3. Apakah masalah yang sering timbul di perumahan purwodadi ?
 4. Apakah solusi yang bisa bapak sampaikan kepada pihak perumahan agar meminimalisir permasalahan yang terjadi di perumahan purwodadi ?

DOKUMENTASI

1. Wawancara dengan Kepala Desa beserta dengan Perangkat Desa



2. Wawancara dengan Developer (Penjual)



3. Wawancara dengan Konsumen (Pembeli)





4. Gambar Perumahan Purwodadi





5. Gambar Jalan di Perumahan Purwodadi



