PEMBATALAN PERJANJIAN KREDIT SECARA SEPIHAK

(STUDI KASUS PERUMAHAN SUBSIDI KECAMATAN PAAL DUA KOTA MANADO)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Dalam Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Pada IAIN Manado

OLEH:

Syahril Nur Setiaji

NIM. 20112001

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)

MANADO

1446 H / 2024 M

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama : Syahril Nur Setiaji

Nim : 20112001

Program : Sarjana (S-1)

Institusi : IAIN Manado

Dengan sungguh-sungguh menyatakan bahwa SKRIPSI ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya-karya sendiri, Kecuali pada bagian yang dirujuk sumbernya.

Manado, 11 Oktober 2024

Saya yang menyatakan

Syahril Nur Setiaji

NIM. 20112001

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi berjudul "Pembatalan Perjanjian kredit Secara Sepihak (Studi Kasus Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua Kota Manado") yang ditulis oleh Syahril Nur Setiaji ini telah disetujui pada tanggal 12 / / Agustus /2024

Oleh:

PEMBIMBING I

Dr. Nurlaila Harun, M.Si

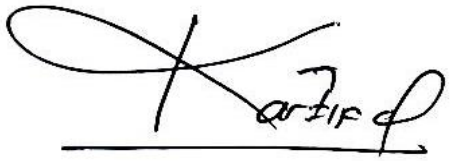
NIP. 196710041993022001

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi berjudul "Pembatalan Perjanjian kredit Secara Sepihak (Studi Kasus Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua Kota Manado") yang ditulis oleh Syahril Nur Setiaji ini telah disetujui pada tanggal 29 / / Juli /2024

Oleh:

PEMBIMBING II



Kartika Septiani Amiri, M.H.

NIP. 198409192023212038

PENGESAHAN TIM PENGUJI SKRIPSI

Skripsi Berjudul "Pembatalan Perjanjian Kredit Secara Sepihak (Studi Kasus Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua Kota Manado)", yang di tulis oleh Syahril Nur Setiaji ini telah diuji dalam Ujian Skripsi pada tanggal 19/ September /2024

Tim Penguji

1. Dr. Nurlaila Harun, M. Si (Ketua Pembimbing I) .....
2. Kartika Septiani Amiri, M.H. (Sekertaris PembimbingII).....
3. Prof. Dr. Rosdalina Bukido, M.Hum., CPM. (PengujiI).....
4. Nur Shadiq Sandimula, M.E. (Penguji II) .....

Manado, 11 Oktober 2024

Dekan

Prof. Dr. Rosdalina Bukido, M.Hum., CPM

NIP. 197803242006042003

TRANSLITERASI

Transiliterasi Arab-Latin berdasarkan surat keputusan bersama menteri agama RI, dan menteri Pendidikan dan Kebudayanaan RI nomor 15k/1987 dan 0543 b/U/1987 tanggal 22 Januari 1998.

Transliterasi Arab-Latin IAIN Manado adalah sebagai berikut:

1. Konsonan Tunggal

Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
ا	A	ط	ṭ
ب	B	ظ	ẓ
ت	T	ع	‘
ث	ṡ	غ	G
ج	J	ف	F
ح	ḥ	ق	Q
خ	kh	ك	k
د	d	ل	l
ذ	Ż	م	M
ر	R	ن	N
ز	Z	و	W
س	S	ه	H
ش	Sy	ء	’
ص	ṣ	ي	Y
ض	ḍ		

2. Konsonan Rangkap

Konsonan rangkap, termasuk tanda *syaddah*, harus ditulis secara lengkap, seperti;

ا حمد ية : ditulis *Ahmadiyyah*

شمسية : ditulis *Syamsiyyah*

3. *Ta' Marbutah* diakhir kata

a. Bila dimatikan ditulis "h", kecuali untuk kata-kata Arab yang sudah terserapmenjadi bahasa Indonesia:

جمهو ر ية : ditulis *Jumhuriyyah*

مملكة : ditulis *Mamlakah*

b. Bila dihidupkan karena berangkat dari kata lain, maka ditulis "t":

نعمة الله : ditulis *Ni'matullah*

زكاة الفطر : ditulis *Zakat al-Fitr*

4. Vokal Pendek

Tanda *fath{ah* ditulis "a", *kasrah* ditulis "i", dan *d}amah* ditulis "u".

5. Vokal Panjang

a. "a" panjang ditulis "a›", "i" panjang ditulis "i›", dan "u" panjang ditulis "u›", masing-masing dengan tanda *macron* (›) di atasnya.

b. Tanda *fathah* + huruf *ya'* tanpa dua titik yang dimatikan ditulis "ai", dan *fathah* + *waw*‹ mati ditulis "au".

6. Vokal-vokal Pendek Berurutan

Vokal-vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof (')

انتم : *a'antum*

مؤ نث : *mu'annas*

7. Kata Sandang Alif + Lam

a. Bila diikuti huruf *qamariyyah* ditulis al-:

الفرقان : ditulis al-Qur'an

b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah,* maka al- diganti dengan huruf *Syamsiyyah*

yang mengikutinya:

السنة : ditulis *as-Sunnah*

8. Huruf Besar

Penulisan huruf besar disesuaikan dengan EYD.

9. Kata dalam Rangkaian Frasa Kalimat

i. Ditulis kata per kata atau;

ii. Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya dalam rangkaian tersebut:

شيخ الإ سلا م : *Syaikh al-Islam*

تاج الشر يعة : *Taj asy-Syari'ah*

التصو ر الإ سلامي : *At-Tasawwur al-Islami*

10. Lain-lain

Kata-kata yang sudah dibakukan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) seperti kata ijmak, nas, akal, hak, nalar, paham, dsb., ditulis sebagaimana dalamkamus tersebut.

ABSTRAK

Nama : Syahril Nur Setiaji

Nim : 20112001

Fakultas : Syariah

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Judul : Pembatalan Perjanjian Kredit Secara Sepihak (Studi Kasus

Penelitian ini secara mendalam mengkaji permasalahan yang muncul dalam transaksi jual beli kredit perumahan subsidi, khususnya terkait wanprestasi yang dilakukan oleh *developer* di Kecamatan Paal Dua Kota Manado. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penyelesaian permasalahan jual beli kredit perumahan subsidi dengan menggunakan tinjauan perspektif hukum ekonomi syariah. Pendekatan penelitian ini menggunakan normatif kualitatif deskriptif dan pendekatan studi lapangan. Data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari hasil wawancara dengan pihak-pihak terkait, foto, serta catatan tertulis yang berisi informasi. Analisis data ini berlandaskan prinsip dan aturan hukum ekonomi syariah yang berlaku untuk memahami penerapannya dalam menyelesaikan sengketa dan meminimalisir risiko transaksi perumahan subsidi Kecamatan Paal Dua. Hasil penelitian ini mengidentifikasi beberapa permasalahan krusial, di antaranya adalah ketidakpastian kelanjutan proyek pembangunan, pembatalan sepihak perjanjian kredit oleh *developer*, serta pelaksanaan proyek tanpa izin yang sah dari pemerintah. Akibatnya, konsumen mendapatkan kerugian yang signifikan. Penelitian ini menyimpulkan bahwa penerapan prinsip-prinsip keadilan, musyawarah, mediasi, arbitrase, dan jalur pengadilan dalam hukum ekonomi syariah dapat menjadi solusi yang komprehensif untuk menyelesaikan sengketa akibat wanprestasi *developer*. Prinsip-prinsip ini diharapkan dapat menciptakan keseimbangan antara hak dan kewajiban kedua belah pihak, serta meminimalisir kerugian yang dialami konsumen.

Kata Kunci: Pembatalan, Perjanjian, Perumahan, Subsidi

ABSTRACT

Name of the Author	: Syahril Nur Setiaji
Student Id Number	: 20112001
Faculty	: Sharia
Study Program	: Sharia Economic Law
Thesis Title	: Unilateral Cancellation of Credit Agreement (Case Study of Subsidized Housing in Paal Dua District)

This research deeply examines the problems that arise in the sale and purchase transaction of subsidized housing loans, especially related to defaults committed by developers in Paal Dua District, Manado City. This research aims to find out the settlement of problems in the sale and purchase of subsidized housing loans using a review of the perspective of sharia economic law. This research approach uses descriptive qualitative normative and field study approaches. The data used in this study were obtained from interviews with related parties, photographs, and written records containing information. This data analysis is based on the principles and rules of sharia economic law that apply to understand its application in resolving disputes and minimizing the risk of subsidized housing transactions in Paal Dua District. The results of this research identified several crucial problems, including the uncertainty of the continuation of the development project, the unilateral cancellation of the credit agreement by the developer, and the implementation of the project without a valid permit from the government. As a result, consumers suffered significant losses. This study concludes that the application of the principles of justice, deliberation, mediation, arbitration, and litigation in sharia economic law can be a comprehensive solution to resolve disputes due to developer default. These principles are expected to create a balance between the rights and obligations of both parties, and minimize the losses experienced by consumers.

Keywords: *Cancellation, Agreement, Housing, Subsidy*

LANGUAGE DEVELOPMENT CENTER

Dokumen ini telah divalidasi oleh **UPT Pengembangan Bahasa IAIN Manado**
Nomor registrasi : **01085**

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللهِ الرّ حْمَنِ الرَّ حِيْمِ

Assalamu' alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji Syukur Kehadirat Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat dan Karunia-Nya, Sehingga dapat menyelesaikan penelitian ini selesainya penyusunan skripsi yang berjudul "Pembatalan Perjanjian Kredit Secara Sepihak (Studi Kasus Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua Kota Manado)". Merupakan nikmat tiada ternilai.

Shalawat dan salam tak lupa dikirimkan kepada baginda Rasulullah Muhammad saw, beserta keluarganya, sahabatnya dan insya Allah percikan rahmatnya sampai kepada kita. Skripsi ini dibuat dengan tujuan utuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan Program Sarjana (S1) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Manado.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak dapat terwujud dan sempurna tanpa bantuan dan dorongan dari berbagai pihak. Demikian pula penghargaan yang setinggi-tingginya dan terima kasih banyak yang disampaikan dengan hormat kepada bapak/ibu:

1. Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Manado, Prof. Dr. Ahmad Rajafi MHI. Wakil Rektor I IAIN Manado, Dr. Edi Gunawan, M.HI Wakil Rektor Bidang Akademik dan pengembang, Dr. Salma, M.H.I Wakil Rektor bidang administrasi umum dan perencanaan, Dr. Mastang Ambo Baba, M. Ag Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Kerja Sama, H. Rikson N. Hasanati, M.Pd.I Kepala Biro Administrasi Umum Akademik dan Kemahasiswaan.
2. Dekan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Manado, Prof. Dr. Rosdalina Bukido, M.Hum, CPM. Dr. Muliadi Nur, M.H., CPM Wakil Dekan I Dr. Hj. Nenden H Suleman, M.H. Wakil Dekan II Dr. Frangky Suleman, M.HI. Wakil Dekan III Silfa Basuki, S.Ag. M.Pd. Kabag TU Dr. Muhammad Taher

Tanggung, M.Si JFU Iftirani Tawa, S.E. Taufik Ulias, S.HI, M.H. Staf Wiradharma, S.T. APK/APBN Moh. Fitri Adam, S.HI. PTP.

3. Ketua/ Sekertaris Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Manado, Nurlaila Isima, M.H.
4. Dosen Pembimbing I Dr. Nurlaila Harun, M.Si, Dan Dosen Pembimbing II Kartika Septiani Amiri, M.H. yang senantiasa meluangkan waktunya membimbing, mengarahkan dan memotivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Seluruh Dosen, Kabag, Staff dan Tenaga Pendidikan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Manado.
6. Dosen PA (Penasehat Akademik) Dr. H. Nasruddin Yusuf, M.Ag, yang dari semester awal hingga akhir ini tetap membantu perkuliahan penulis.
7. Kepala Perpustakaan IAIN Manado beserta stafnya yang memberikan kesempatan untuk membaca Skripsi.
8. Kedua orang tua, Bapak Bejo Siun dan Ibu Kustiah yang senantiasa memberi semangat, motivasi, harapan, perhatian, dan kasih sayang dan do'a yang tulus tapa pamrih. Dan saudara-saudaraku tercinta yang senantiasa memberikan semangat dan dukungan hingga akhir studi.
9. Rekan-rekan Mahasiswa Fakultas Syariah angkatan 2020 khususnya kelas Hukum Ekonomi Syariah (HESA) yang selalu belajar bersama yang tidak sedikit bantuannya dan dorongan dalam aktivitas studi.

Semoga segala bantuan yang diberikan mendapat balasan setimpal dari Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa. Menyadari bahwa Skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh krena itu, kepada semua pihak dapat memberikan kritik dan saran untuk kesempurnaan Skripsi ini.

Akhir Kata, Mudah-mudahan Skripsi ini dapat berguna bagi semua pihak yang utamanya kepada mahasiswa almameter kampus hijau Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Manado. *Billahi fii Sabilil Haq, Fastabiqul Khairat, Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Manado, 19 September 2024

Syahril Nur Setiaji

NIM: 20112001

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI i

TRANSLITERASI v

ABSTRAK viii

KATA PENGANTAR ix

DAFTAR ISI xiii

BAB I PENDAHULUAN 1

A. LATAR BELAKANG 1

B. IDENTIFIKASI DAN BATASAN MASALAH 3

C. RUMUSAN MASALAH 4

D. TUJUAN PENELITIAN DAN MANFAAT PENELITIAN 4

E. DEFINISI OPERASIONAL 5

F. PENELITIAN DAHULU YANG RELEVAN 7

BAB II KAJIAN TEORI 11

A. Perjanjian dan Pembatalan Jual Beli KPR Subsidi Dengan Menggunakan Teori Hukum Ekonomi Syariah 11

1. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) 11

2. Akad/ Perjanjian 14

3. Rukun Perjanjian Kredit 17

4. Syarat Sah Perjanjian Kredit 18

5. Asas-asas Akad Perjanjian kredit 21

B. Wanprestasi 22

1. Pembatalan Sepihak 22

2. Ingkar Janji/ Wanprestasi 25

BAB III METODE PENELITIAN 32

a. Jenis dan Pendekatan Penelitian 32

b. Lokasi dan Waktu Penelitian 33

c. Sumber Data 33

d. Metode Pengumpulan Data 34

e. Teknik Analisis Data 35

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 38

1. Pembatalan Perjanjian Kredit Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua Kota Manado 38

2. Penyelesaian Permasalahan Perjanjian Kredit Perumahan Subsidi Menurut Hukum Ekonomi Syariah 45

BAB V PENUTUP 50

A. Kesimpulan 50

B. Saran 51

DAFTAR PUSTAKA 52

DAFTAR LAMPIRAN

Surat Permohonan Izin Penelitian.....56

Daftar Informan Kunci.....57

Pedoman Wawancara.....60

Dokumentasi.....66

Daftar Riwayat Hidup.....71

BAB I
PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Pada masa sekarang ini, memiliki rumah telah menjadi kebutuhan esensial bagi sebagian besar penduduk Indonesia, terutama di Manado, Sulawesi Utara. Sebagai respons terhadap hal ini, pemerintah telah mengenalkan beberapa program perumahan seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk mendukung mereka yang ingin memiliki rumah namun menghadapi kesulitan finansial. Salah satu program KPR yang paling diminati saat ini di Indonesia adalah KPR Subsidi.[1]

Kredit Pemilikan Rumah Subsidi (KPR Subsidi) adalah fasilitas pembiayaan rumah yang mendapatkan bantuan dan fasilitas dari pemerintah. Program ini disalurkan melalui Bank Pelaksana dan menawarkan pinjaman jangka panjang dengan biaya yang rendah. Pemerintah menargetkan program ini untuk masyarakat dengan pendapatan menengah ke bawah, dengan harapan dapat mengurangi beban pinjaman atau suku bunga yang biasanya lebih tinggi dibandingkan KPR konvensional. Program ini juga diatur oleh pemerintah dalam hal persyaratan pengajuan kredit dan batasan pendapatan penerima manfaatnya.[2]

Pemerintah memberikan subsidi KPR untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan tujuan meningkatkan kepemilikan rumah mereka. Program ini memfasilitasi akses rumah melalui kredit dengan uang muka dan angsuran yang terjangkau. Meskipun perjanjian jual beli bisa dilakukan secara tertulis atau tidak tertulis, sering kali transaksi dilakukan secara informal, didasarkan pada kecepatan dan didukung oleh hubungan emosional serta kepercayaan antara kedua belah pihak. Namun, keputusan untuk tidak mendokumentasikan

---

[1] Umar Wahyudi Faisal Muhammad, Sudirman, "Konsekuensi Hukum Pengalihan KPR Subsidi Tanpa Persetujuan Kreditur," *Journal Ilmiah Hukum* 12 (2023): 323–33.

[2] Tinjauan Pelaksanaan, Kredit Pemilikan, and Rumah Bersubsidi, "Tinjauan Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi (KPR Subsidi), Studi Kasus Pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Magelang," no. 20312188 (2024).

perjanjian ini sering kali menyebabkan masalah di masa depan, karena kepercayaan saja bisa menjadi sumber konflik potensial.[3]

Di Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua, perjanjiannya dibuat secara lisan antara kedua belah pihak antara *Developer* dan Konsumen. Hal ini kini menjadi sumber perselisihan karena sulit menemukan bukti yang jelas apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, Salah satu Wanprestasinya adalah terkait Pembatalan perjanjian. Pembatalan perjanjian dapat terjadi jika salah satu pihak tidak memenuhi syarat yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli kredit Subsidi. Dalam hukum ekonomi syariah, pembatalan perjanjian karena pelanggaran terhadap syarat-syarat yang disepakati dapat menimbulkan masalah serius dan berpotensi merugikan salah satu pihak.[4]

Dalam konteks penelitian ini terdapat beberapa potensi masalah. Pertama, Alasan pembatalan perjanjian pembangunan tersebut *Developer* melakukan pembangunan rumah tanpa persetujuan atau perizinan pemerintah sehingga perjanjian tersebut batal dan dianggap gagal. Akibat pembangunan tersebut dilanjutkan tanpa ada persetujuan atau perizinan pemerintah *Developer* tersebut terkena kasus pajak sehingga program perumahan subsidi macet dan hal ini mengakibatkan dampak Pada perjanjian kedua belah pihak antara konsumen dan *Developer* terkait pembangunan Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua Kota Manado, dan konsumen juga mendapatkan kerugian yang dimana setelah pembatalan yang dilakukan *Developer*, uang muka yang sebelumnya diberikan oleh sebagaian Konsumen kepada *Developer* tidak kunjung diberikan kepada konsumen. Namun sebagian konsumen dari seratus konsumen uang muka dikembalikan akan tetapi uang tanda jadi tidak kembalikan karena dianggap hangus.

Dalam hukum ekonomi syariah, pembatalan perjanjian semacam itu dianggap tidak sesuai dengan prinsip-prinsip dasar konsep Jual Beli. Prinsip-

[3] Butje Tampi Regina Veronika Wauran, said Aneke.R, "Kepastian Hukum Perjanjian Secara Lisan Menurut KUHperdata Pasal 1338," *Journal Ilmiah Hukum* VIII, no. 4 (2020): 86–95.
[4] Mohamad Kharis Umardani, "Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum," *Journal of Islamic Law Studies Volume* 4, no. 1 (2021): 20.

prinsip seperti keadilan, kebenaran, dan transparansi dianggap harus ditegakkan secara konsisten dalam semua tahap transaksi, termasuk dalam perjanjian jual beli kredit perumahan yang mendapat subsidi. Oleh karena itu, penting untuk mengevaluasi konsekuensi hukum dan ekonomi dari situasi ini serta mempertimbangkan upaya untuk meningkatkan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah dalam transaksi perumahan bersubsidi.[5]

Mengenai potensi masalah dari perumahan subsidi Kecamatan Paal Dua ini benar-benar pernah dialami oleh orang tua penulis dan teman orang tua dari penulis yang mana mereka merasa dirugikan atas terjadinya pembatalan perjanjian. Kemudian terkait dengan alasan penulis memilih judul ini adalah karena mencerminkan fokus penelitian pada dampak pembatalan perjanjian dalam transaksi kredit perumahan bersubsidi, dengan penekanan pada aspek hukum ekonomi syariah melalui tinjauan hukum ekonomi syariah.

B. IDENTIFIKASI DAN BATASAN MASALAH

1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat diidentifikasikan masalah pada penelitian ini sebagai berikut:

a. Pembatalan perjanjian kredit Secara Sepihak
b. Penyelesaian jual beli kredit perumahan subsidi dengan menggunakan tinjauan hukum ekonomi syariah

2. Batasan Masalah

Penelitian ini akan mengidentifikasi dan menganalisis berbagai faktor yang menyebabkan pembatalan perjanjian secara sepihak dalam konteks jual beli kredit perumahan subsidi. Fokusnya adalah memahami kondisi dan alasan yang mendasari pihak tertentu melakukan pembatalan perjanjian, termasuk aspek hukum, sosial, ekonomi, dan kebijakan yang mempengaruhi keputusan tersebut. Penelitian ini akan mengeksplorasi cara-cara penyelesaian

[5] Moh. Mufid, *Maqashid Ekonomi Syariah, Book* (Malang, 2018).

permasalahan yang muncul dalam jual beli kredit perumahan subsidi, dengan mengkaji dan menerapkan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah.

C. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka penulis dapat memberikan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pembatalan perjanjian kredit secara sepihak?
2. Bagaimana penyelesaian permasalahan jual beli kredit perumahan subsidi dengan menggunakan tinjauan perspektif hukum ekonomi syariah?

D. TUJUAN PENELITIAN DAN MANFAAT PENELITIAN

1. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan dan penelitian di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

a. Untuk mengetahui pembatalan perjanjian kredit secara sepihak
b. Untuk mengetahui penyelesaian permasalahan jual beli kredit perumahan subsidi dengan menggunakan tinjauan perspektif hukum ekonomi syariah

2. Manfaat Penelitian

Selain terdapat tujuan penulisan seperti yang telah dipaparkan di atas, penelitian ini juga memilki beberapa kegunaan atau manfaat penelitian, baik manfaat secara teoritis maupun praktis. Adapun kegunaan atau manfaat yang diharapkan oleh peneliti adalah:

a. Secara teoritis

Secara teoritis diharapkan dapat memberikan panduan praktis bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli kredit perumahan subsidi di Kota Manado, Kecamatan Paal Dua. Dengan melakukan tinjauan teoritis terhadap prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah, penelitian ini dapat mengidentifikasi langkah-langkah yang dapat diambil untuk menyelesaikan permasalahan yang timbul akibat pembatalan perjanjian.

b. Secara praktis

Memberikan pandangan atau perspektif baru dalam memandang transaksi jual beli kredit perumahan subsidi dari sudut pandang hukum ekonomi syariah. Hal ini dapat membantu memperkaya pengetahuan dan wawasan masyarakat tentang aspek hukum yang terkait dengan transaksi jual beli kredit perumahan dalam bentuk subsidi ini sehingga dapat meningkatkan kesadaran hukum dan meminimalisir terjadinya kerugian dari salah satu pihak baik pembeli maupun penjual atas batalnya perjanjian secara sepihak. Kegunaan penelitian ini ditujukan kepada masyarakat, Konsumen dan Penjual atau *Developer*.

E. DEFINISI OPERASIONAL

1. Pembatalan sepihak perjanjian jual beli adalah bagian dari hukum perdata yang dianggap sebagai peristiwa hukum yang sah dan mengikat bagi semua pihak yang awalnya telah sepakat. Sementara itu di dalam pasal 1266 dan pasal 1267 KUHPerdata "menyatakan bahwa untuk mengakhiri suatu perjanjian harus dimintakan persetujuan hakim melalui pengadilan". Namun di dalam praktik, banyak ditemui kasus dimana para pihak yang melakukan kontrak perjanjian jual beli dibatalkan secara sepihak baik pembeli maupun penjual dan tidak jarang meminta uang panjar yang telah dibayarkan kepada penjual untuk dikembalikan.[6] Adapun dalam buku III pasal 1464 KUHPerdata Bab V tentang jual beli " jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian".[7]
2. Wanprestasi terjadi ketika seseorang atau pihak tidak memenuhi kewajiban atau prestasi yang telah disepakati dalam suatu perjanjian atau yang diatur oleh undang-undang. Menurut H. Mariam Daruz Badrulzaman, bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan baik dari kreditur maupun debitur maka yang salah satu tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan maka hal tersebut

[6] Efrida Ratnawati Gultom Yoga Raypangestu, "Akibat Hukum Pengembalian Uang Panjar Dalam Pembatalan Sepihak Perjanjian Pengikatan Jual-Beli," *Journal Unes Law Review* 5, no. 2 (2022): 1–10.
[7] Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*, 2016.

wanprestasi atau cidera janji. Medika Andarika Adam, "Wanprestasi dalam Perjanjian yang dapat Diperkara Menurut Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana." pembahasan ini tercantum pada jurnal Siti Hamidah Amir dan I Gusti Ayu Puspawati I Gede Tor Kaesar Nero, "Wanprestasi Dan Penyelesaian Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Btn Cabang Singaraja Bali," Journal Hukum, 2012, 6–8.[8]

3. Perjanjian kredit adalah kesepakatan antara dua pihak atau lebih di mana satu pihak bertanggung jawab untuk membayar utang secara bertahap dalam periode waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya berhak menerima pembayaran tersebut. Perjanjian jual beli kredit perumahan subsidi adalah kesepakatan antara pembeli dan penjual untuk membeli properti perumahan dengan skema kredit yang disubsidi. Program ini biasanya ditawarkan oleh pemerintah atau lembaga lainnya untuk membantu masyarakat dengan pendapatan rendah atau menengah agar bisa membeli perumahan dengan harga yang lebih terjangkau.
4. Perjanjian akad dalam agama Islam yang digunakan dalam transaksi jual beli termasuk *Bai' al-istisna*. *Bai' al-istisna* adalah bentuk perjanjian jual beli di mana pembeli memesan barang kepada penjual dan pembayaran dilakukan setelah pesanan dibuat atau sesuai dengan perjanjian yang disepakati oleh pembeli dan penjual. *Bai' al-istisna* merupakan jenis khusus dari akad *bai' as-salam*, yang menurut mayoritas *fuqaha Malikiah, Syafiiyah, dan Hanbali*, digunakan terutama dalam bidang manufaktur di mana barang belum tersedia secara konkret. Perbedaan utamanya terletak pada pembayaran, di mana *bai' as-salam* mengharuskan pembayaran di awal, sementara *bai' al-istisna* memungkinkan untuk ditangguhkan atau dipercepat sesuai kesepakatan antara penjual dan pembeli.[9]

---

[8] Siti Hamidah Amir dan I Gusti Ayu Puspawati I Gede Tor Kaesar Nero, "Wanprestasi Dan Penyelesaian Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Btn Cabang Singaraja Bali," *Journal Hukum*, 2012, 6–8, https://media.neliti.com/media/publications/35025-ID-wanprestasi-dan-penyelesaiannya-dalam-perjanjian-kredit-pemilikan-rumah-kpr-pada.pdf.

[9] Kartika Dwi Sara. Fitryani, "Peran Kewirausahaan Dan E-Commerce Terhadap Perkembangan Usaha Mikro, Kecil Dan Menengah (Umkm) Dalam Perspektif Islam," *Jurnal EMA* 5, no. 2 (2020): 66–77, https://doi.org/10.47335/ema.v5i2.53.

F. PENELITIAN DAHULU YANG RELEVAN

Penelitian sebelumnya juga dapat memberikan landasan yang sesuai dengan penelitian yang sedang dilakukan, sehingga dapat meningkatkan pemahaman dan membimbing arah penelitian. Penulis telah melakukan pengamatan terhadap beberapa penelitian terdahulu yang berupa skripsi dan jurnal yang dianggap sesuai untuk dijadikan bahan penelitian terdahulu, antara lain:

1. Pertama, Nurcahya Sukma Kusuma Dewi (2021): Perlindungan hukum bagi pembeli perumahan subsidi terhadap pengembang yang dinyatakan Pailit. Kelemahan dalam perlindungan hukum terkait pengikatan rumah subsidi adalah kurangnya standar yang jelas mengenai bagaimana perlindungan hukum akan diterapkan untuk konsumen. Hal ini membuat konsumen sering kali berada dalam posisi yang tidak menguntungkan, terutama setelah mereka membayar sejumlah uang sebagai uang muka dan beberapa sudah memulai proses pembayaran KPR tanpa menerima unit rumah subsidi tersebut. Sebagai solusi, konsumen sering kali diminta untuk menambah uang agar fasilitas umum dapat diselesaikan.[10] Di sisi lain, persamaan dengan penelitian ini adalah keduanya membahas tentang penambahan uang oleh konsumen untuk menyelesaikan fasilitas umum dalam konteks jual beli kredit perumahan. Namun, perbedaannya terletak pada fokus penelitian ini yang menyoroti pembatalan perjanjian secara sepihak oleh pemasar atau pengembang, yang menyebabkan kerugian bagi pembeli karena ketidakjelasan dalam proses pembangunan perumahan tersebut sehingga perjanjian tersebut dibatalkan secara sepihak. sedangkan dari Penelitian yang diteliti oleh Nurcahya Sukma Kusuma meyoroti standar perlindungan konsumen.
2. Kedua, Syifa Fatihur Rizky (2023): Akad jual beli rumah PT.Tulus asih group dalam perspektif hukum positif dan Hukum Ekonomi Syariah" (Studi Kasus PT. Tulus Asih Group Kec.Sumber). Penelitian ini mengkaji tentang

[10] N. Dewi, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Subsidi Terhadap Pengembang Yang Dinyatakan Pailit," *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 14, no. 1 (2021): 1–13.

akad jual beli rumah dari perspektif hukum positif dan hukum ekonomi syariah, termasuk dalam lingkup kajian lembaga keuangan syariah. Fokusnya adalah berbagai jenis akad jual beli rumah dalam praktik dan skema pembiayaan melalui bank, dilihat dari sudut pandang hukum positif dan hukum ekonomi syariah.[11] Persamaan antara penelitian Syifa Fatihur Rizky dengan penelitian ini adalah keduanya menganalisis masalah dalam perjanjian akad jual beli rumah dan melihat sudut pandang dari Hukum Ekonomi syariah. Namun, penelitian ini membedakan diri dengan fokus pada kerugian yang dialami oleh nasabah atau masyarakat ketika uang dari sebagian konsume tidak dikembalikan setelah perjanjian dibatalkan secara sepihak.

3. Ketiga, Farida Ariany (2019): Perlindungan hukum terhadap konsumen proses jual beli perumahan bersubsidi secara kredit. Penelitian yang dilakukan oleh Farida Ariany membahas masalah yang dihadapi oleh konsumen dalam proses pembelian rumah subsidi dengan kredit. Masalah yang diungkapkan meliputi perbedaan standar kualitas rumah antara yang tercantum dalam brosur dan kondisi sebenarnya, kekurangan fasilitas umum yang memenuhi standar, serta ketidakseimbangan dalam perjanjian jual beli antara pengembang dan konsumen. Selain itu, terdapat juga pembatasan tanggung jawab dari pihak pengembang terhadap konsumen.[12] Dengan kata lain, penelitian ini memiliki persamaan dengan penelitian penulis di mana titik persamaannya adalah ketidakseimbangan atau ketidakjelasan dalam perjanjian jual beli antara pengembang dan konsumen. Namun, perbedaan yang diteliti dalam penelitian ini adalah mengenai pembatalan perjanjian oleh *Developer* dalam membangun perumahan subsidi di Kecamatan Paal Dua, yang mengakibatkan sebagian konsumen dari uang yang telah diberikan kepada pemasar atau pengembang tidak dikembalikan kepada

[11] Syifa Fatihur Rizky, "Akad Jual Beli Rumah PT.Tulus Asih Group Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Ekonomi Syariah" (Studi Kasus PT. Tulus Asih Group Kec.Sumber)" 04, no. 01 (2019): 1–19.

[12] Farida Ariany, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Proses Jual Beli Perumahan Bersubsidi Secara Kredit," *Jurnal Sangkareng Mataram* 5, no. 2 (2019): 6–10.

pembeli atau kosumen setelah perjanjian dibatalkan secara sepihak oleh pengembang atau *Developer*.

4. Keempat, Abdul Hadi Pane (2021) analisis yuridis akad perjanjian jual beli Perumahan tunai Dan Kredit (studi kasus pada perumahan Purwodadi PT. Nato Jaya group Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua). Penelitian ini mengulas tentang praktek akad perjanjian jual beli rumah tunai dan kredit oleh PT. Nato Jaya Group di Desa Purwodadi, Kecamatan Padang sidempuan Batunadua, serta menganalisis secara yuridis perjanjian jual beli yang dijanjikan oleh PT. Nato Jaya Group. Perjanjian ini terkait dengan penyerahan hak milik rumah, di mana masalahnya sering kali terkait dengan pelaksanaan akad jual beli dan keluhan konsumen tentang ketidakpatuhan yang dilakukan oleh pengembang atau *developer*.[13] Kemudian, terkait dengan persamaannya kedua penelitian ini, berfokus pada keluhan konsumen atas ketidakpatuhan pengembang terhadap akad jual beli. Namun, perbedaannya dengan penelitian penulis ini adalah upaya untuk mengidentifikasi jenis perjanjian yang digunakan, alasan mengapa uang panjar atau uang tanda jadi tidak dikembalikan kepada konsumen, serta faktor-faktor yang memicu pembatalan tersebut. Selain itu, peneliti juga mencari solusi atas masalah ini dengan melihat perspektif Hukum Ekonomi Syariah.
5. Kelima Risky Amelia (2021): Perlindungan konsumen didalam perjanjian jual beli perumahan masyarakat berpenghasilan rendah. Penelitian ini menunjukkan bahwa jika konsumen menandatangani perjanjian jual beli rumah sebelum pembangunan dimulai, mereka harus menunggu untuk bisa menempati rumah tersebut. Perjanjian tersebut bisa dibatalkan secara hukum jika tidak memenuhi syarat objektif, yaitu belum adanya bangunan sebagai objek perjanjian. Selain itu, pengembang yang melakukan penandatanganan perjanjian jual beli sebelum memulai pembangunan sebesar 20% dapat dianggap melanggar hukum sesuai Peraturan Menteri PUPR No.

[13] Abdul Hadi Pane, "Analisis Yuridis Akad Perjanjian Jual Beli Perumahan Tunai Dan Kredit (Studi Kasus Pada Perumahan Purwodadi PT. Nato Jaya Group Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua)," 2021.

11/PRT/M/2019 dan dapat menyebabkan kerugian bagi konsumen.[14] Mengenai hal ini, sama dengan temuan dari penelitian Peneliti di mana konsumen harus menunggu untuk dapat menempati rumah tersebut. Perbedaan utama dari penelitian ini terletak pada jenis perjanjian yang digunakan dimana perjanjiannya dalam penelitian Risky Amelia perjanjian secara menggunakan perjanjian tertulis (tanda tangan), sedangkan penelitian ini perjanjiannya yaitu secara lisan dimana konsumen atau pembeli memberikan uang muka dan uang tanda jadi kepada *Developer,* setelah konsumen memberikan uang tersebut berlangsung lama tiba-tiba *Developer* membatalkan secara sepihak sehingga konsumen mengalami kerugian, terkait masalah ini penulis dapat menyelesaikan dengan melihatnya dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah untuk menemukan solusi yang tepat.

[14] A Risky Amelia, "Skripsi Perlindungan Konsumen Didalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah," *Journal Ilmiah Hukum*, 2021, 1–69.

BAB II
KAJIAN TEORI

A. Perjanjian dan Pembatalan Jual Beli KPR Subsidi Dengan Menggunakan Teori Hukum Ekonomi Syariah

1. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) telah menjadi salah satu solusi bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah untuk memiliki rumah. Dalam perspektif ekonomi syariah, KPR dapat dipandang sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia akan tempat tinggal yang layak. Hendra Yuniarto, seorang ahli hukum perbankan, menekankan pentingnya perlindungan hukum bagi konsumen KPR. Menurut beliau, perjanjian KPR harus memuat klausul-klausul yang jelas dan adil, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang mudah diakses. Penjelasan ini tercantum pada jurnal M. Farid Hidayat Rachman, "Peralihan Hak Atas Rumah Yang Terikat Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)", 2022, 65. [15]

Prinsip mendasar dalam sejarah Hukum Islam tentang transaksi adalah bahwa transaksi harus dilakukan dengan jujur dan tidak merugikan bagi pihak lain. Allah berfirman dalam surah *An-Nisaa*‟ ayat 29

يَآ يُهَا الذ ين اُ مَنُوْ ا لَا تَأْ كُلُوْا اَ مْوَا لَكُمْ بَيْنَكُمْ بِا بَا طِلِ اِلَّآ اَنْ تَكُوْ نَ تِجَا رَةً عَنْ تَرَا ضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا اَ نْفُسَكُمْ اِنَّ اللهَ كَا نَ بِكُمْ رَحِيْمًا

Artinya: Wahai orang-orang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka diantara kamu. janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu.

[15] M. Farid Hidayat Rachman, "Peralihan Hak Atas Rumah Yang Terikat Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)" (Bandar Lampung, 2022), file:///C:/Users/USER/Downloads/99-Article Text-269-1-10-20230526.pdf.

Kementerian Agama Republik Indonesia menegaskan bahwa Ayat ini melarang tentang mengambil harta orang lain dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dengan perniagaan yang berlaku atas dasar kerelaan bersama. Menurut bunyi ayat, yang dilarang dalam ayat ini ialah membunuh diri sendiri, tetapi yang dimaksud ialah membunuh diri sendiri dan membunuh orang lain. Membunuh orang lain berarti membunuh diri sendiri, sebab setiap orang yang membunuh akan dibunuh, sesuai dengan hukum kisas.[16]

Kontrak atau perjanjian dalam hukum perdata Islam disebut sebagai akad. Pengertian akad dapat dipahami dari tiga perspektif: etimologi, terminologi. Secara etimologis, akad mencakup berbagai makna yang semuanya berkaitan dengan konsep keterikatan dan perikatan. Dalam konteks terminologi syariah, akad merujuk pada setiap kewajiban yang timbul dalam sebuah perjanjian yang dibuat oleh manusia untuk dipenuhi, tanpa membandingkannya dengan kewajiban lain. Seperti jual-beli dan lain sebagainya. Menurut bahasa *'aqad* mempunyai beberapa arti, antara lain:

1). Mengikat

2). Sambungan

3). Janji, sebagaimana dijelaskan dalam Al-Qur'an surat Al-Imran:76

بَلٰى مَنْ اَوْ فٰى بِعَهْدِهٖ وَ اتَّقٰى فَاِ نَّ اللّٰهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِيْنَ

Artinya: Sebenarya siapa yang menepati janji dan bertakwa, sesungguhnya Allah mencintai orang-orang yang bertakwa.

Kementerian Agama Republik Indonesia bahwa ayat tersebut menegaskan bahwa Allah SWT dengan tegas memerintahkan seluruh umat manusia untuk menepati janji, karena tindakan ini merupakan cerminan keimanan dan ketakwaan seorang hamba. Orang yang selalu menepati janji akan

[16]Abdul Basit Mujawwad, *Qur'an Kemenag*, 2019, https://play.google.com/store/apps/details?id=com.quran.kemenag.

mendapatkan ridha Allah dan pahala yang besar baik di dunia maupun di akhirat.[17]

Pada hakikatnya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menimbulkan hubungan hukum dengan bentuk:

a). Hubungan hukum antara konsumen dan penjual, yang dalam konteks ini dapat berupa perorangan, badan usaha, pengembang (*developer*), atau *non-developer*, diatur melalui perjanjian tertulis seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau Akta Jual Beli.

b). Hubungan hukum antara konsumen dan bank dilakukan melalui Perjanjian Kredit atau Pengakuan Hutang.[18]

Fungsi dari jaminan kredit ini dalam pemberian kredit, yaitu:

1). Jaminan kredit merupakan langkah yang dilakukan bank untuk memastikan bahwa kredit yang diberikan kepada *debitur* akan dilunasi dengan baik. Bank yang memberikan kredit harus mengambil langkah-langkah untuk melindungi diri mereka dari risiko tidak dilunasinya kredit oleh *debitur*. Kerugian bagi bank akan timbul jika *debitur* tidak mampu melunasi kredit sepenuhnya atau sebagian. Jaminan kredit berfungsi untuk menjamin pembayaran kredit saat kredit tersebut masuk dalam kategori macet. Setelah kredit dilunasi oleh *debitur*, jaminan kreditnya tidak akan digunakan.

2). Jaminan kredit memberikan insentif bagi debitur untuk mematuhi kewajiban mereka. Bank menggunakan harta debitur sebagai jaminan untuk kredit yang diberikan, sehingga debitur cenderung menghindari kehilangan harta tersebut. Ini mendorong mereka untuk secara aktif mencari cara untuk melunasi kredit mereka kepada bank, agar tidak kehilangan jaminan yang mereka berikan. Secara umum, bank-bank menetapkan nilai jaminan kredit yang lebih tinggi daripada nilai kredit yang mereka berikan kepada *debitur*, sesuai dengan kebijakan internal mereka.

---

[17] Mujawwad.

[18] G. Monica, "Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Perumahan Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Proses Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan Dikota Medan (Studi Kasus Pelaksanaan PPJB Di Kota Medan)," 2022, 1–35.

3). Fungsi terkait penerapan regulasi perbankan, seperti keterkaitan jaminan kredit dengan ketentuan perbankan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, merupakan aspek tambahan dari jaminan kredit. Ini juga memperkuat pentingnya evaluasi menyeluruh oleh bank terhadap jaminan kredit agar jaminan tersebut dianggap berharga dan valid.[19]

2. Akad/ Perjanjian

Menurut Abu Zahra akad diartikan untuk menggabungkan antara ujung sesuatu dan mengikatnya, lawannya adalah *"al-hillu"* (melepaskan), juga diartikan mengokohkan sesuatu dan memperkuatnya. Abu Zahra juga memberikan komentar terhadap arti bahasa bahwa dari pengertian "ikatan yang nyata antara ujung sesuatu (tali misalnya)", diambillah kata akad untuk ikatan maknawi antara satu pembicaraan atau dua pembicaraan. Sedangkan dari pengertian "mengokohkan dan memperkuat" diambillah kata akad untuk arti *"ahd"* (janji). Dari gabungan dua pengertian tersebut maka akad dapat diartikan "janji yang kuat *(al-'ahd al-mutsaq)*, dan tanggungan *(dhaman)*, serta segala sesuatu yang menimbulkan ketetapan".

Sedangkan menurut istilah akad adalah "Perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan syara' yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak."[20] *Ijab* menurut Abu Zahra adalah pernyataan yang timbul pertama dari salah satu pihak yang melakukan akad. Sedangkan *Qabul* adalah pernyataan kedua yang timbul dari pelaku akad yang kedua.[21]

a. Teori Abu Zahra

Mengacu pada perspektif Abu Zahra bahwa fenomena pembatalan perjanjian kredit perumahan subsidi Kecamatan Paal Dua Kota Manado termasuk dalam konsep teori *Iqamah Al-Adl* , yang artinya menegakkan keadilan dalam semua aspek kehidupan, baik untuk individu maupun bersama-sama.

---

[19] Gregoryo Terok, "Fungsi Jaminan Dalam Pemberian Kredit" 1, no. 0 (2016): 1–23.
[20] Wasaluwa, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Beli Perumahan Barcelona Kenten Palembang," *Journal Skripsi*, 2017, 16–17, http://eprints.radenfatah.ac.id/1436/1/Wasaluwa%2813170094%29.pdf.
[21] Fatimah Rahayu, "Analisis Praktik Jual Beli Ikan Asin Perspektif Etika Bisnis Islam," 2023.

Menurut Abu Zahra, penegakan keadilan bertujuan menciptakan masyarakat yang seimbang dan harmonis, di mana hak-hak individu dihormati dan ketidakadilan dihapuskan. Proses menerapkan keadilan melibatkan penerapan hukum yang adil, pengawasan ketat terhadap pelaksanaan hukum, dan memastikan bahwa semua orang diperlakukan secara adil tanpa adanya diskriminasi. Pembahasan ini tercantum pada jurnal oleh Wasaluwa yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Beli Perumahan Barcelona Kenten Palembang, 2017, halaman 16-17. [22]

Dalam hukum perdata Indonesia Perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memberikan pengertian tentang perjanjian yaitu: "Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya di dalam interaksi sosial membentuk hubungan hukum dan kontrak berdasarkan kesepakatan. Dari perjanjian-perjanjian ini, muncul implikasi hukum yang membuat kedua pihak menjadi terikat. Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menegaskan tentang kewajiban bisa saja muncul baik melalui perjanjian maupun undang-undang.[23]

b. Macam-macam Akad

a). Akad bernama *(al-'uqud mussamma)*

Akad bernama adalah sebuah akad yang telah diberi nama dan telah diatur oleh pembuat hukum dengan ketentuan khusus yang berlaku hanya untuk akad tersebut dan tidak berlaku untuk akad lainnya. Adapun contoh akad bernama, yaitu: *Ijarah, istisna', kafalah, hiwalah, kafalah, syirkah, mudharabah, hibah, rahn, muzaraah, ariyah,* dan *qardh.*

[22] Wasaluwa, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Beli Perumahan Barcelona Kenten Palembang."

[23] Nina Wulandari, "Perlindungan Hukum Bagi Debitur Bank Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)" 1, no. 1 (2024): 114–27.

b). Akad tidak bernama *(al-'uqud gair-al-mussamma)*

Akad tidak bernama adalah jenis akad yang tidak diatur secara spesifik dalam kitab-kitab fiqih. Secara lebih tepatnya, akad tidak bernama adalah jenis akad yang tidak memiliki penamaan khusus dari pembuat hukum serta tidak diatur dengan ketentuan yang spesifik. Akad semacam ini dibentuk dan ditentukan oleh pihak-pihak yang terlibat sesuai dengan kebutuhan mereka.

Selain kedua bentuk akad di atas, terdapat berbagai penggolongan akad lainnya antara lain: Akad menurut tujuannya (akad t*abarru* dan akad *tijari*). Akad menurut keabsahannya (akad *sahih* dan akad *fasid*). Akad menurut kedudukannya (*al-aqd al-ashli*) dan (*al-'aqadattabi*). Akad menurut dapat dilaksanakannya dan tidak dapat dilaksanakannya (akad *nafiz* dan akad *maukuf*).[24]

Adapun juga macam-macam akad dalam Agama Islam yaitu *Al-Ba'i.* Menurut Sunarto Zulkifli, *Bai'* adalah transaksi pertukaran antara *'ayn* yang berbentuk barang dengan *dayn* yang berbentuk uang, lazimnya disebut sebagai transaksi jual-beli. Agama Islam mengatur semua bidang kehidupan, termasuk transaksi jual beli (*muamalah*). Ada beberapa perjanjian/akad yang digunakan agama Islam dalam transaksi jual beli, seperti *bai' as- salam*, *bai' al-istisna*, dan *bai' muajjal*. Berikut ini adalah penjelasan dari ketiga akad tersebut:

1). *Bai' as-salam*

Bai' as-salam merupakan jenis perjanjian jual beli di mana pembeli melakukan pembayaran secara penuh diawal periode, namun barang yang dibeli baru akan diserahkan oleh penjual pada waktu yang telah disepakati. Sebagai contoh, seorang petani membeli hasil panen padi dari seorang petani lain sebelum padi tersebut dipanen. Dalam transaksi ini, petani yang membeli padi telah melakukan pembayaran diawal periode, tetapi baru akan menerima padi setelah panen selesai

[24] Iza Haniffudin Qonita Qurrota A'yun, "Analisis Hukum Islam Dan UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pada Akad Jual Beli Istisna' Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro," no. 8 (1999): 26–38.

2). *Bai' al-istisna*

Bai' al-istisna adalah perjanjian jual beli di mana pembeli memesan barang kepada penjual dan pembayaran dilakukan setelah pesanan dibuat atau sesuai dengan kesepakatan antara pembeli dan penjual. Menurut mayoritas *fuqaha* dalam *Mazhab Malik, Syafiiyah, dan Hanbali, bai' al-istisna* adalah varian khusus dari *bai' as-salam* yang sering digunakan dalam manufaktur di mana barang belum ada secara konkret. Perbedaan utamanya adalah pada waktu pembayaran *bai' as-salam* meminta pembayaran di muka, sedangkan *bai' al-istisna* memungkinkan penundaan atau penyerahan sesuai dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli.

3). *Bai' Muajjal*

Bai' Muajjal adalah bentuk perjanjian jual beli di mana pembayaran ditangguhkan setelah barang diserahkan pada awal periode.[25] Pada jenis ini barang diserahkan di awal periode, sedangkan uang dapat diserahkan pada periode selanjutnya. Pembeli dapat membayar secara cicilan selama periode kredit atau melunasi secara penuh di akhir periode.[26]

Melihat penjelasan ketiga tersebut Perjanjian Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua ini cenderung memiliki kesamaan dengan akad *Bai' al-istisna* jika ditinjau dari akad ini bahwasannya ketersediaan barang tersebut belum tersedia secara konkret.

3. Rukun Perjanjian Kredit

a). *'Aqid* (orang yang berakad atau subjek akad). Adapun syaratnya, yaitu: baligh dan berakal atau memenuhi kecakapan hukum.

b). *Ma'qud 'alaih* (benda-benda yang diakadkan atau objek akad). Objek dari sebuah akad haruslah hal yang dibolehkan menurut syariat, oleh karena itu, tidak

[25] Fitryani, "Peran Kewirausahaan Dan E-Commerce Terhadap Perkembangan Usaha Mikro, Kecil Dan Menengah (Umkm) Dalam Perspektif Islam."
[26] Abdul Wahab, "Identifikasi Akad Dalam Usaha Angkringan Sebagai Bingkai Transaksi Bisnis Syariah Berdasarkan Fatwa Dsn Mui," *Jurnal Ekonomi Syariah Dan Hukum Ekonomi Syariah* 5 (2019): 51–52.

dibolehkan melakukan akad terhadap hal-hal yang dilarang oleh agama seperti jual beli khamar atau narkoba.

c). *Maudhu' al aqd* (tujuan atau maksud pokok mengadakan akad)

d). *Shighat al'aqd (ijab dan qabul*), merupakan suatu yang dilakukan oleh dua orang atau lebih dimana masing-masing dari mereka menunjukkan tujuan kehendak batin untuk melakukan akad.[27]

4. Syarat Sah Perjanjian Kredit

Sahnya perjanjian kredit didasarkan pada peraturan Pasal 1320 KUHPerdata Kecakapan suatu kontrak meliputi persyaratan subjektif dan objektif sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdata, persyaratan berikut diperlukan untuk keabsahan kontrak

a). Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Bertujuan bahwa semua pihak yang terlibat dalam perjanjian mencapai kesepakatan mengenai pokok-pokok perjanjian. Setiap pihak menginginkan hal yang sama seperti yang diinginkan oleh pihak lainnya.

b). Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Ketentuan mengenai kecakapan seseorang diatur dalam Pasal 1329 sampai dengan Pasal 1331 KUHPerdata. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan termasuk mereka yang tidak sehat akal pikirannya, anak-anak di bawah umur, dan orang yang boros. Mereka tidak mampu menerima tanggung jawab dari suatu perjanjian. Menurut hukum, orang yang ditaruh di bawah pengampuan tidak dapat secara bebas mengurus harta kekayaannya. Kedudukan seseorang yang di bawah pengampuan mirip dengan seorang anak di bawah umur, yang memerlukan perwakilan oleh orang tua atau walinya. Demikian pula, seseorang dewasa yang ditaruh di bawah pengampuan harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya..[28]

---

[27] Qonita Qurrota A'yun, "Analisis Hukum Islam Dan UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pada Akad Jual Beli Istisna' Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro."
[28] Martha Eri Safira, *Hukum Perdata* (Ponorogo: (Ponorogo: CV. Nata Karya), 2017).

c). Suatu hal tertentu

Suatu syarat penting untuk keabsahan suatu perjanjian adalah objek yang jelas. Artinya, perjanjian harus memiliki objek yang spesifik; meskipun mungkin hanya jenisnya yang ditentukan, jumlahnya bisa ditetapkan di kemudian hari.[29]

d). Suatu sebab yang batal

Suatu sebab yang halal diatur dalam Pasal 1235-1237 KUHPerdata:

Pasal 1335 KUHPerdata: "Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan."

Pasal 1336 KUHPerdata: "Jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi memang ada sebab yang tidak terlarang, atau jika ada sebab lain yang tidak terlarang selain dan yang dinyatakan itu, persetujuan itu adalah sah."

Pasal 1337 KUHPerdata: "Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum".[30]

Diperlukan penjelasan tentang sebab yang sah, yang mengacu pada isi perjanjian. Sebab atau causa dari suatu perjanjian mengacu pada substansi perjanjian itu sendiri, seperti dalam kasus jual beli di mana satu pihak ingin mendapatkan uang dan pihak lainnya ingin mendapatkan hak milik barang. Sebab ini harus sah, yang berarti isi perjanjian tidak melanggar hukum yang berlaku dan tidak bertentangan dengan norma-norma kesusilaan dan ketertiban.[31]

Dua persyaratan pertama disebut subjektif karena berhubungan dengan orang atau subjek hukum yang terlibat dalam perjanjian. Sementara itu, dua persyaratan terakhir disebut objektif karena terkait langsung dengan objek perjanjian itu sendiri atau tindakan hukum yang dilakukan. Persyaratan subjektif

[29] Hermoko, "Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial," *Jurnal Perikatan*, n.d., 192.
[30] Republik Indonesia, "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Welboek Vent Indonesie)," *Pub. I No.23 Staatsblad Tahun 1847*, n.d.
[31] Martha Eri Safira, *Hukum Perdata* ((Ponorogo: CV. Nata Karya), 2017).

berkaitan dengan pihak yang terlibat dalam perjanjian. Jika persyaratan ini tidak terpenuhi, pihak yang tidak cakap atau tidak setuju berhak untuk membatalkan perjanjian. Di sisi lain, persyaratan objektif berkaitan dengan objek perjanjian, termasuk spesifikasi tertentu dan sebab yang sah. Jika persyaratan ini tidak dipenuhi, perjanjian tersebut dinyatakan batal secara hukum, yang berarti pada awalnya tidak ada kesepakatan atau perjanjian yang sah terjadi.

Suatu akad dianggap sah jika semua rukun dan syaratnya terpenuhi; sebaliknya, akad dianggap tidak sah jika rukun dan syaratnya tidak terpenuhi. Akad sah adalah akad yang telah memenuhi rukun dan syarat-syarat yang ditentukan oleh *syara'*. Sedangkan akad tidak sah adalah akad yang tidak memenuhi rukun dan syarat-syarat yang ditentukan oleh syara'. Akad sah meliputi akad *lazim*, akad *nafiz* dan akad *mauquf*, sedangkan akad tidak sah meliputi akad *fasid* dan akad *batil*.[32]

Para ahli Hukum Islam menyatakan bahwa kontrak atau akad dapat terganggu jika ada unsur paksaan, kesalahan dalam objek, atau tindakan penipuan. Dalam Pasal 1449 KUHPerdata Bab IV Bagian 8 "Perjanjian harus dibuat tanpa ada unsur penipuan, paksaan, atau manipulasi lainnya yang dapat merugikan salah satu pihak".[33] Dalam pasal 1320 kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW), suatu perjanjian yang dianggap sah apabila memenuhi empat syarat, yaitu: adanya kata sepakat secara sukarela dari kedua belah pihak yang membuat persetujuan *(teostemming)*, kecakapan atau kedewasaan *(behwaamheid)* pada diri yang membuat persetujuan, harus mengenai pokok atau objek yang tertentu *(bepaalde onderwerp)*, dan adanya dasar alasan atau sebab musabab yang diperolehnya *(geoorloofderoorzaak)*.[34]

[32] Qonita Qurrota A'yun, "Analisis Hukum Islam Dan UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pada Akad Jual Beli Istisna' Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro."
[33] Andi Hamzah, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 1995.
[34] Qonita Qurrota A'yun, "Analisis Hukum Islam Dan UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pada Akad Jual Beli Istisna' Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro."

5. Asas-asas Akad Perjanjian kredit

Asas perjanjian kredit mengacu pada prinsip-prinsip Perjanjian/Kontrak dalam KUHPerdata yang merupakan pedoman umum yang harus diikuti oleh semua pihak yang terlibat dalam kesepakatan tersebut.[35] Hukum Kontrak/Perjanjian merupakan salah satu produk hukum, sama seperti produk hukum lainnya, memiliki beberapa asas yang harus diprhatikan, yaitu :

a). Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme berarti bahwa kontrak terbentuk secara langsung saat terjadi kesepakatan antara para pihak. Dengan kata lain, saat kesepakatan tercapai, timbul hak dan kewajiban yang mengikat (*obligatori*) bagi mereka. Prinsip ini dijelaskan dalam Pasal 1320 KUHPerdata.[36]

b). Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah prinsip yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) Buku Undang-Undang Hukum Perdata (BW), setiap perjanjian yang sah memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi pihak yang membuatnya. Prinsip ini juga didasarkan pada Pasal 1320 BW yang menetapkan bahwa semua perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang sah. Asas kebebasan berkontrak berarti bahwa kedua belah pihak bebas untuk membuat kontrak dan menentukan isi kontrak tersebut, selama memenuhi persyaratan sebagai berikut.[37]

1). Memenuhi persyaratan sebagai suatu kontrak

2). Tidak bertentangan dengan hukum

3). Dilaksanakan dengan niat baik.

c). Asas Mengikatnya Kontrak (*Pascta Sunt Servanda*)

Setiap orang yang terlibat dalam suatu perjanjian harus mematuhi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam kontrak. Hal ini karena kontrak

[35] Muhammad Noor, "Penerapan Prinsip-Prinsip Hukum Perikatan Dalam Pembuatan Kontrak," *Pemikiran Hukum Islam*, 2015, 91.
[36] Kristiawanto Joko Sriwidodo, *Memahami Hukum Perikatan* ((Yogyakarta Penerbit KepelPress), 2021).
[37] Joko Sriwidodo.

mengandung komitmen yang harus dipenuhi, yang berlaku mengikat bagi semua pihak yang terlibat, sebagaimana hukum yang berlaku. Prinsip ini dijelaskan dalam Pasal 1338 ayat (1), yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang sah akan berlaku sebagaimana undang-undang bagi pihak yang terlibat, asalkan dilaksanakan dengan itikad baik dan tidak bertentangan dengan hukum.[38]

d). Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menetapkan bahwa sebuah perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik (*goderlrouw, bonafide*). Ini berarti bahwa niat baik bukanlah syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya sebuah kontrak, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Niat baik tidak diperlukan dalam tahap pembuatan kontrak, tetapi penting dalam tahap pelaksanaannya. Hal ini karena unsur "itikad baik" dalam pembuatan kontrak sudah termasuk dalam aspek "kuasa yang sah" yang diatur dalam Pasal 1320.[39]

B. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak dipenuhinya prestasi dalam perjanjian yang disepakati para pihak yang membuatnya. Salah satu unsur dari perikatan adalah prestasi (*Prestatie*)

1. Pembatalan Sepihak

Jika kontrak diakhiri oleh salah satu pihak karena wanprestasi tanpa putusan dari hakim, tidak masalah asalkan pihak lainnya setuju dengan keputusan tersebut. Namun, jika ada penolakan atas tuduhan wanprestasi, disarankan untuk menyerahkan keputusan kepada hakim untuk menentukan apakah wanprestasi benar-benar terjadi. Apabila hakim mengkonfirmasi adanya wanprestasi yang sah, maka pelanggaran kontrak dianggap terjadi sejak salah satu pihak mengakhiri perjanjian.

[38] Joko Sriwidodo.
[39] Joko Sriwidodo.

Pembatalan perjanjian bertujuan untuk mengembalikan kedua belah pihak ke keadaan sebelum perjanjian dilakukan. Jika salah satu pihak telah menerima sesuatu, baik berupa uang atau barang dari pihak lain, maka hal tersebut harus dikembalikan. Pembatalan perjanjian secara sepihak dapat diinterpretasikan sebagai ketidaksediaan salah satu pihak untuk memenuhi kewajiban yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam perjanjian. Sementara pihak lainnya masih berniat untuk memenuhi kewajibannya dan ingin menerima imbalan dari pihak yang pertama. Diketahui bahwa perjanjian yang sah, yang berarti memenuhi persyaratan hukum, mengikat para pihak yang membuatnya, seperti yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata. Syarat sah tersebut sebagaimana tercantum berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

1). sepakat mereka yang megikatkan dirinya;

2). kecakapan untuk membuat pejanjian;

3). suatu hal tertentu;

4). suatu sebab yang halal.

Sedangkan pada ayat (2) menyebutkan bahwa: “persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”. Berdasarkan Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata, disebutkan bahwa perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak. Artinya, jika perjanjian dibatalkan sepihak, berarti perjanjian tersebut tidak mengikat bagi pihak yang terlibat dalam pembuatannya. Pasal-pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata juga mengatur mengenai syarat pembatalan jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Pembatalan harus dilakukan melalui pengadilan untuk memastikan bahwa tidak ada pihak, baik pembeli maupun penjual, yang dapat membatalkan perjanjian sepihak dengan alasan wanprestasi dari pihak lainnya.[40] Adapun dalam buku III pasal 1464 KUHPerdata Bab V tentang jual beli “ jika

[40] Yoga Raypangestu, “Akibat Hukum Pengembalian Uang Panjar Dalam Pembatalan Sepihak Perjanjian Pengikatan Jual-Beli.”

pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian".[41]

Menurut Pasal 1266 KUHPerdata, ada tiga hal yang harus diperhatikan sebagai syarat supaya pembatalan itu dapat dilakukan. Tiga syarat itu adalah:

1). perjanjian bersifat timbal balik

2). harus ada wanprestasi

3). harus dengan putusan hakim

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian di mana kedua belah pihak harus memenuhi kewajiban masing-masing, yaitu prestasi. Jika salah satu pihak melanggar janji atau melakukan wanprestasi terhadap syarat utama dari perjanjian tersebut, maka dapat diajukan gugatan untuk meminta pembatalan perjanjian kepada pengadilan.

Ada beberapa teori hukum yang terkait dengan pembatalan perjanjian secara sepihak, salah satunya adalah *repudiasi* terhadap perjanjian. *Repudiasi* (*repudiation, anticipatory*) merujuk pada pernyataan yang menunjukkan ketidaksiapan atau ketidakmampuan untuk melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebelum waktu pelaksanaan perjanjian tersebut tiba. *Repudiasi anticipatory* berbeda dengan *repudiasi* biasa (*ordinary*), yang merupakan pembatalan yang diumumkan setelah masa pelaksanaan perjanjian dimulai.[42]

Konsekuensi hukum dari adanya *repudiasi* terhadap suatu kontrak adalah bahwa hal tersebut dapat menunda atau bahkan membebaskan pihak lain dari kewajiban untuk melaksanakan prestasi yang dijanjikan dalam kontrak tersebut. Di sisi lain, hal ini memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk segera menuntut ganti rugi, meskipun pihak yang melakukan *repudiasi* belum sampai pada waktu untuk melaksanakan kewajibannya berdasarkan kontrak.

---

[41] Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*.
[42] Herlina Manik Pahlefi, Raffles, "Klausula Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Menurut Peraturan Perundang-Undangan Indonesia," *Gorontalo Law Review* 2, no. 2 (2019): 72–80.

Suatu tindakan *repudiasi* atas suatu perjanjian dapat diwujudkan dengan cara yaitu:

1). *Repudiasi* secara tegas adalah ketika salah satu pihak dengan jelas menyatakan bahwa dia tidak berniat untuk memenuhi kewajibannya yang timbul dari perjanjian.

2). *Repudiasi* dapat terjadi secara tersirat, yang berarti tidak hanya melalui pernyataan langsung atau eksplicit, tetapi juga melalui tindakan atau fakta-fakta yang menunjukkan bahwa salah satu pihak tidak akan memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian. Ini berarti bahwa meskipun tidak ada pernyataan langsung atau kata-kata yang jelas, perilaku atau tindakan dari pihak yang terlibat sudah cukup menunjukkan bahwa mereka tidak akan memenuhi kewajiban mereka sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat.[43]

Kriteria utama untuk menentukan adanya *repudiasi inklusif* adalah bahwa pihak yang melakukan *repudiasi* menunjukkan tindakan atau maksudnya dengan cara yang masuk akal dan jelas bahwa mereka tidak akan memenuhi kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut.[44]

2. Ingkar Janji/ Wanprestasi

Prestasi adalah kewajiban dalam sebuah kontrak yang harus dipenuhi oleh pihak yang berutang. Prestasi juga dapat disebut sebagai hutang dalam konteks perjanjian atau kontrak, yang merupakan kewajiban yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Kewajiban kontrak dapat berasal dari berbagai sumber, seperti yang diatur oleh undang-undang, kesepakatan dalam kontrak, atau ketetapan berdasarkan keputusan atau kebiasaan. Dengan demikian, prestasi mengacu pada pelaksanaan kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut. Terkait dengan jenis-jenis prestasi dalam kontrak diatur dalam Pasal 1234 KUHperdata: “Perikatan ditunjukan untuk memberikan

[43] Pahlefi, Raffles.
[44] Pahlefi, Raffles.

sesuatu, untuk berbuat seseuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu". Pasal 1234 KUHPerdata mengklasifikasikan prestasi menjadi tiga jenis, yakni memberikan sesuatu, melakukan tindakan, atau menahan diri dari tindakan. Sebuah prestasi dianggap sebagai objek perjanjian apabila memenuhi beberapa syarat, yaitu seperti harus jelas atau minimal dapat ditentukan, objeknya sah secara hukum, dan prestasi tersebut dapat dijalankan.[45]

Wanprestasi atau ingkar janji berakar dari *"wan"* yang berarti tidak ada, dan "*Prestasi*" yang merujuk pada kewajiban. Dengan demikian, wanprestasi didefinisikan sebagai tidak memenuhi kewajiban atau janji yang telah disepakati. Dalam konteks lain, ini juga bisa diartikan sebagai ketiadaan pelaksanaan yang dijanjikan.

Definisi umum dari wanprestasi adalah ketidaklaksanaan kewajiban yang tidak sesuai waktu atau tidak dilakukan dengan benar. Akibat dari wanprestasi ini adalah *debitur* harus membayar ganti rugi. Jika salah satu pihak melakukan wanprestasi, pihak lain dapat mengajukan permintaan pembatalan perjanjian.[46] Yahya Harahap dalam buku Herowati Pusoko mendefinisikan "wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktu atau tidak dilakukan dengan benar. Seorang *debitur* dianggap wanprestasi jika melakukan pelanggaran terhadap perjanjian dengan kecerobohan, seperti terlambat dari jadwal yang ditentukan atau tidak melaksanakan prestasi dengan benar".[47]

Menurut Pasal 1234 KUHPerdata, prestasi merujuk pada situasi di mana seseorang tidak memenuhi kewajibannya atau melanggar janji, sehingga tidak melaksanakan apa yang diharapkan. Sebaliknya, dapat dianggap melanggar kontrak jika seseorang tidak memenuhi kewajibannya.[48]

---

[45] Lukman Santoso AZ, *Aspek Hukum Perjanjian*, ed. Isa (Jl. Samas km 1, Palbapang, Bantul, Bantul, Yogyakarta, 55713. Hp.: Penebar Media Pustaka, 2019).
[46] Safira, *Hukum Perdata*, 2017.
[47] Safira.
[48] Hellen Lastfitriani Yuni Harlina, "Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen Yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah," *Hukum Islam* XVII, no. 1 (2017): 1–16.

1). Melanggar perjianjian dengan tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati.

2). Melaksanakan kewajiban sesuai kesepakatan, namun tidak mencapai standar yang telah disepakati.

3). Melakukan kewajiban yang telah dijanjikan, namun terlambat dalam penyelesaiannya

4) Melanggar ketentuan kontrak dengan melakukan sesuatu yang seharusnya tidak dilakukan.[49]

Subekti menuturkan bahwa "bentuk-bentuk wanprestasi seperti halnya, tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan, Melakukan apa yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan, Melakukan apa yang sudah diperjanjikan tapi terlambat".[50]

Pasal 1458 BW mengenai keabsahan akad jual beli menyatakan bahwa perjanjian dianggap sah baik pada saat terjadinya maupun setelahnya, meskipun benda, objek, atau harga pembayaran belum diserahkan, selama syarat-syarat kesepakatan telah dipenuhi. Ini berlaku juga dalam konteks penjualan rumah KPR melalui kredit, di mana perjanjian ini dianggap sah secara *konsensual*. Pembeli tetap berkewajiban untuk melunasi harga pembelian, sementara penjual harus menyediakan rumah KPR sesuai dengan kesepakatan penjualan yang dipromosikan. Jika salah satu pihak gagal melaksanakan kewajibannya, ini dapat mengakibatkan wanprestasi atau tidak tercapainya tujuan yang diinginkan menurut hukum.[51]

---

[49]Hellen Lastfitriani Yuni Harlina, "Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen Yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah," *Hukum Islam* XVII, no. 1 (2017): 1–16 Yuni Harlina.

[50] Berliana Ayu K., "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi Terkait Kualitas Rumah Layak Huni," *Jurist-Diction* 5, no. 4 (2022): 1225–42, https://doi.org/10.20473/jd.v5i4.37307.

[51] Berliana Ayu K, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi Terkait Kualitas Rumah Layak Huni," *Jurist-Diction* 5, no. 4 (2022): 1225–42, https://doi.org/10.20473/jd.v5i4.37307.

Ahmadi Miru dan Sakka Pati[52] menjelaskan bahwa wanprestasi dapat terjadi melalui dua cara, yaitu melalui somasi atau perjanjian.

1). Somasi diperlukan ketika tidak ada ketentuan waktu tertentu dalam perjanjian untuk memenuhi kewajiban. Dalam keadaan ini, pihak yang berhutang harus diberi pemberitahuan tertulis, surat peringatan, atau somasi mengenai kelalaian atau kegagalanny*a*.[53]

2). Perjanjian mengalami wanprestasi jika pihak yang berhutang tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan batas waktu yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut.[54]

Dalam Hukum Islam, wanprestasi mengacu pada ketidakpatuhan terhadap janji, yang dianggap sebagai kewajiban yang harus dipatuhi. Al-Qur'an mengatur tentang pentingnya memenuhi janji dan konsekuensinya jika tidak dipatuhi. Allah SWT menegaskan bahaya dari wanprestasi dalam firman-Nya;

1). Q.S Al-Isra/17: 34

وَ اَوْ فُوْا بِا لْعَهْدِ اِ نَّ الْعَهْدَ كَا نَ مَسْئُوْ لاً

Artinya: Dan penuhilah janji (karena) sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya.

Kementerian Agama Republik Indonesia menjelaskan bahwa ayat tersebut menegaskan bahwa Allah SWT memerintahkan hamba-Nya untuk mematuhi janji, baik kepada Allah maupun kepada sesama manusia. Ini termasuk dalam konteks muamalah seperti transaksi jual beli dan sewa-menyewa. Az-Zajjaj menjelaskan bahwa semua perintah dan larangan Allah adalah janji yang harus ditepati, termasuk janji kepada Tuhannya serta janji antara manusia. Mematuhi janji berarti melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian, dengan tidak melanggar ketentuan agama dan hukum yang berlaku. Diakhir ayat, Allah SWT, menegaskan bahwa sesungguhnya janji,

[52] Pati Sakka Ahmadi Miru, *Hukum Perikatan, Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW* (Jakarta: Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014).
[53] Ahmadi Miru.
[54] Ahmadi Miru.

ataupun membatalkan janji secara sepihak akan mendapat pembalasan yang setimpal".[55]

2). Q.S Ar-Ra'd/13:20

اَلَّذِيْنَ يُوْفُوْنَ بِعَهْدِ اللّٰهِ وَلَا يَنْقُضُوْنَ الْمِيْثَاقَ

Artinya: (Yaitu) orang-orang yang memenuhi janji Allah dan tidak membatalkan perjanjian.[56]

Kementerian Agama Republik Indonesia, ayat tersebut menjelaskan bahwa *Ulul Albab,* yaitu orang-orang yang berakal, adalah mereka yang selalu mematuhi janji-janji yang diikat dengan sesama manusia dengan menyebut nama Allah, dan tidak melanggar perjanjian tersebut.[57]

3). Q.S An-Nahl/16: 91

وَاَوْفُوْا بِعَهْدِ اللّٰهِ اِذَا عٰهَدْتُّمْ وَلَا تَنْقُضُوا الْاَيْمَانَ بَعْدَ تَوْكِيْدِهَا وَقَدْ جَعَلْتُمُ اللّٰهَ عَلَيْكُمْ كَفِيْلًا اِنَّ اللّٰهَ يَعْلَمُ مَا تَفْعَلُوْنَ

Artinya: Tepatilah janji dengan Allah apabila kamu berjanji. Janganlah kamu melanggar sumpah(-mu) setelah meneguhkannya, sedangkan kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah itu), Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu kerjakan.[58]

Kementerian Agama Republik Indonesia menjelaskan bahwa ayat tersebut mengarahkan untuk mematuhi janji dengan sungguh-sungguh kepada Allah. Allah memerintahkan agar janji yang telah diucapkan harus ditepati dengan tulus, dan tidak boleh melanggar sumpah atau perjanjian yang telah disahkan dengan menyebut nama-Nya. Bagaimana mungkin kamu tidak menepati janji dan sumpah yang telah diucapkan dan diperkuat, sedangkan kamu menjadikan Allah sebagai saksi atas janji dan sumpah tersebut. Allah mengetahui segala yang kamu lakukan, baik itu niat dalam hati maupun tindakan

[55] Mujawwad, *Qur'an Kemenag*.
[56] Kementrian Agama Republik Indonesia, "Tafsir Ringkas Al-Qur'an Al-Karim," 2016, 386.
[57] Mujawwad, *Qur'an Kemenag*.
[58] Indonesia, "Tafsir Ringkas Al-Qur'an Al-Karim."

yang terbuka, termasuk janji dan sumpah yang kamu ucapkan; tidak ada yang tersembunyi dari Allah.[59]

Berdasarkan ayat-ayat tersebut, Islam menegaskan pentingnya memenuhi janji, baik kepada Allah maupun kepada manusia, termasuk jika janji tersebut disertai dengan menyebut nama Allah. Memenuhi janji berarti melaksanakan apa yang telah dijanjikan tanpa melanggar ajaran Islam. Setiap orang akan dimintai pertanggungjawaban atas janji-janjinya; orang yang menghianati atau melakukan wanprestasi akan mendapatkan balasan yang setimpal.

Orang yang menepati janji dan tidak melanggar perjanjian disebut sebagai *"Ulul Albab"* (orang yang berakal). Manusia seharusnya mematuhi janji dan sumpah, terutama jika disertai dengan menyebut nama Allah atau menjadikan Allah sebagai saksi perjanjian/sumpah. Allah Maha mengetahui segala yang dilakukan manusia, dan tidak ada yang tersembunyi bagi-Nya.

Dalam Hukum Islam, wanprestasi dianggap sebagai tindakan munafik, terutama dalam hubungan muamalah antar manusia. Islam menegaskan pentingnya serius dalam memenuhi perjanjian yang telah disepakati. Mereka yang mengabaikan atau melanggar perjanjian tersebut dianggap memiliki sifat munafik. Sebagaimana Rasulullah SAW:

حَدَّثَنَا بِشْرُ بن خَالِد ، اَخْبَرَ نَا مُحَمَّدُ بْنُ جَعْفَرٍ ، عَنْ شُعْبَةَ، عَنْ سُلَيْمَا نَ ، عَنْ عَبْدِ اللهِ بْنِ مُرَ ةُ ، عَنْ مَسْرُوفِ، عَنْ عَبْدِ اللهِ بْنِ عَسْرٍ و ر ضي اللهُ عَنْهُمَا، عَنْ النَّبِيِ صَلَى اللهُ عَلَيْهِ وَ سَلَمَ قَالَ: " اَرْ بَعْ مَنْ كُنَّ فِيْهِ كَا نَ مُنَا فِقًا – اَوْ كَا نَتْ فِيْهِ خَصْلَةٌ مِنَ اَرْ بَعَةٍ كَا نَتْ فِيْهِ خَصْلَةٌ مِنَ النِّفَا قِ – حَتَّى يَدَ عَهَا: اِذَا حَدَّثَ كَذَبَ، وَ اِذَا وَ عَدَ اَخْلف، وَ اِذَا عَا هَدْ غَدَرَ، وَ اِذَا خَا صَمَ فَجَرْ " (ر و اه البخار ي)

Artinya: Dari Abdullah Bin Amru r.a dari Nabi SAW bersabda: empath al bila ada pada seseorang maka dia adalah seorang munafik, dan barangsiapa yang terdapat pada dirinya empat hal tersebut maka pada dirinya terdapat sifat nifaq hingga dia meninggalkannya. Yaitu, jika berbicara dia dusta, jika berjanji mengingkari dan apabila dia membuat perjanjian dia tidak penuhi serta jika berselisih dia akan berbuat zalim. (HR. Bukhari)

Dalam penafisran hadits dari Fathul Bari menyatakan bahwa mereka yang dengan sengaja melakukan wanprestasi akan dianggap sebagai orang

[59] Mujawwad, *Qur'an Kemenag*.

munafik karena mereka tidak memenuhi kewajiban yang telah diberikan kepada mereka.[60]

Wanprestasi menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah sebagai berikut:

1. Pasal 36 KHES; "pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji apabila karena kesalahannya:
   1) Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya
   2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya
   3) Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat
   4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan[61]
2. Pasal 37 KHES; "Pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan."[62]

[60] Fathul Bari, "Ensiklopedia Hadist," 2017, https://hadits.in/.
[61] Moh. Mufid, *Maqashid Ekonomi Syariah* (Malang, 2018).
[62] Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, "Fatwa Dewan Syariah Nasional NO. 129/Dsn-Mui/VII/2019 Biaya Rill Sebagai Ta Widh Akibat Wanprestasi (At-Takalif Al-Fi'liyyah An-Nasyi'ah An-Nukul)," 2019.

BAB III
METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian Normatif Kualitatif Deskriptif dengan harapan nantinya penulis dapat mengetahui bagaimana penyelesaian permasalahan antara penjual dan pembeli terhadap perjanjian jual beli kredit.

a. Jenis dan Pendekatan Penelitian

a). Jenis Penelitian

Jenis data dalam penelitian ini adalah metode normatif kualitatif deskriptif. Penelitian normatif merupakan jenis penelitian yang bertujuan untuk menganalisis peraturan hukum dan teori-teori hukum.[63] Penelitian kualitatif deskriptif adalah jenis penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis fenomena secara mendalam dan terperinci. Penggunaan data kualitatif deskriptif memungkinkan peneliti untuk mengamati objek secara rinci dengan pendekatan langsung tehadap objek yang diamati.[64]

b). Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan studi lapangan, Pendekatan studi lapangan atau field research adalah metode penelitian yang melibatkan pengumpulan data secara langsung di lokasi atau tempat kejadian nyata. Peneliti secara aktif terjun langsung ke lapangan untuk mengamati, berinteraksi, dan mengumpulkan data primer yang relevan dengan objek penelitian.[65]

---

[63] Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram, 2020).
[64] Sulistyawati, *Buku Ajar Metode Penelitian Kualitatif*, *Jurnal EQUILIBRIUM*, vol. 5 (Yogyakarta, 2023), http://belajarpsikologi.com/metode-penelitian-kualitatif/.
[65] M. Saleh Laha Busyairi Ahmad, "Penerapan Studi Lapangan," *Drug Metabolism and Disposition* 51, no. 10 (2023): 1295–1307, https://doi.org/10.1124/dmd.122.001072.

b. Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di Kecamatan Paal Dua Provinsi Sulawesi Utara Kota Manado sebagai objek penelitian. Waktu Penelitian ini dilakukan dalam jangka 2 bulan dimulai dari Juli Sampai Agustus 2024.

c. Sumber Data

a). Data Primer

Data primer adalah pengumpulan data yang diperoleh secara langsung dari responden atau objek yang diteliti. Melalui Wawancara, amati pihak yang terkait dengan pertanyaan penelitian. Dalam hal ini data tersebut diperoleh dari draf perjanjian dan penelitian langsung dilapangan dengan mewawancarai beberapa informan yaitu:

1). *Developer*

2). Konsumen

b). Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari studi pustaka, dokumentasi, dan buku-buku referensi yang berkaitan dengan masalah dalam penelitian. Sumber data pembantu adalah data-data yang diperoleh dari foto-foto yang dapat memperkaya data penelitian utama terkait penelitian. Berikut Bahan Kepustakaan dalam Penelitian ini antara lain:

1). Buku: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Penulis: Soedharyo Soimin

Kata pengantar: Bismar Siregar

Diterbitkan oleh: Sinar Grafik Jl. Sawo Raya No.18 Jakarta 13220

Tahun: 2016

2). Buku : Hukum Perdata

Penulis: Yulia

Penerbit: CV. Biena Edukasi- Lhoseumawe

Tahun: 2015

3). Buku: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Penulis: Andi Hamzah

Tahun:1995

4). Buku: Maqashid Ekonomi Syariah

Penulis: Moh.Mufid

Diterbitkan Empatdua Media Kelompok Intrans Publishing Wisma Kalimetro Jl. Joyosuko Metro 42 Malang, Jatim.

Tahun: 2018

d. Metode Pengumpulan Data

Dalam metode penelitian ini menggunakan beberapa metode, diantaranya yaitu sebagai berikut:

a). Observasi

Observasi dalam penelitian ini adalah untuk pengamatan dan pencatatan tentang keadaan kondisi lokasi Perumahan Subsidi. Yang diamati adalah situasi tempat, objek dan subjek yang akan dimintai keterangan yaitu seseorang apabila sudah turun langsung dalam pengumpulan data. maka dari itu penulis menggunakan teknik observasi pada obyek atau lokasi penelitian yakni di Kecamatan Paal Dua Provinsi Sulawesi Utara Kota Manado agar mendapatkan penelitian yang detail.[66]

b). Wawancara

Dalam metode wawancara ini peneliti memakai wawancara semi-terstruktur wawancara ini langsung mengacu pada satu rangkaian pertanyaan terbuka. Penulis memakai Metode ini karena metode ini menggunakan data melalui wawancara langsung (tatap muka) dan peneliti melakukan wawancara kepada pihak-pihak yang terkait dilokasi Penelitian yaitu *Developer* dan

[66] Tritjahjo Danny Soesilo dan Sumardjono Padmomartono, *Book_Asesmen Non-Tes Dalam Bimbingan Dan Konseling*, 2014.

kosumen dengan pertanyaan penelitian. Metode ini memungkinkan pertanyaan baru muncul karena jawaban yang diberikan oleh narasumber sehingga selama sesi berlangsung penggalian informasi dapat dilakukan lebih mendalam.[67]

c). Dokumentasi

Dokumentasi adalah catatan peristiwa. Dokumen bisa berupa tulisan dan gambar. Dokumentasi yang peneliti gunakan yakni berupa foto, dan catatan tertulis yang berisi informasi dan Peneliti juga menggunakan dokumentasi dari analisis sumber-sumber tertulis seperti buku, jurnal, artikel, dan catatan, yang mengandung informasi penting yang diperlukan oleh peneliti.[68]

e. Teknik Analisis Data

Setelah data terkumpul kemudian data tersebut dianalisa seperlunya agar diperoleh data yang matang dan akurat. Analisis data dalam penelitian ini dilakukan dalam dua tahap, yaitu analisis ketika dilapangan dan analisis pasca dilapangan. Analisis dilapangan dilakukan untuk menemukan kesimpulan sementara untuk kemudian dilakukan penelitian kembali dan seterusnya. Adapun data yang diperoleh dari lapangan untuk kemudian didapatkan hasil dalam bentuk laporan .[69] Penerapan analisis data yang digunakan dalam penelitian ini merujuk pada pandangan Miles dan Huberman, analisis ini memiliki tiga tahap antara lain, Reduksi data, *Display* data dan Penarikan Kesimpulan.

1). Reduksi Data

Meruduksi data disini peneliti menggunakan teknik penelitian ini seperti yang disebutkan oleh Miles dan Huberman dengan mereduksi data meliputi langkah-langkah yang digunakan lebih memfokuskan pada hal-hal yang penting, mencari tema dan membuang yang tidak perlu. Data-data yang

[67] Intan Jacob Dr. Antonius Alijoyo, Bobby Wijaya, "Structured or Semi-Structured Interviews," n.d.
[68] Aisyah Mutia Dawis et al., *Pengantar Metodologi Penelitian*, 2023.
[69] Aziz Abdul, "Teknik Analisis Data Analisis Data," *Teknik Analisis Data*, 2020, 1–23.

diperoleh dari hasil pengumpulan data melalui reduksi, yaitu data-data hasil observasi dan wawancara, baik berupa kepada *Developer* maupun Konsumen. hasil wawancara dan observasi berupa proses pemasaran dan proses kesepakatan atau perjanjian antara *Developer* dan Konsumen.

2). Penyajian Data (*Display* Data)

Display data merupakan proses menampilkan informasi atau data secara visual agar mudah dipahami oleh pengguna. Penyajian data dapat berupa tabel, dan peta konsep. Tujuannya adalah untuk mengorganisasi data sehingga dapat diperiksa dan dipahami dengan mudah. Penyajian data membantu peneliti untuk melihat pola, hubungan, dan tren dalam data.

Jenis Data	Deskripsi
Data Primer	Data yang diperoleh langsung dari draf perjanjian dan wawancara *Developer* dan Konsumen
Data Sekunder	Data yang diperoleh dari foto-foto, Wawancara lapangan, buku, artikel, yang relevan
Observasi	Pengamatan langsung terhadap situasi, tempat objek dan subjek yang diteliti.
Wawancara	Interaksi langsung antara pewawancara dan responden *Developer* dan Konsumen untuk mendapatkan informasi yang diperlukan

Dokumentasi	Analisis sumber tertulis foto, buku, jurnal, artikel, dan catatan

3). Penarikan Kesimpulan

Upaya penarikan kesimpulan dilakukan peneliti secara terus-menerus selama berada di lapangan. Sejak awal pengumpulan data, peneliti mulai mencari makna dari hal-hal yang diamati, menjelaskan temuan, melihat kemungkinan-kemungkinan yang ada, memahami hubungan sebab-akibat, dan membuat pernyataan atau kesimpulan. Penarikan kesimpulan adalah proses mengidentifikasi pola, tema, hubungan, dan proposisi. Kesimpulan yang diambil harus diverifikasi untuk memastikan validitasnya. Verifikasi penelitian ini dilakukan melalui triangulasi data untuk memastikan bahwa kesimpulan yang diambil adalah benar dan dapat dipercaya.[70]

[70] Ahmad Rijali, "Analisis Data Kualitatif" 17, no. 33 (2018): 81–95.

BAB IV
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Pembatalan Perjanjian Kredit Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua Kota Manado

Awalnya, *Developer* mengajukan permohonan kepada pemerintah untuk membangun perumahan subsidi di Kecamatan Paal Dua. Namun, pemerintah memutuskan untuk mengalokasikan lahan tersebut untuk proyek perumahan komersial. Meski demikian, *Developer* tetap membangun perumahan subsidi tanpa izin resmi dari Pemerintah. Akibat tindakan ini, suami dari *Developer* terlibat masalah hukum terkait pajak dan dijebloskan ke penjara. Kegagalan proyek dan masalah hukum tersebut berdampak pada kehidupan pribadi mereka, yang berakhir dengan perceraian. Setelah *Developer* tersebut terpenjara permasalahan lagi muncul mengenai soal pembangunan perumahan subsidi yang dimana *Developer* juga membatalkan pembangunan perumahan subsidi tersebut sehingga uang muka yang sudah diberikan konsumen kepada *Developer* tersebut yang tadinya direncanakan untuk pembangunan perumahan subsidi ada yang dikembalikan namun ada juga sebagian konsumen belum menerima pengembalian uang muka, akan tetapi uang tanda jadi yang sudah diberikan kosnumen kepada *Developer* tidak dikembalikan karena untuk biaya operasional. Namun uang tanda jadi tersebut yang katanya sebagai biaya operasional tidak kunjung diberikan keperusahaan oleh marketingnya. Terlepas dari pembatalan tersebut ada beberapa konsumen yang sudah beralih ke perumahan komersil.[71]

Berdasarkan analisis kasus di Kecamatan Paal Dua Kota Manado, penelitian ini menyoroti pembatalan perjanjian kredit perumahan subsidi yang diakibatkan oleh kondisi finansial *Developer* yang memburuk akibat beban

[71] Tm Rb, Ab, Ds, Pp, "Wawancara Terkait Pembatalan Perjanjian Kredit Secara Sepihak Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua Kota Manado" (2024).

pajak. Akibatnya, *Developer* mengalami kesulitan dalam menyelesaikan pembangunan rumah sesuai jadwal dan spesifikasi yang telah ditetapkan.

Secara hukum, tindakan *Developer* tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Berdasarkan hasil penelitian, wanprestasi yang dilakukan oleh *Developer* tersebut disebabkan oleh empat faktor utama, yaitu:

1). *Developer* membuat program pembangun rumah Subsidi tanpa izin pemerintah.

2). Informasi mengenai kelanjutan pembangunan rumah subsidi tidak jelas

3). Masalah pajak yang dialami oleh *Developer* menyebabkan pembangunan macet.

4). *Developer* membatalkan perjanjian dengan konsumen secara sepihak karena terjerat pajak pembangunan perumahan dan akibatnya sebagian pembeli tidak mendapatkan pengembalian uang muka yang telah dibayarkan dan tidak memperoleh rumah yang dijanjikan.[72]

Akibatnya, konsumen dirugikan karena kehilangan uang muka dan tidak mendapatkan rumah yang dijanjikan.

Hukum Islam menganggap tindakan wanprestasi sebagai perilaku munafik dalam muamalah antar manusia, yang menekankan pentingnya keseriusan dalam memenuhi perjanjian yang telah dibuat. Sebagaimana Rasulullah SAW:

حَدَّثَنَا بِشْرُ بن خَالِد ، اَخْبَرَ نَا مُحَمَّدُ بْنُ جَعْفَرٍ ، عَنْ شُعْبَةَ، عَنْ سُلَيْمَا نَ ، عَنْ عَبْدِ اللهِ بْنِ مُرَ ةَ ، عَنْ مَسْرُوفِ، عَنْ عَبْدِ اللهِ بْنِ عَسْرٍ و ر ضي اللهُ عَنْهُمَا، عَنْ النَّبِيِ صَلَى اللهُ عَلَيْهِ وَ سَلَمَ قَالَ: " اَرْ بَعْ مَنْ كُنَّ فِيْهِ كَا نَ مُنَا فِقُا – اَوْ كَا نَتْ فِيْهِ خَصْلَةُ مِنَ اَرْ بَعَةِ كَا نَتْ فِيْهِ خَصْلَةُ مِنَ النِّفَا قِ – حَتَّى بَدَ عَهَا: اِذَا حَدَّثَ كَذَبَ، وَ اِذَا وَ عَدَ اَخْلف، وَ اِذَا عَا هَدْ غَدَرَ، وَ اِذَا خَا صَمَ فَجَرْ " (ر و اه البخار ي)

[72] Rb, Ab, Ds, Pp.

Artinya: Dari Abdullah Bin Amru r.a dari Nabi SAW bersabda: empath al bila ada pada seseorang maka dia adalah seorang munafik, dan barang siapa yang terdapat pada dirinya empat hal tersebut maka pada dirinya terdapat sifat *nifaq* hingga dia meninggalkannya. Yaitu, jika berbicara dia dusta, jika berjanji mengingkari dan apabila dia membuat perjanjian dia tidak penuhi serta jika berselisih dia akan berbuat zalim. (HR. Bukhari).

Dalam penafisran hadits dari Fathul Bari menyatakan bahwa mereka yang dengan sengaja melakukan wanprestasi akan dianggap sebagai orang munafik karena mereka tidak memenuhi kewajiban yang telah diberikan kepada mereka.[73]

Para konsumen menyatakan bahwa perjanjian kredit rumah subsidi yang mereka lakukan dengan *Developer* di Kecamatan Paal Dua Kota Manado bersifat lisan. Biasanya, dalam transaksi semacam ini, kesepakatan terjadi secara langsung antara kedua belah pihak tanpa adanya perjanjian tertulis. Perjanjian lisan tersebut umumnya dilakukan dengan kesadaran penuh, tanpa paksaan, dan melibatkan kesepakatan bersama mengenai syarat-syarat pembelian, termasuk pembayaran secara bertahap.[74] Menurut Pasal 1338 KUHPerdata, kejelasan dan bukti dari perjanjian lisan dapat diatasi dengan berunding untuk mencapai kesepakatan dengan itikad baik. Kepastian hukum perjanjian lisan mengarah ke asas *pacta sunt servanda* yang berarti asas hukum yang menyatakan bahwa "setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian." asas ini juga terangkum dalam rumusan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yaitu "Berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" kata berlaku sebagai undang-undang itu berarti berpatokan atau menjadi tolak ukur suatu peraturan hukum diantara mereka yang membuatnya.[75]

Syarat sahnya perjanjian lisan dalam hukum Islam, antara lain:

1). Adanya saksi: Meskipun tidak diwajibkan, saksi sangat dianjurkan untuk menghindari perselisihan di kemudian hari.

[73] Bari, "Ensiklopedia Hadist."
[74] Pp Tm, "Wawancara Terkait Pembatalan Perjanjian Kredit Secara Sepihak Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua Kota Manado" (2024).
[75] Yulia, *Buku Ajar Hukum Perdata*, 2015.

2). Nilai akad tidak terlalu besar: Jika nilai akad terlalu besar, disarankan untuk dibuat perjanjian tertulis untuk mempermudah pembuktian.

Beberapa dalil yang menunjukkan keabsahan perjanjian lisan dalam hukum Islam:

1). Hadist Rasulullah SAW: "Telah bersabda Rasulullah SAW: 'Jual beli yang sah adalah jual beli yang dilakukan dengan ridha kedua belah pihak.'" (HR. Bukhari)

2). Ijtihad para Ulama: "Mayoritas Ulama sepakat bahwa perjanjian lisan sah selama memenuhi syarat dan rukun akad".[76]

Sahnya akad perumahan subsidi ini yaitu ketika modal perumahan subsidi sebesar 50-60 juta rupiah sudah ada, dan bank baru memberikan kredit setelah pembangunan selesai dan akad dilakukan.[77] Artinya perjanjian Kredit Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua belum dianggap sah karena didalam sebuah perjanjian tersebut belum mengikat akan tetapi antara *Developer* dan konsumen kedua belah pihak sudah mempunyai kesepakatan atas pembangunan Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua Kota Manado.[78] Dapat disimpulkan bahwa dalam Perjanjian Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua Bahwa perjanjian belum dianggap sah secara hukum meskipun sudah ada kesepakatan.

Dalam hukum kontrak, sebuah perjanjian dianggap sah dan mengikat secara hukum apabila memenuhi sejumlah persyaratan tertentu, meskipun telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak. Berikut syarat-syaratnya:

1). Kesepakatan kedua belah pihak harus didasarkan pada persetujuan atas isi perjanjian tanpa adanya unsur paksaan, kesalahan, atau penipuan.

---

[76] Saiful Ibnu Hamzah, "Keabsahan Kontrak Lisan Dalam Hukum Positif Dan Hukum Islam," *Jurnal Studi Hukum Islam* 13, no. 1 (2024): 117–28.
[77] Rb, "Wawancara Terkait Pembatalan Perjanjian Kredit Secara Sepihak Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua Kota Manado" (2024).
[78] Pp, "Wawancara Terkait Pembatalan Perjanjian Kredit Secara Sepihak Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua" (2024).

2). Kapasitas Hukum: Kedua belah pihak harus memenuhi syarat hukum yang diperlukan untuk melakukan perjanjian, seperti telah mencapai usia dewasa dan memiliki kemampuan berpikir yang sehat.

3). Objek perjanjian harus memiliki kejelasan, dapat ditentukan, dan sah menurut hukum. Objek tersebut tidak boleh melanggar undang-undang, norma kesusilaan, atau ketertiban umum.

4). Causa yang Halal: Tujuan dari perjanjian harus sesuai dengan hukum dan tidak melanggar norma yang berlaku.[79]

Hukum Islam menyarankan agar perjanjian tersebut didokumentasikan secara tertulis dan disaksikan oleh saksi, untuk memastikan perlindungan hak-hak masing-masing. Firman Allah al-Baqarah ayat 282.

يَاَ يُّهَا الَّذِ يْنَ اَمَنُوْا اِذَا تَدَا يَنْتُمْ بِدَ يْنٍ اِلَى اَجَلٍ مُسَمًّى فَا كْتُبُوْ هُ

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

Kementerian Agama Republik Indonesia menjelaskan ayat tersebut bahwa apabila melakukan utang piutang utuk waktu pembayaran yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya untuk melindungi hak masing-masing dan untuk menghindari perselisihan. Hendaklah seorang yang bertugas sebagai penulis diantara kamu menuliskannya dengan benar, jujur dan adil, sesuai ketentuan Allah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam masyarakat.[80]

Dalam Hukum Islam, akad yang digunakan dalam perjanjian kredit perumahan subsidi di Kecamatan Paal Dua Kota Manado termasuk akad *istisna'*. Akad *istisna'* didefinisikan sebagai perjanjian di mana seseorang meminta pembuatan barang tertentu dengan spesifikasi tertentu atau kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini, pembuat barang

[79] Cokorde Istri Dian Laksmi Dewi I Dewa Ayu Sri Ratnaningsih, "Sahnya Suatu Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Jurnal Risalah Kenotariatan* 5, no. 1 (2024): 12–18.
[80] Mujawwad, *Qur'an Kemenag*.

menerima pesanan dari pembeli untuk membuat atau membeli barang sesuai kesepakatan dan menjualnya kepada pembeli akhir. Kedua belah pihak setuju mengenai harga serta sistem pembayaran yang dapat dilakukan dengan pembayaran di muka, melalui cicilan, atau ditangguhkan hingga waktu yang ditentukan di masa depan.

Kasus perumahan subsidi di Kecamatan Paal Dua mengungkap permasalahan yang lebih luas terkait dengan pelaksanaan proyek pembangunan yang melibatkan pemerintah. Kegagalan *Developer* dalam memenuhi kewajiban akibat permasalahan pajak tidak hanya merugikan konsumen, tetapi juga menghambat pencapaian tujuan program perumahan subsidi dalam menyediakan rumah yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Untuk menyelesaikan masalah ini, *Developer* harus bertanggung jawab atas kerugian yang dialami konsumen karena kesalahan dalam menyelesaikan pembangunan sesuai dengan perjanjian. Namun hingga saat ini, sebagian konsumen masih belum mendapatkan pengembalian uang muka mereka. Salah satu konsumen, pernah mengajukan tuntutan di pengadilan atas uang muka yang tidak dikembalikan sepenuhnya oleh *Developer*, namun beliau mengatakan bahwa *Developer* tidak merespons atas tuntutannya. Akibat dari ketidakresponsifan *Developer* tersebut, pengadilan akhirnya tidak melanjutkan proses tuntutan tersebut.[81]

Dalam pembangunan Rumah Bersubsidi, pemerintah, pengembang (*Developer*), dan pembeli memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman menjelaskan bahwa pemerintah juga wajib memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.[82] Dalam prakteknya, pemerintah memiliki tanggung jawab untuk mempermudah pembangunan rumah bersubsidi dengan memberikan berbagai bantuan seperti subsidi perolehan rumah, stimulan untuk rumah swadaya, *insentif* perpajakan, perizinan, asuransi, penyediaan tanah, sertifikasi tanah, bahan bangunan, atau

[81] Pp, "Wawancara Terkait Pembatalan Perjanjian Kredit Secara Sepihak Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua."
[82] Berliana Ayu K., "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi Terkait Kualitas Rumah Layak Huni."

fasilitas infrastruktur, serta sarana dan prasarana. Namun dalam prakteknya hal yang terjadi di Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua justru sebaliknya pemerintah tidak mengizinkan program perumahan tersebut di subsidikan karena lokasi di Paal Dua Kota Manado tersebut akan dibangun Perumahan Komersil dan justru ini berbeda dengan Perumahan Subsidi.[83] Hak-hak konsumen diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang mencakup hal-hal berikut:

a. Hak untuk merasa nyaman dan aman saat menggunakan barang dan/atau jasa;

b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta menerima mereka sesuai dengan nilai tukar, kondisi, dan jaminan yang telah dijanjikan;

c. Hak untuk mendapatkan informasi yang akurat, jelas, dan jujur tentang kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;

d. Hak untuk menyampaikan pendapat dan keluhan tentang barang dan/atau jasa yang digunakan;

e. Hak untuk mendapatkan advokasi perlindungan dan penyelesaian sengketa perlindungan konsumen yang layak;

f. Hak untuk diperlakukan secara benar, jujur, dan tanpa diskriminasi dalam pelayanan;

g. Hak untuk mendapatkan kompensasi ganti rugi atau penggantian jika barang dan/atau jasa yang diperoleh tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak memenuhi standar yang diharapkan;

h. Hak-hak lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.[84]

Pada Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen telah diatur kewajiban yang harus dipatuhi oleh pelaku usaha, termasuk *Developer*, yang mencakup hal-hal berikut:

---

[83] Rb, "Wawancara Terkait Pembatalan Perjanjian Kredit Secara Sepihak Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua Kota Manado."
[84] Berliana Ayu K., "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi Terkait Kualitas Rumah Layak Huni."

a. Bertindak dengan itikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya;

b. Menyediakan informasi yang akurat, jelas, dan jujur tentang kondisi dan jaminan barang dan atau jasa, serta menjelaskan tentang penggunaan, justifikasi, dan pemeliharaannya;

c. Memberikan perlakuan dan pelayanan kepada konsumen secara benar, jujur, dan non-diskriminatif;

d. Menjamin kualitas barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperjualbelikan sesuai dengan standar yang ditetapkan;

e. Memberikan kesempatan kepada konsumen untuk menguji atau mencoba barang dan atau jasa tertentu, serta menjamin atau memberi garansi atas barang yang dihasilkan atau diperjualbelikan;

f. Memberikan kompensasi, ganti rugi, atau penggantian atas kerugian yang timbul akibat penggunaan, pemakaian, atau pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperjualbelikan;

g. Memberikan kompensasi, ganti rugi, atau penggantian jika barang dan atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Konsumen perumahan subsidi berhak mendapatkan informasi yang jelas dan perlindungan hukum yang memadai. Namun, perlu diketahui bahwa draf akad perumahan subsidi Kecamatan Paal Dua Kota Manado tidak terstruktur dengan baik sehingga konsumen rentan mengalami kerugian akibat ketidaktahuan dan ketidakjelasan dari draf akad Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua Kota Manado tersebut.

2. Penyelesaian Permasalahan Perjanjian Kredit Perumahan Subsidi Menurut Hukum Ekonomi Syariah

Dalam kasus perumahan subsidi di Kecamatan Paal Dua Kota Manado, pembatalan sepihak perjanjian oleh *Developer* akibat permasalahan pajak telah mengakibatkan kerugian finansial bagi sebagian besar konsumen, yang tidak

hanya kehilangan uang muka tetapi juga kehilangan kesempatan untuk memiliki rumah subsidi.[85]

Dalam Hukum Islam ada beberapa metode penyelesaian yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak antara lain:

1). Pihak *Developer* dan konsumen didorong untuk menyelesaikan masalah melalui musyawarah guna mencapai kesepakatan. Prinsip musyawarah mengikuti QS. Asy-Syura: 38 yang mengajarkan menyelesaikan perselisihan dengan cara yang optimal.[86]

2). Mediasi oleh pihak ketiga: Jika musyawarah tidak berhasil mencapai kesepakatan, seseorang yang netral dan dipercaya dapat membantu memfasilitasi penyelesaian perselisihan. Pendekatan mediasi ini sesuai dengan nilai keadilan dan prinsip musyawarah dalam Islam.[87]

3). Peradilan Agama: Jika mediasi tidak berhasil, konsumen dapat mengajukan permohonan ke Pengadilan Agama untuk memperoleh keputusan yang adil berdasarkan hukum Islam. Pengadilan Agama memiliki kewenangan untuk menyelesaikan perselisihan terkait transaksi ekonomi, termasuk perjanjian jual beli rumah.[88]

Kasus pembatalan sepihak perjanjian kredit perumahan subsidi oleh pengembang di Kecamatan Paal Dua telah merugikan banyak konsumen. Penyelesaian masalah ini harus mengedepankan nilai-nilai keadilan dan kemanusiaan yang diajarkan oleh Islam. Jalur musyawarah, mediasi, atau pengadilan agama dapat menjadi alternatif penyelesaian yang lebih efektif dan bermartabat. Selain itu, penting untuk meningkatkan kesadaran masyarakat akan

---

[85] Rb, Ab, Ds, Pp, "Wawancara Terkait Pembatalan Perjanjian Kredit Secara Sepihak Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua Kota Manado."
[86] Rina Permatasari Diana Sari, *Musyawarah Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Konsumen Dalam Perspektif Hukum Islam*, 2020.
[87] Rini Indriani Muhammad Iqbal, *Perlindungan Konsumen Terhadap Wanprestasi Developer Perumahan Subsidi Dalam Perspektif Hukum Islam*, 2021.
[88] Muhammad Iqbal Rini Indriani, *Perlindungan Konsumen Terhadap Wanprestasi Developer Perumahan Subsidi Dalam Perspektif Hukum Islam*, 2021.

pentingnya perlindungan konsumen dan mendorong pengembang untuk bertindak lebih bertanggung jawab.[89]

Berdasarkan ketentuan dalam Buku III KUHPerdata, wanprestasi pengembang dalam perjanjian kredit perumahan subsidi yang belum mengikat dapat memberikan landasan hukum bagi konsumen untuk mengajukan tuntutan hukum. Akibat hukum yang dapat timbul antara lain:

1). Pembatalan Perjanjian

Konsumen memiliki opsi untuk membatalkan Perjanjian Kredit Perumahan Subsidi yang belum mengikat jika pembatalan tersebut dilakukan oleh *Developer*, dan mengajukan tuntutan agar *Developer* mengembalikan uang muka yang sudah dibayarkan. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa: "Suatu perikatan dapat dibatalkan dengan persetujuan kedua belah pihak, dengan putusan hakim, dan karena sebab-sebab yang ditentukan oleh undang-undang."

2). Ganti Rugi

Konsumen berhak menuntut agar *Developer* mengganti kerugian yang dialaminya karena kelalaian *Developer*. Hal ini sesuai dengan Pasal 1243 KUHPerdata yang menyatakan bahwa: "Penggantian kerugian terdiri dari biaya, kerugian, dan bunga."

3). Penyerahan Benda

Di beberapa situasi, calon pembeli memiliki hak untuk meminta kepada *Developer* agar menyerahkan properti yang telah menjadi objek perjanjian Kredit Perumahan Subsidi, meskipun perjanjian tersebut belum memiliki kekuatan hukum. Hal ini sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata yang menyatakan bahwa: "Suatu perikatan adalah suatu perbuatan dengan mana satu

[89] Ainul Masuroh Ihlal Fauqi, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Formulasi Akad Dalam Pembuatan Rumah Sistem Borongan," *Jurnal Ekonomi Syariah* 5, no. 1 (2022): 99–118.

orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, untuk suatu prestasi."[90]

Dampak hukum dari wanprestasi dalam perjanjian jual beli mengakibatkan salah satu pihak yang merasa dirugikan memiliki hak untuk menuntut empat hal berikut: pemenuhan perjanjian, pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan pembatalan perjanjian dengan ganti rugi.[91]

Pembatalan sepihak oleh pengembang terhadap perjanjian kredit perumahan subsidi yang tidak sah secara hukum terjadi ketika pengembang mengakhiri perjanjian tanpa persetujuan konsumen, meskipun perjanjian tersebut sudah dinyatakan tidak berlaku atau mengandung cacat hukum. Untuk menyelesaikan permasalahan ini berdasarkan ketentuan dalam Buku III KUHPerdata:

1). Musyawarah

Konsumen dan *Developer* bisa berunding untuk menyelesaikan masalah dengan tujuan mencapai kesepakatan yang menguntungkan bagi kedua belah pihak.

2). Mediasi

Jika musyawarah tidak berhasil, Konsumen dan *Developer* dapat mengambil langkah mediasi dengan bantuan mediator yang tidak memihak dan objektif.

---

[90] Rahmatul Annisa Fitriyani, "Tinjauan Hukum Terhadap Wanprestasi Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Pada PT. Bank BRI Syariah Di Perumahan Kampung Melati Pekanbaru," *Skripsi*, 2021.

[91] Jovano Abraham Alfredo Apituley, Deine Rike Ringkuangan, and Djefry Welly Lumintang, "Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Wanprestasi Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kredit Pemilikan Rumah Pada Bisnis Properti," *Lex Privatum* 13, no. 3 (2024).

3). Arbitrase

Jika mediasi tidak berhasil, Konsumen dan *Developer* dapat menyelesaikan masalah melalui arbitrase. Arbitrase merupakan cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak memihak dan objektif.

4). Pengadilan

Jika segala usaha untuk menyelesaikan masalah di luar pengadilan tidak berhasil, Konsumen dapat mengajukan gugatan terhadap *Developer* ke pengadilan. Pengadilan akan membuat keputusan berdasarkan bukti dan fakta yang disampaikan oleh kedua belah pihak.[92]

Pembatalan sepihak perjanjian kredit perumahan subsidi oleh pengembang merupakan tindakan melawan hukum yang merugikan konsumen. Konsumen berhak menuntut ganti rugi dan dapat memilih untuk menyelesaikan sengketa ini melalui jalur musyawarah, mediasi, arbitrase, atau melalui pengadilan. Dengan dukungan dari lembaga bantuan hukum, konsumen dapat memperjuangkan hak-haknya dan memperoleh keadilan.

[92] Universitas Samratulangi (Unsrat), "Buku KUHPerdata III Tentang Perikatan" (Manado, 2024), https://www.unsrat.ac.id/buku-kuhperdata-iii-tentang-perikatan/.

BAB V
PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Robi selaku tangan kanan *Developer* dan juga sebagai konsumen Peneliti menyoroti penyebab kegagalan proyek perumahan subsidi di Kecamatan Paal Dua Kota Manado. Berdasarkan hasil wawancara, ditemukan bahwa:

1. Penyebab Gagalnya Proyek Perumahan Subsidi yaitu Perubahan Status Proyek Awalnya, proyek ini direncanakan sebagai perumahan subsidi, namun diubah menjadi perumahan komersil karena tidak mendapatkan izin subsidi. Kemudian disebabkan tetap melakukan program Peumahan tanpa perizinan Pemerintah *Developer* dan suaminya terlibat kasus pajak yang menyebabkan keduanya bercerai, yang akhirnya mengakibatkan proyek perumahan Macet. Setelah itu Konsumen mendapatkan kerugian ketika pembatalan itu dilakukan *Developer* yaitu konsumen tidak mendapatkan rumah yang dijanjikan oleh *Developer* dan kerugian lainnya yaitu sebagian konsumen dari seratus orang yang mengkredit Perumahan Subsidi tersebut uang mukanya tidak kunjung dikembalikan sampai sekarang setelah pembatalan yang dilakukan *Developer* namun sebagian konsumen telah menerima pengembalian uang muka mereka akan tetapi uang tanda jadi dianggap hangus dan tidak dikembalikan karena alasannya digunakan untuk biaya Operasional.
2. Dalam Hukum Islam Pembatalan Sepihak diselesaikan melalui musyawarah, mediasi, atau pengadilan agama. Penyelesaian harus adil, berunding, saling menerima, saling menyetujui. Untuk mencegah masalah yang serupa di masa depan, penting untuk mengedukasi dan sosialisasi tentang hak dan tanggung jawab pengembang dan konsumen dalam Islam. Sedangkan menurut Buku III Pembatalan Sepihak diselesaikan melalui musyawarah, mediasi, arbitrase,

atau melalui pengadilan. Konsumen yang mengalami kerugian berhak untuk menuntut ganti rugi dan mendapat dukungan dari lembaga bantuan hukum.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, beberapa saran yang dapat diberikan adalah:

1. *Developer* harus bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh konsumen, termasuk pengembalian penuh uang muka yang belum dikembalikan. Kemudian mengenai izin subsidi, *Developer* harus memastikan bahwa semua izin yang diperlukan sudah lengkap sebelum memulai pembangunan. Pemerintah harus meningkatkan pengawasan dan penegakan regulasi terhadap proyek-proyek perumahan subsidi untuk memastikan kepatuhan *Developer* terhadap peraturan yang berlaku. kemudian Penetapan sanksi yang tegas terhadap *Developer* yang melanggar peraturan perizinan dan merugikan konsumen.
2. Kasus-kasus seperti ini harus diselesaikan melalui jalur hukum yang jelas dan cepat untuk memberikan keadilan kepada konsumen yang dirugikan. Pengadilan harus lebih responsif terhadap tuntutan konsumen agar hak-hak mereka dapat terpenuhi.

DAFTAR PUSTAKA

(Unsrat), Universitas Samratulangi. “Buku KUHPerdata III Tentang Perikatan,” 1–99. Manado, 2024. https://www.unsrat.ac.id/buku-kuhperdata-iii-tentang-perikatan/.

Abdul, Aziz. “Teknik Analisis Data Analisis Data.” *Teknik Analisis Data*, 2020, 1–23.

Ahmadi Miru, Pati Sakka. *Hukum Perikatan, Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*. Jakarta: Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014.

Amelia, A Risky. “Skripsi Perlindungan Konsumen Didalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah.” *Journal Ilmiah Hukum*, 2021, 1–69.

Ariany, Farida. “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Proses Jual Beli Perumahan Bersubsidi Secara Kredit.” *Jurnal Sangkareng Mataram* 5, no. 2 (2019): 6–10.

AZ, Lukman Santoso. *Aspek Hukum Perjanjian*. Edited by Isa. Jl. Samas km 1, Palbapang, Bantul, Bantul, Yogyakarta, 55713. Hp.: Penebar Media Pustaka, 2019.

Bari, Fathul. “Ensiklopedia Hadist,” 2017. https://hadits.in/.

Busyairi Ahmad, M. Saleh Laha. “Penerapan Studi Lapangan.” *Drug Metabolism and Disposition* 51, no. 10 (2023): 1295–1307. https://doi.org/10.1124/dmd.122.001072.

Dawis, Aisyah Mutia, Yeni Meylani, Nono Heryana, Muhammad Ali Mursid Alfathoni, Eka Sriwahyuni, Rida Ristiyana, Yeni Januarsi, et al. *Pengantar Metodologi Penelitian*, 2023.

Dewi, N. “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Subsidi Terhadap Pengembang Yang Dinyatakan Pailit.” *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 14, no. 1 (2021): 1–13.

Diana Sari, Rina Permatasari. *Musyawarah Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Konsumen Dalam Perspektif Hukum Islam*, 2020.

Dr. Antonius Alijoyo, Bobby Wijaya, Intan Jacob. “Structured or Semi-Structured Interviews,” n.d.

Faisal Muhammad, Sudirman, Umar Wahyudi. “Konsekuensi Hukum Pengalihan KPR Subsidi Tanpa Persetujuan Kreditur.” *Journal Ilmiah Hukum* 12 (2023): 323–33.

Fitriyani, Rahmatul Annisa. “Tinjauan Hukum Terhadap Wanprestasi Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Pada PT. Bank BRI Syariah Di Perumahan Kampung Melati Pekanbaru.” *Skripsi*, 2021.

Fitryani, Kartika Dwi Sara. “Peran Kewirausahaan Dan E-Commerce Terhadap Perkembangan Usaha Mikro, Kecil Dan Menengah (Umkm) Dalam Perspektif Islam.” *Jurnal EMA* 5, no. 2 (2020): 66–77.

https://doi.org/10.47335/ema.v5i2.53.

Hamzah, Andi. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 1995.

Hamzah, Saiful Ibnu. "Keabsahan Kontrak Lisan Dalam Hukum Positif Dan Hukum Islam." *Jurnal Studi Hukum Islam* 13, no. 1 (2024): 117–28.

Hermoko. "Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial." *Jurnal Perikatan*, n.d., 192.

I Dewa Ayu Sri Ratnaningsih, Cokorde Istri Dian Laksmi Dewi. "Sahnya Suatu Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Jurnal Risalah Kenotariatan* 5, no. 1 (2024): 12–18.

I Gede Tor Kaesar Nero, Siti Hamidah Amir dan I Gusti Ayu Puspawati. "Wanprestasi Dan Penyelesaian Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Btn Cabang Singaraja Bali." *Journal Hukum*, 2012, 6–8. https://media.neliti.com/media/publications/35025-ID-wanprestasi-dan-penyelesaiannya-dalam-perjanjian-kredit-pemilikan-rumah-kpr-pada.pdf.

Ihlal Fauqi, Ainul Masuroh. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Formulasi Akad Dalam Pembuatan Rumah Sistem Borongan." *Jurnal Ekonomi Syariah* 5, no. 1 (2022): 99–118.

Indonesia, Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama. "Fatwa Dewan Syariah Nasional NO. 129/Dsn-Mui/VII/2019 Biaya Rill Sebagai Ta Widh Akibat Wanprestasi (At-Takalif Al-Fi'liyyah An-Nasyi'ah An-Nukul)," 2019.

Indonesia, Kementrian Agama Republik. "Tafsir Ringkas Al-Qur'an Al-Karim," 2016, 386.

Indonesia, Republik. "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Welboek Vent Indonesie)." *Pub. I No.23 Staatsblad Tahun 1847*, n.d.

Indriani, Muhammad Iqbal Rini. *Perlindungan Konsumen Terhadap Wanprestasi Developer Perumahan Subsidi Dalam Perspektif Hukum Islam*, 2021.

Joko Sriwidodo, Kristiawanto. *Memahami Hukum Perikatan*. (Yogyakarta Penerbit KepelPress), 2021.

Jovano Abraham Alfredo Apituley, Deine Rike Ringkuangan, and Djefry Welly Lumintang. "Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Wanprestasi Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kredit Pemilikan Rumah Pada Bisnis Properti." *Lex Privatum* 13, no. 3 (2024).

K., Berliana Ayu. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi Terkait Kualitas Rumah Layak Huni." *Jurist-Diction* 5, no. 4 (2022): 1225–42. https://doi.org/10.20473/jd.v5i4.37307.

K, Berliana Ayu. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi Terkait Kualitas Rumah Layak Huni." *Jurist-Diction* 5, no. 4 (2022): 1225–42. https://doi.org/10.20473/jd.v5i4.37307.

Monica, G. "Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Perumahan Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Proses Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan

Dikota Medan (Studi Kasus Pelaksanaan PPJB Di Kota Medan)," 2022, 1–35.

Mufid, Moh. *Maqashid Ekonomi Syariah, Book*. Malang, 2018.

Maqashid Ekonomi Syariah. Malang, 2018.

Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram, 2020.

Muhammad Iqbal, Rini Indriani. *Perlindungan Konsumen Terhadap Wanprestasi Developer Perumahan Subsidi Dalam Perspektif Hukum Islam*, 2021.

Mujawwad, Abdul Basit. *Qur'an Kemenag*, 2019. https://play.google.com/store/apps/details?id=com.quran.kemenag.

Noor, Muhammad. "Penerapan Prinsip-Prinsip Hukum Perikatan Dalam Pembuatan Kontrak." *Pemikiran Hukum Islam*, 2015, 91.

Padmomartono, Tritjahjo Danny Soesilo dan Sumardjono. *Book_Asesmen Non-Tes Dalam Bimbingan Dan Konseling*, 2014.

Pahlefi, Raffles, Herlina Manik. "Klausula Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Menurut Peraturan Perundang-Undangan Indonesia." *Gorontalo Law Review* 2, no. 2 (2019): 72–80.

Pane, Abdul Hadi. "Analisis Yuridis Akad Perjanjian Jual Beli Perumahan Tunai Dan Kredit (Studi Kasus Pada Perumahan Purwodadi PT. Nato Jaya Group Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua)," 2021.

Pelaksanaan, Tinjauan, Kredit Pemilikan, and Rumah Bersubsidi. "Tinjauan Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi (KPR Subsidi), Studi Kasus Pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Magelang," no. 20312188 (2024).

Pp. "Wawancara Terkait Pembatalan Perjanjian Kredit Secara Sepihak Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua." 2024.

Qonita Qurrota A'yun, Iza Haniffudin. "Analisis Hukum Islam Dan UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pada Akad Jual Beli Istisna' Kepemilikan Rumah Syariah Di PT. Sabab Podho Moro," no. 8 (1999): 26–38.

Rachman, M. Farid Hidayat. "Peralihan Hak Atas Rumah Yang Terikat Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)." Bandar Lampung, 2022. file:///C:/Users/USER/Downloads/99-Article Text-269-1-10-20230526.pdf.

Rahayu, Fatimah. "Analisis Praktik Jual Beli Ikan Asin Perspektif Etika Bisnis Islam," 2023.

Rb, Ab, Ds, Pp, Tm. "Wawancara Terkait Pembatalan Perjanjian Kredit Secara Sepihak Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua Kota Manado." 2024.

Rb. "Wawancara Terkait Pembatalan Perjanjian Kredit Secara Sepihak Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua Kota Manado." 2024.

Regina Veronika Wauran, said Aneke.R, Butje Tampi. "Kepastian Hukum Perjanjian Secara Lisan Menurut KUHperdata Pasal 1338." *Journal Ilmiah Hukum* VIII, no. 4 (2020): 86–95.

Rijali, Ahmad. "Analisis Data Kualitatif" 17, no. 33 (2018): 81–95.

Rizky, Syifa Fatihur. “Akad Jual Beli Rumah PT.Tulus Asih Group Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Ekonomi Syariah” (Studi Kasus PT. Tulus Asih Group Kec.Sumber)” 04, no. 01 (2019): 1–19.

Safira, Martha Eri. *Hukum Perdata*. Ponorogo: (Ponorogo: CV. Nata Karya), 2017.

Hukum Perdata. (Ponorogo: CV. Nata Karya), 2017.

Soimin, Soedharyo. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*, 2016.

Sulistyawati. *Buku Ajar Metode Penelitian Kualitatif*. *Jurnal EQUILIBRIUM*. Vol. 5. Yogyakarta, 2023. http://belajarpsikologi.com/metode-penelitian-kualitatif/.

Terok, Gregoryo. “Fungsi Jaminan Dalam Pemberian Kredit” 1, no. 0 (2016): 1–23.

Tm, Pp. “Wawancara Terkait Pembatalan Perjanjian Kredit Secara Sepihak Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua Kota Manado.” 2024.

Umardani, Mohamad Kharis. “Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum.” *Journal of Islamic Law Studies Volume* 4, no. 1 (2021): 20.

Wahab, Abdul. “Identifikasi Akad Dalam Usaha Angkringan Sebagai Bingkai Transaksi Bisnis Syariah Berdasarkan Fatwa Dsn Mui.” *Jurnal Ekonomi Syariah Dan Hukum Ekonomi Syariah* 5 (2019): 51–52.

Wasaluwa. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Beli Perumahan Barcelona Kenten Palembang.” *Journal Skripsi*, 2017, 16–17. http://eprints.radenfatah.ac.id/1436/1/Wasaluwa %2813170094%29.pdf.

Wulandari, Nina. “Perlindungan Hukum Bagi Debitur Bank Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)” 1, no. 1 (2024): 114–27.

Yoga Raypangestu, Efrida Ratnawati Gultom. “Akibat Hukum Pengembalian Uang Panjar Dalam Pembatalan Sepihak Perjanjian Pengikatan Jual-Beli.” *Journal Unes Law Review* 5, no. 2 (2022): 1–10.

Yulia. *Buku Ajar Hukum Perdata*, 2015.

Yuni Harlina, Hellen Lastfitriani. “Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen Yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah.” *Hukum Islam* XVII, no. 1 (2017): 1–16.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI MANADO
FAKULTAS SYARIAH
Jl. Dr. S.H. Sarundajang Kawasan *Ringroad* I Manado, Manado 95128
fasya@iain-manado.ac.id iain-manado.ac.id

Nomor : B- 477/In.25/F.1/TL.00/07/2024 — 29 Juli 2024
Lampiran : Proposal
Hal. : **Permohonan Izin Penelitian**

Kepada Yth.

DEVELOPER, KONSUMEN

Di –

Tempat-,

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dalam rangka memenuhi tugas akhir/skripsi dan penyelesaian studi program S-1, maka kami memohon dengan hormat kepada Bapak/Ibu agar dapat memberikan izin kepada mahasiswa kami, yaitu :

Nama	: **SYAHRIL NUR SETIAJI**
NIM	: 20.1.1.2001
Program Studi	: S1 – Hukum Ekonomi Syariah (HES)
No. HP / WA	: 085757503287
Semester	: VIII (delapan)
Pembimbing I	: Dr. Hj. Nurlaila Harun., M.Si.-
Pembimbing II	: Kartika Septiani Amiri., M.H

Untuk mengadakan penelitian dengan judul **"Pembatalan Perjanjian Kredit Secara Sepihak" (Studi Kasus Perumahan Sudsidi Kecamatan Paal Dua Kota Manado)** di tempat yang Bapak/Ibu melaksanakan aktivitas dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan, berlaku sejak surat ini dikeluarkan.

Demikian permohonan ini kami sampaikan, atas bantuan dan kerjasama Bapak/Ibu kami ucapkan terimakasi

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

An. Dekan
Wakil Dekan I Bidang Akademik

Dr. Muliadi Nur, M.H
NIP 197605012003121003

DAFTAR INFORMAN KUNCI

NO	NAMA	PEKERJAAN	SEBAGAI
1.	Rb	Tukang Ojek	Tangan Kanan *Developer*/ Konsumen
2.	Ab	Tukang Ojek	Konsumen
3.	Ds	Tukang Ojek Online	Konsumen
4.	Pp	Mengangkut Alat Bangunan	Konsumen
5.	Tm	Penjual Sayur/ Rujak Buah	Konsumen

PT JOAS TRIPUTRA JAYA

Bunga KPR
5 %
Selama jangka Waktu

DAFTAR HARGA

TIPE	LUAS TANAH	LUAS BANGUNAN	HARGA JUAL	BOOKING FEE	DOWN PAYMENT	KPR	ANGSURAN		
							10 TAHUN	15 TAHUN	20 TAHUN
36	72	36	Rp 129.000.000	Rp 1.000.000	Rp 6.500.000	Rp 122.500.000	Rp 1.299.833	Rp 969.118	Rp 808.776

Harga Sudah Termasuk :

* Sertifikat Hak Guna Bangunan dan atas Nama Pembeli
* IMB
* Listrik 1300 Watt
* Air Bersih

Harga Belum Termasuk :

* Biaya KPR
* Biaya BPHTB
* Biaya dan lain-lain *

Uang Muka

* Dapat ditarik kembali jika terjadi Pembatalan dari Pihak Pembeli
* Uang Muka langsung dibayarkan setelah memilih blok/unit
* Berkas Paling lambat dimasukan 1 minggu setelah uang muka, bila tidak silakan kembali memilih blok/unit

* Fasilitas KPR Bank BTN & Bank Mandiri

Persyaratan Administrasi :

1 Asli Formulir Permohonan Kredit KPP dan KKB Dari Bank
2 Asli Formulir Surat Pernyataan Pemohon KPR Sejahtera dari Pihak Bank
3 Asli Surat Pernyataan Penghasilan Pemohon
4 Asli Surat Pernyataan Penghasilan Pemohon dari instansi tempat bekerja
5 Asli Surat Pernyataan Penghasilan Pemohon dari lurah / Kepala Desa
6 Asli Surat Keterangan Tidak memiliki Rumah dari Lurah / Kepala Desa
7 Asli Surat Pernyataan Tidak Memiliki Fasilitas pembiayaan pemilikan property
8 Fotocopy KTP Pemohon & Suami/Istri yang masih berlaku
9 Fotocopy Surat Nikah/Cerai (bagi yang telah menikah/cerai)
10 Fotocopy Kartu Keluarga
11 Fotocopy rekening Koran tabungan 3 bulan terakhir
12 Fotocopy NPWP Pribadi / SPT PPH Pasal 21 & Bukti Potong
13 Asli Slip Gaji 3 bulan terakhir/Surat Keterangan Penghasilan **
14 Surat Keterangan Kerja
15 SK Awal dan SK Terakhir
16 Pas Foto Warna Ukuran 3x4 suami/Istri 2 lembar
17 Keterangan Domisili dari kelurahan

Untuk Informasi lebih lanjut hubungi
PT JOAS TRIPUTRA JAYA

PT. JOAS TRIPUTRA JAYA

Jln. Lengkong Wuaya Paal Dua

Email: joastriputrajaya@yahoo.com Manado-Sulut

Nama Perusahaan : Roby Umbas

Harga Jual : Rp. 129.000.000

Uang Muka : Rp. 6.500.000

Uang Tanda Jadi : Rp. 1.000.000

Perjanjian ini dibuat sebagai dasar transaksi jual beli rumah subsidi antara pihak penjual dan pembeli. [Roby Umbas] sebagai pihak penjual menawarkan unit rumah dengan spesifikasi dan harga yang tertera di atas.

Isi perjanjian Kredit Perumahan Subsidi:

1. Harga jual sudah termasuk hak guna bangunan (HGB) atas nama pembeli
2. Harga belum termasuk; biaya KPR, Biaya BPHTB, Biaya lain-lain dari akad KPR
3. Uang muka langsung dibayarkan setelah memilih Hak/unit
4. Fasilitas yang didapat IMB (Izin Mendirikan Bangunan), Air Bersih, Listrik 1300. Watt
5. Uang muka dapat ditarik kembali apabila terjadi pembatalan dari pihak pembeli
6. Uang muka dapat dikembalikan apabila pengajuan kredit ditolak oleh pihak Bank pemberi Kredit
7. Uang tanda jadi (UTJ) tidak dapat dikembalikan

Manado, 18 Oktober 2016

Marketing

Roby Umbas

PEDOMAN WAWANCARA

Pembatalan Perjanjian Kredit Secara Sepihak (Studi Kasus Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua Kota Manado)

Nama Peneliti : Syahril Nur Setiaji

Nim : 20112001

Fakultas/Prodi : Syariah/ Hukum Ekonomi Syariah

a. Pendahuluan

1. Perkenalan diri: menyapa informan dengan nama jabatannya
2. Tujuan Wawancara: Mengumpulkan informasi terkait Pembatalan Perjanjian Kredit Secara Sepihak Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua Kota Manado

b. Latar Belakang

1. Memperkenalkan Peneliti dan menggambarkan latar belakang penelitian.
2. Menjelaskan Proposal Penulis terkait dengan Problem Pembatalan Perjanjian Kredit Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua Kota Manado

c. Pertanyaan Untuk Bapak Rb Selaku Tangan Kanan *Developer* dan selaku Konsumen

1. Mengapa Perumahan Subsidi itu gagal apa alasannya?

Jawab: awalnya *Developer* mengupayakan kepada pemerintah untuk membuat program perumahan Subsidi dilokasi Kecamatan Paal Dua Kota Manado. Namun pemerintah mempunyai kebijakan sendiri bahwa lokasi Perumahan tersebut digunakan untuk pembangunan perumahan komersil. Pemerintah tidak mengizinkan pembangunan perumahan subsidi dilokasi Kecamatan Paal Dua Kota Manado. Jadi untuk perumahan Subsidi, masalahnya terkait dengan izin yang tidak dapat di subsidi oleh pemerintah. Sekarang perumahan komersil tersebut sudah berjalan. Tidak diizinkannya untuk pembangunan subsidi, *Developer* tersebut tetap menjalankan program perumahan subsidi tanpa ada perizinan dari pemerintah sehingga masalah muncul dari *Developer* perumahan subsidi, yang juga suaminya, terlibat kasus

pajak dan dipenjara. Akibatnya, pembangunan perumahan subsidi macet. Pada saat itu, mereka juga memutuskan untuk bercerai.

2. Apakah semua dari uang muka tanda jadi apakah dikembalikan semua?

jawab: Setelah *Developer* tersebut terpenjara permasalahan lagi muncul mengenai soal pembangunan perumahan subsidi yang dimana *Developer* juga membatalkan pembangunan perumahan subsidi tersebut sehingga uang muka dari sebagian konsumen yang sudah diberikan kepada *Developer* tidak kunjung dikembalikan. Namun uang tanda jadi tidak dikembalikan karena dianggap hangus oleh *Developer* dan alasanya digunakan untuk biaya operasional *marketing*. Namun berdasarkan pernyataan bapak Rb juga bahwa beberapa *marketing* menerima uang tanda jadi namun uang tanda jadi tersebut tidak disetorkan ke perusahaan, yang mana hal ini menyebabkan masalah tambahan. Setelah terjadinya pembatalan ada beberapa konsumen yang sudah beralih ke perumahan komersil. Terkait perumahan subsidi uang muka perumahan ini dicicil kepada *Developer*.

3. Bagaimana syarat dan perjanjian perumahan subsidi?

Jawab: Terkait syarat dan perjanjiannya Pada waktu itu ada uang tanda jadi dan uang muka. Uang tanda jadi tidak dikembalikan, sementara uang muka wajib dikembalikan, dan Uang tanda jadi tersebut sebesar 1 juta rupiah. Setelah terjadinya pembatalan tersebut uang tanda jadi ini tidak dikembalikan alasannya digunakan untuk biaya operasional *marketing*, dan setengahnya masuk ke perusahaan. Namun berdasarkan pernyataan bapak Rb juga bahwa beberapa *marketing* menerima uang tanda jadi yang dimana uang tanda jadi tersebut tidak disetorkan ke perusahaan, yang mana hal ini juga menyebabkan masalah tambahan.

Dalam kasus ini Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua, masalah utamanya adalah soal perizinan pemerintah yang tidak mengizinkan subsidi. Terkait sahnya akad perumahan subsidi ini yaitu ketika modal perumahan subsidi yaitu per rumahnya sebesar 50-60 juta rupiah sudah ada, maka bank baru memberikan kredit setelah pembangunan selesai dan akad dilakukan.

4. Apa sebenarnya nama dari perumahan tersebut?

Jawab: Bapak Rb mengatakan bahwa apabila perumahan Subsidi sudah jadi, maka nama dari perumahan tersebut yaitu perumahan subsidi namun sekarang nama perumahan tersebut adalah perumahan asitland.

d. Pertanyaan Kepada Bapak Ab Selaku Konsumen
   1. Apa sebab dan akibat dari batalnya Perjanjian Perumahan Subisdi Kecamatan Paal Dua Kota Manado?

   Jawab: Bapak Ab sebagai konsumen, ia bekerja sebagai ojek pangkalan beliau mengatakan bahwa perumahan tersebut tidak jadi dibangun meskipun uang muka sudah dibayar. Uang muka tersebut kemudian dikembalikan karena perumahan tidak jadi dibangun. Bapak Ab juga menyebutkan bahwa pemilik perumahan adalah sepasang suami istri yang sekarang bercerai karena ada masalah Pembangunan Perumahan subsidi tersebut. Uang muka yang telah diserahkan kepada penjual telah dikembalikan kepada masyarakat atau konsumen. Sepasang suami istri tersebut masih berpisah sampai sekarang. Bapak Ab mengatakan bahwa status perumahan ini tidak jelas dan *Developer,* yang merupakan suami istri, mengalami masalah Pembangunan Perumahan subsidi.

   2. Bagaimana status tanah dari pembangunan rumah subsidi?

   Jawab: bapak Ab mengatakan *Developernya* ini menyewa tanah tersebut untuk perumahan subsidi dan sampai sekarang perumahan tersebut belum dibangun.

e. Pertanyaan Kepada Bapak Ds Umur 45 Tahun Selaku Konsumen
   1. Apa sebab dan akibat batalnya perjanjian Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua?

   Jawab: Bapak Ds, seorang pengemudi ojek online Umur 45 tahun dengan anak berusia 22 tahun yang bekerja di Indomaret, mengatakan bahwa perumahan tersebut dibatalkan karena masalah yang dialami oleh *Developer* dalam pembangunan perumahan subsidi. Rumah tangga *Developer* tersebut

hancur dan mereka bercerai. Bapak Ds menyebutkan bahwa uang muka telah dikembalikan, tetapi uang tanda jadi tidak dikembalikan. akibat dibatalkan secara sepihak oleh *Developer* saat ini, Bapak Ds memutuskan untuk mengambil perumahan di Maumbi.

2. bagaimana awal pemasaran perumahan tersebut?

jawab: Bapak Ds ini mendengar dari seseorang tentang adanya perumahan subsidi di Di Paal Dua, lalu beliau pergi mengunjungi lokasi tersebut.

f. Pertanyaan Kepada Bapak Pp Selaku Konsumen

1. faktor apa yang membuat Bpk Pp berminat dalam kredit perumahan subsidi?

Jawab: faktor utama beliau tertarik perumahan subsidi adalah kemampuan finansial, dikarenakan beliau merasa tidak mampu sehingga beliau tertarik untuk mengambil perumahan subsidi tersebut. Berdasarkan pernyataan Bapak Pp juga mengatakan bahwa setelah batalnya perjanjian uang muka tersebut belum juga dikembalikan hingga saat ini. Dia pernah mencoba untuk mengajukan tuntutan namun tidak mendapat respons dari pihak *Developer* atas tuntutan bapak Pp. Bapak ini memutuskan untuk mengambil perumahan subsidi karena situasi keuangan yang sulit, dengan harapan uang muka dan cicilannya lebih ringan. Namun, ketika *Developer* mengumumkan pembatalan perumahan tersebut, dia tidak dapat melanjutkan karena sudah dibatalkan oleh *Developer* dan uang muka sekitar 1 juta rupiah tidak dikembalikan hingga sekarang. Bapak Pp merasa bahwa *Developer* tidak bertanggung jawab dalam menggunakan dana konsumen.

2. Kapan Perjanjian Kredit Perumahan Subsidi itu terjadi?

Jawab: Perjanjian Rumah Subsidi ini terjadi pada saat tahun 2016

3. bagaimana perjanjian perumahan Subsidi tersebut?

jawab: Perjanjiannya dilakukan secara lisan namun belum mengikat akan tetapi terjadi kesepakatan dan uang muka Bapak ini tidak kunjung dikembalikan sampai saat ini.

Dari informasi Bapak Plipus selaku konsumen bahwa Perjanjian tersebut dilakukan secara lisan namun belum mengikat akan tetapi kedua belah pihak sudah ada kesepakatan.

g. Pertanyaan Kepada Bapak Tm Selaku Konsumen

1. Apa sebab dan akibat Pembatalan Perjanjian Perumahan Subsidi itu terjadi?

Jawab: Kegagalan perumahan yang dibangun diakibatkan oleh *Developernya* karena *Developernya* ada kasus hukum. Pada awalnya perumahan itu diberitakan lancar-lancar saja tapi tidak lama kemudian sekitar 1 bulan itu ada kegagalan yang dimana *Developernya* mempunyai kasus sehingga gagal perumahan tersebut. Bapak Tm sendiri sempat memberikan uang tanda jadi 1 juta baru ditambah uang muka 7 juta tapi sama *Developernya* dikembalikan uang mukanya tapi uang tanda jadinya tidak dikembalikan alasan hangus. Awalnya dalam pribadi bapak Tm itu perumahan subsidi uang mukanya kecil baru angsurannya lumayan nggak begitu besar maka bapak Tm tertarik untuk berpartisipasi dalam perumahan subsidi tapi tidak tahunya belum sampai dipertengahan gagal karena disebabkan oleh *Developernya* sendiri yang membangun rumah subsidi tersebut. Perumahan Subsidi ini kan membantu masyarakat kecil baik tukang ojek, asongan atau tukang jual sayur, sopir mikro artinya orang-orang yang kurang mampu.

2. Bagaimana proses awal pengambilan rumah subsidi tersebut serta bagaimana perjanjiannya?

Jawab: Perjanjiannya seperti perumahan-perumahan yang lain memakai ketegasan, memakai kepastian dan akhirnya dipertengahan gagal disebabkan oleh *Developernya* itu sendiri.

3. Perjanjian berapa lama pembangunan tersebut selesai?

Jawab: Diperkirakan 5 bulan tidak tahunya sampai 1 tahun itu berangsur-angsur tidak ada kabar atas kelanjutan pembangunan rumah subsidi tersebut tidak tahunya *Developer* tersebut ada kasus pajak.

4. Bagaimana model type perumahan tersebut dan seberapa luas tanah perumahan tersebut?

Jawab: Kalau type rumah adalah type 36 kalau ukuran tanahnya 7 x 8 ukurannya kecil.

DOKUMENTASI

Gambar 2: Wawancara Kepada Bapak Rb 29 Juli 2024

Gambar 3 Wawancara Kepada Bapak Ab 29 Juli 2024

Gambar 4 Wawancara Kepada Bapak Ds 29 Juli 2024

Gamabar 5 Wawancara Kepada Bapak Pp 30 Juli 2024

Gambar 6 Wawancara Kepada Bapak Tm 31 Juli 2024

Gambar 7 Tempat Saat Pemasaran Rumah Subsidi

Gambar 8 Lokasi Permukiman Pembangunan Perumahan Subsidi

Gambar 9 Lokasi Permukiman Pembangunan Perumahan Subsidi

Gambar 10 Lokasi Permukiman Pembangunan Perumahan Subsidi dan Sekarang menjadi Perumahan Asitland

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Syahril Nur Setiaji adalah nama penulis skripsi ini. Penulis lahir dari orang tua Ayahanda Bejo Siun dan Ibunda Kustiah sebagai anak ktiga dari tiga bersaudara. Penulis dilahirkan di Manado pada tanggal 04 November 2002. Penulis Menempuh Pendidikan dimulai dari Taman kanak- kanak TK Mekar Sari Desa Bongo II, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Boalemo Gorontalo (Pada Tahun 2007-2008), Melanjutkan ke SD Negeri 03 Wonosari, Kabupaten Boalemo Gorontalo (Pada Tahun 2009-2011), kemudian saya pindah SD Negeri 116 Manado (Pada Tahun 2012-2014), lalu Melanjutkan studi ke SMP Negeri 06 Manado (Pada Tahun 2014-2017), lalu melanjutkan sekolah atau studi ke MAN MODEL 1 Manado (Pada Tahun 2017-Tahun 2020) Pada Saat di MAN MODEL 1 Manado penulis aktif didunia Organisasi, seperti sanggar seni Al-Qur'an At-tanwir cabang Hadrah, Kemudian Melanjutkan ke Perguruan Tinggi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Manado Hingga Akhirnya bisa menempuh masa kuliah di Fakultas Syariah, Prodi Hukum Ekonomi Syariah.

Dengan ketekunan motivasi tinggi untuk terus belajar, berusaha dan diiringi do'a serta restu dari kedua orang tua, Penulis telah berhasil menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Semoga dengan penulisan skripsi ini, mampu memberikan kontribusi positif bagi dunia pendidikan.

Akhir kata penulis mengucapkan rasa syukur yang sebesar-besarnya atas terselesaikannya Skripsi ini yang berjudul **"Pembatalan Perjanjian Kredit Secara Sepihak (Studi Kasus Perumahan Subsidi Kecamatan Paal Dua Kota Manado)".**

Manado, 19 September 2024

Penulis,

Syahril Nur Setiaji