

BAB IV

PAPARAN DATA, TEMUAN, DAN PEMBAHASAN

A. Paparan Data

Penyusunan dalam laporan hasil dari penelitian merupakan tahap yang sangat penting di dalam suatu proses penelitian. Laporan penelitian adalah tahap terakhir yang dilakukan oleh peneliti. Dalam bab ini terdapat beberapa temuan-temuan dan paparan data yang didapatkan di lapangan baik berupa hasil pengamatan (observasi), wawancara, maupun dokumentasi yang berperan penting dalam sebuah penelitian. Dalam hal ini akan di deskripsikan mengenai bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Perjanjian Pengalihan Kepemilikan Rumah yang Masih dalam Jaminan (Studi Kasus Perumahan Samatan Asri).

1. Profil Desa Samatan Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan

Desa Samatan merupakan desa yang berada di Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan. Desa Samatan sendiri memiliki luas wilayah sekitar 294.440 ha. Daerah Samatan merupakan daerah yang beriklim tropis yang memiliki tingkat curah hujan yang sedang. Desa Samatan sendiri, berbatasan dengan beberapa desa. Desa Samatan sendiri memiliki penduduk kurang lebihnya 3 ribuan orang, yang terdiri dari wanita dan laki-laki, yang mayoritas penduduknya merupakan pemeluk agama islam.

a. Instrumen Pengambilan Data Desa

1	Nama Kabupaten	Pamekasan
2	Nama Desa	Samatan
3	Nama Kepala Desa	Mohammad Tamyis, s.ag
4	Alamat	Desa Samatan Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan

1. Data Kependudukan

Jumlah Keluar ga	Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin		Jumlah Penduduk Berdasarkan Umur			
	Laki	Perempuan	Anak Anak	Remaja	Dewasa	Tua
	1.491	1.542	384	375	757	1.517

2. Data Kependudukan Berdasarkan Agama

Penduduk Berdasarkan Agama					
Islam	Kristen	Protestan	Hindu	Budha	Dll
3.033	-	-	-	-	-

3. Data Kependudukan Berdasarkan Pekerjaan

Penduduk Berdasarkan Pekerjaan							
Petani	Nelayan	Pedagang	Pegawai	TNI/POLRI	Wiraswasta	Buruh	DI 1
2.346	-	50	88	16	50	448	-

4. Data Penduduk Berdasarkan Pendidikan

Penduduk Berdasarkan Pendidikan					
SD	SMP/ MTs	SMA/MA	Sarjana/ S.1	Magister/S.2	Doktor/S.3
504	585	704	515	2	-

5. Data Penduduk Berdasarkan Penghasilan

Penduduk Berdasarkan Penghasilan					
< 1 Juta	1 sd 3 Juta	3 sd 5 juta	5 sd 7 juta	7 sd 10 juta	10 > ke atas
650	185	249	125	-	-

6. Infrastruktur Desa

1) Sumber Energi

No	Jenis Sumber Energi	Jumlah Pengguna	Keterangan
1	Sumur	2	Tidak aktif
2	Mata Air	347	aktif
3	Sungai	-	-
4	Danau	-	-
5	Dll		

2) Keadaan Infrastuktur desa

No	Jenis Infrastruktur	Keadaan Infrastruktur		
		Baik	Kurang baik	Rusak
1	Sarana Ibadah	✓		
2	Sarana Pendidikan	✓		
3	Jalan Desa		✓	
4	Sarana Kesehatan	✓		
5	Penerangan / Listrik	✓		
6	Sarana Olah Raga dan Seni		✓	
7	Pasar Desa		✓	

3) Lembaga Pendidikan Berdasarkan Jenjang

TK	SD/MI	SMP/ MTs	SMA/MA	PT
3	1	-	-	-

4) Jumlah Peserta didik berdasarkan jenjang pendidikan

No	Jenjang Pendidikan	Jumlah
1	RA / TK /TTPQ	35
2	SD / MI	175
3	SMP / MTs	34

4	SMA / MA	45
5	Madrasah Diniyah	155
6	Pondok Pesantren	28
7	Perguruan Tinggi	37
8	Drop Out / Tidak sekolah	5

7. Kebutuhan Desa akan Sumber Daya Manusia

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apa Masalah yang dihadapi keluarga dalam mendidik anak anak mereka.	Pergaulan dan susah diatur serta ketagihan gadget.
2	Jumlah Guru Yang dibutuhkan desa untuk mengisi kesenjangan dalam mengajar al quran pada anak anak dan murid dan pendidikan islam di desa.	Membutuhkan sekitar 30 orang guru atau Ustad, dikarenakan banyak anak-anak yang kurang paham atau kurang fasih dalam membaca al-qur'an ilmu agama.
3	Jumlah siswa yang putus sekolah, alasannya dan status mereka saat ini	Siswa yang putus sekolah kira-kira sekitar 5-10 orang, alasan; faktor ekonomi dan kurangnya minat terhadap pendidikan dan statusnya; banyak dari mereka yang merantau ke luar kota untuk bekerja kuli bangunan dan kerja serabutan.

4	Jumlah Pengangguran di desa (Laki / perempuan)	Jumlah pengangguran laki-laki dan perempuan kisaran 208 orang.
5	Jenis Kegiatan/pelatihan apa yang biasa dilakukan agar mereka mendapatkan pekerjaan / peluang kerja di masa depan	Tidak ada

8. Kondisi kemanusiaan

1	Jumlah Keluarga yatim di desa dan jumlah anggota setiap keluarga (status Perkawinan, penghasilan, status anggota keluarga dalam hal Pendidikan)	Jumlah keluarga yatim di desa Samatan sekitar 250 orang, status perkawinan; ada yang sudah menikah dan ada yang belum menikah, penghasilan kurang; lebih 1 jt sampai 3 jutaan,status anggota keluarga dalam hal pendidikan ada yang tamatan SD, SMP, SMA, maupun Perguruan Tinggi.
2	Orang yang menderita sakit yang mengalami kesulitan dalam proses pengobatannya (identifikasi kasus dan kebutuhannya)	Ada beberapa orang yang menderita sakit dan mengalami kesulitan dalam proses pengobatannya, dikarenakan dalam pembiayaan mereka tidak mempunyai jamkesmas.

3	Keadaan Keluarga yang mengalami keterbelakangan	Keadaan keluarga yang mengalami keterbelakangan ini masih kesulitan dalam berinteraksi, khususnya dalam mencari pekerjaan.
---	---	--

9. Rekomendasi

Mengharapkan pemerintah desa Samatan tetap berperan dalam meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pembangunan, khususnya infrastruktur yang semakin baik kepada masyarakat sampai akhir periode masa jabatannya. Mengharapkan pemerintah desa bersikap adil dan bijaksana dalam pemerataan pembangunan infrastruktur desa Samatan. Dan juga dii harapkan pembangunan infrastrutur yang ada di desa ini terus dapat dijalankan dan berkelanjutan sehingga meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat desa Samatan.¹

2. Pelaksanaan Praktik Perjanjian Pengalihan Kepemilikan Rumaha yang Masih Dalam Jaminan di Perumahan Samatan Asri

Setiap orang berhak mendambakan atau menginginkan untuk memiliki rumah sebagai tempat tinggalnya. Dalam pelaksanaan praktik pengalihan kepemilikan rumah pada Perumahan Samatan Asri Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan, apabila semua pihak telah melaksanakan kewajibannya dengan sebagaimana mestinya, maka dengan demikian para pihak-pihak telah mempunyai itikad baik dalam berlangsungnya pelaksanaan praktek pengalihan kepemilikan rumah yang masih dalam jaminan dan, hal ini peneliti ketahui informasi diantaranya adalah para pihak yang melakukan praktik

¹ Data Instrumen Desa Samatan Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan 2021

pengalihan kepemilikan rumah yang masih dalam jaminan dan juga praktik kredit kepemilikan rumah di Perumahan Samatan Asri Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan agar peneliti dapat mengumpulkan informasi sedetail mungkin dalam penelitian ini. Dalam hal ini peneliti ingin menjelaskan atau memaparkan hasil catatan penelitian yang dihasilkan di lapangan dengan menggunakan tiga metode pengumpulan data dengan observasi, wawancara juga dokumentasi.

Di dalam pelaksanaan perjanjian pengalihan kepemilikan rumah yang masih dalam jaminan di Perumahan Samatan Asri di Desa Samatan Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan agar peneliti dapat mengumpulkan data semaksimal mungkin.

Berikut adalah hasil dari wawancara peneliti dengan Ibu Sulistina selaku informasi pertama, yang melakukan pengalihan perjanjian kepemilikan rumah yang masih dalam jaminan, beliau mengatakan :

“Pada tahun 2018 saya membeli rumah di Perumnas Samatan Asri dengan cara kredit, dengan DP sekitar 5 jutaan, dan setiap bulannya saya mengangsur cicilannya sebesar 776 ribu rupiah, alasan saya membeli rumah di Perumnas Samatan Asri dikarenakan agar lebih dekat dengan tempat kerjanya, kebetulan saya bekerja di pegadaian. Setelah sekitar dua tahun saya beli dengan cara kredit, saya ingin menjual atau mengalihkan kepemilikan rumahnya kepada debitur baru yaitu bapak Angga, dimana perumahan tersebut masih dalam jaminan dan masih lama waktu angsurannya, alasan saya ingin menjual atau mengalihkan kepemilikan rumah yang masih dalam jaminan, dikarenakan ingin membeli rumah baru yang lebih bagus dan lebih besar.”²

Maksud dari pernyataan diatas, bahwa awalnya membeli rumah di Perumahan Samatan Asri karena lebih dekat dengan tempat pekerjaannya, dan alasan menjual atau mengalihkan kembali rumah yang masih dalam jaminan, karena ingin membeli rumah yang lebih bagus dan besar.

Informan yang kedua, yaitu Bapak Angga berikut hasil wawancaranya:

² Sulistina Debitur Lama, *Wawancara Langsung di Desa Samatan*, Pada tanggal 15 Maret 2022

“Pada tahun 2020 saya membeli rumah yang dijual oleh ibu Sulistina di Perumahan Samatan Asri, tetapi rumah tersebut masih dalam jaminan, disini ibu Sulistina menjual rumahnya dengan harga sebesar 43 juta yang harus dibayar oleh saya kepada ibu Sulistina, dikarenakan ibu Sulistina tersebut sudah mengangsur kreditnya selama 2 tahunan, setelah saya melunasi rumah kepada ibu Sulistin, dimama saya harus meneruskan angsuran kredit selama jangka waktu yang telah ditentukan sebelumnya oleh pihak Bank dan telah disekepakati oleh Ibu Sulistina, denga angsuran setiap bulannya sebesar 776 ribu, sebelum angsuran itu selesai rumah yang telah dijual atau dialihkan oleh Ibu Sulistina kepada saya, kepemilikannya tidak langsung atas nama saya, tetapi atas nama debitur yang lama yaitu ibu Sulistina, setelah angsurannya lunas, rumah tersebut berubah kepemilikannya menjadi atas nama debitur baru yaitu saya sendiri.”³

Maksud dari pernyataan di atas yang bisa penulis simpulkan adalah, Bapak Angga membeli rumah yang masih dalam jaminan kepada Ibu Sulistina di Perumahan Samatan Asri, dimana Bapak Angga membayarnya rumah tersebut sebesar 43 juta kepada Ibu Sulistina, dan mengangsur setiap bulannya sebesar 776 rupiah sampai waktu yang telah ditentukan.

Informan yang ketiga, yaitu Bapak Danang berikut hasil wawancaranya:

“saya membeli rumah di Perumahan Samatan Asri dengan cara kredit, tepatnya pada tahun 2017 saya membelinya, dengan DP awal sebesar 3 juta, dan angsuran setiap bulannya sebesar 980 ribu, saya membeli rumah dengan menggunakan nama mertua saya, karena saya belum masuk kriteria untuk bisa membeli rumah di Perumahan Samatan Asri, karena waktu itu gaji saya kecil, dan setiap bulannya saya transfer ke rekening mertua saya, untuk membayar cicilan ke bank, alasan saya membeli rumah di Perumahan Samatan Asri, karena saya sudah menikah, dan ingin hidup mandiri sama istri saya.”⁴

Maksud dari pernyataan di atas, pemmbeli rumah menggunakan nama dari mertuanya, dikarenakan pada waktu itu gajinya kecil, jadi pembeli belum masuk kriteria untuk bisa membeli rumah, dikarenakan gajinya belum mencukupi, dari yang telah ditentukan, untuk bisa melakukan pembelian rumah di Perumahan Samatan Asri

Informan ke empat, yaitu bapak Ahmad Bahri, berikut hasil wawancaranya:

³ Angga Debitur Baru, *Wawancara Langsung di Desa Samatan*, Pada tanggal 17 Maret 2022

⁴ Danang, *Wawancara Langsung di Desa Samatan*, Pada tanggal 18 Maret 2022

“pada tahun 2017 saya memesan rumah di Perumahan Samatan Asri, dan rumah jadi pada tahun 2018, ada keterlambatan cukup lama dalam pekerjaan pembangunan rumahnya, disini saya membeli rumah secara kredit diaman dengan DP awal adalah 3 jt, dan angsuran setiap bulannya adalah 775 ribu, dan dicicil selama 20 tahun, kebetulan rumah yang saya beli adalah subsidi, dimana ada potongan untuk DP nya, dari yang awalnya 7 jt menjadi 3 jt, alasan saya membeli rumah di Perumahan Samatan Asri, karena ingin hidup mandiri.”⁵

Dari pernyataan di atas penulis dapat menyimpulkan, bahwa pembeli rumah mendapatkan potongan untuk DP nya dari yang awalnya 7 jt menjadi 3 jt, karena rumah yang di beli adalah subsidi, dan angsuran tiap bulannya adalah 775 ribu dan harus dicicil selama 20 tahun.

Informan yang ke lima, yaitu ibu uswatun hasanah, berikut hasil wawancaranya:

“saya pindahan dari kota Sampang, pada tahun 2018 saya membeli rumah di Perumahan Samatan Asri, dimana saya membeli rumah secara kredit, dengan DP awal sebesar 2 jt, dan angsuran setiap bulannya sebesar 831 ribu, awalnya rumah yang saya tempati sekarang, sudah ada yang pesan tetapi orang yang memesan tidak jadi menempati, dan akhirnya saya yang menempati dan membayar uang 500 ribu, sebagai pengganti ke orang yang awalnya memesan rumah yang saya tempati ini, alasan saya membeli perumahan disini, karena pekerjaan, dan awalnya saya sering pindah-pindah kontrakan, nah makanya saya memutuskan agar tidak pindah-pindah kontrakan saya membeli rumah di Perumahan Samatan Asri, karena menurut saya harganya cukup terjangkau.”⁶

Maksud dari pernyataan di atas yang dapat penulis simpulkan, bahwa pembeli pindahan dari kota Sampang, karena awalnya pembeli pindah-pindah kontrakan, pembeli memutuskan untuk membeli rumah di Perumahan Samatan Asri yang menurutnya harganya cukup terjangkau.

Informan yang ke enam, yaitu bapak tatang berikut hasil wawancaranya:

“Ada syarat tertentu sebelum pelaksanaan perjanjian dilakukan, yang pertama konsumen harus berpenghasilan minimal Rp. 2.500.000 (dua juta lima ratus) perbulan, harus punya surat keterangan tidak mempunyai rumah dari kelurahan setempat, kemudian harus melampirkan surat keterangan kontrak kerja. Dp

⁵ Ahmad Bahri, *Wawancara Langsung di Desa Samatan*, pada tanggal 7 Mei 2022

⁶ Uswatun Hasanah, *Wawancara Langsung di Desa Samatan*, Pada tanggal 9 Mei 2022

kalau sudah dil atau melakukan perjanjian akta jual beli yang di tandatangani pengembang dan konsumen itu sendiri adalah merupakan perjanjian pokok atas perjanjian kredit pemilikan rumah yang di buat antar pengembang dan pembeli. Lanjut dengan biaya administrasi dan realisasi ke notaris setelah itu dapat FC sertifikat. Kalau ada konsumen ingin menjual kembali rumah yang masih dalam jaminan mereka berhak minta bantuan kepada pihak pengembang ataupun menjualnya sendiri.”⁷

Maksud dari pernyataan di atas yang dapat penulis simpulkan adalah adanya persyaratan tertentu bagi pembeli rumah di Perumahan Samatan Asri, salah satunya harus mempunyai gaji setiap bulannya minimal 2.500.000 (dua juta limaratus), juga melakukan perjanjian akta jual beli yang di tandatangi pengembang dan konsumen. Semisalnya ada pembeli ingin menjual kembali rumah yang masih dalam jaminan, mereka berhak meminta bantuan kepada pihak pengembang untuk menjualkan rumahnya ataupun mereka menjualnya sendiri.

Dari hasil observasi dan wawancara yang dilakukan oleh peneliti kepada para informan, mereka membeli rumah di Perumahan Samatan Asri dengan cara kredit, di mana mereka membayar DP yang telah ditentukan oleh pihak dari Perumahan, dan setiap bulannya mereka membayar angsuran dengan waktu yang telah ditentukan. Dan untuk perjanjian pengalihan kepemilikan rumah yang masih dalam jaminan itu benar terjadi, di mana pemilik rumah yang dulunya membeli rumah dengan cara kredit, ingin menjual kembali rumahnya, alasannya karena ingin membeli perumahan yang lebih besar dan juga lebih bagus.

B. Temuan Penelitian

⁷ Tatang, *Wawancara Langsung di Desa Samatan*, Pada tanggal 13 Mei 2022

Berdasarkan data-data yang diperoleh dilapangan, baik itu hasil dari observasi maupun wawancara, disini peneliti menemukan temuan hasil penelitian yang akan dijabarkan sesuai dengan fokus masalah pada penelitian ini sebagai berikut:

- a. Pertama konsumen mendatangi penjual atau pengembang
- b. Pengalihan kepemilikan rumah yang masih dalam jaminan yang dilakukan oleh debitur lama dan debitur baru.
- c. Bentuk pembayaran dari pembeli ke pada penjual membayar uang muka sesuai kesepakatan, selanjutnya membayar angsuran selama waktu yang ditentukan.
- d. Pihak debitur lama (pemilik rumah) meminta bantuan kepada pihak *developer* untuk membantu menjualkan rumahnya yang masih dalam jaminan tersebut.
- e. Pihak bank sebagai pemberi kreditur tidak mengetahui perpindahan nama atas rumah yang masih dalam jaminan, yang dilakukan oleh debitur lama dan juga debitur baru.

C. Pembahasan

Maka dari pengamatan yang telah dilakukan oleh peneliti dan mendapatkan hasil dari penelitiannya, untuk di paparkan dalam skripsi ini masih ada kekurangan untuk dipahami secara mendalam mengenai Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Perjanjian Pengalihan Kepemilikan Rumah yang Masih Dalam Jaminan di Perumahan Samatan Asri Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan. Dalam hal ini, peneliti perlu membahas lebih luas dari hasil temuan penelitian di lapangan.

Pada hal ini akan dipaparkan hasil pembahasan dari penelitian yang terangkum dalam dua fokus penelitian yaitu: **Fokus Pertama**, Bagaimana Praktik Perjanjian Pengalihan Kepemilikan Rumah yang Masih Dalam Jaminan di Perumahan Samatan Asri

Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan. **Fokus Kedua**, Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Pengalihan Kepemilikan Rumah yang Masih Dalam Jaminan di Perumahan Samatan Asri Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan.

1. Praktik Perjanjian Pengalihan Kepemilikan Rumah yang Masih Dalam Jaminan di Perumahan Samatan Asri Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah didapatkan dilapangan seperti halnya yang telah dipaparkan pada bab tiga mengenai wawancara, serta bab dua sebagai landasan teori. Perjanjian merupakan suatu perbuatan atau peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua belah pihak bahkan lebih yang saling melakukan perjanjian untuk melaksanakan sebuah hal tertentu. Dalam terminologi fiqh, perjanjian didefinisikan dengan perjanjian ijab atau kesepakatan bersama baik berupa lisan, isyarat, maupun tulisan antara dua belah pihak atau lebih yang memiliki implikasi hukum yang mengikat untuk melaksanakannya. Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa perjanjian merupakan ikatan yang diatur di dalam hukum dan pelaksanaannya dilakukan oleh beberapa pihak.

Setelah menganalisa data-data yang telah ditemukan pada bab dua, peneliti merasa adanya keseimbangan antara teori dan praktik yang terjadi, bahwa praktik pengalihan perjanjian kepemilikan rumah yang masih dalam jaminan yang dilakukan oleh debitur lama terhadap debitur baru di Perumahan Samatan Asri terdapat akad perjanjian jual beli. Kejujuran sangat dijunjung tinggi, dan ketidak jujuran merupakan tindakan tidak terpuji dan sangat dicela di dalam islam. Menurut hasil wawancara dengan pembeli rumah yaitu debitur baru dan penjual yaitu debiur lama di Perumnas Samatan Asri, dalam praktik pengalihan perjanjian kepemilikan rumah yang masih dalam jaminan di Perumnas Samatan Asri Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan, pihak pembeli dan penjual yang

melakukan pengalihan perjanjian kepemilikan rumah yang masih dalam jaminan melakukan akad atau perjanjian di awal.

Perumahan yang di perjual belikan adalah tipe Subsidi dimana pembiayaan listrik gratis tidak perlu bayar karena sudah di tanggung oleh pihak pemerintah, perumnas atau Perumahan Nasional milik Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan sahamnya di kelola oleh pemerintah, sebagian tipe subsidi di tanggung oleh pemerintah. Serta dalam setiap pembeliannya akan dibekali dengan mendapatkan asuransi untuk menjaga keadaan rumah dikemudian hari. Badan Usaha Milik Negara (BUMN) merupakan suatu badan usaha dimana modalnya dimiliki oleh pemerintah yang berasal dari kekayaan negara. Uang muka adalah sejumlah uang yang besarnya ditetapkan oleh pihak yang terkait dan disetujui oleh konsumen yang harus dibayar terlebih dahulu oleh konsumen kepada pihak terkait sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi nasabah untuk memperoleh pembiayaan murabahah dari bank.⁸

Murabahah dalam fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan. Murabahah pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaannya. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang “jual beli Istishna”. Pertama: ketentuan tentang pembayaran

⁸ Marwini, “Aplikasi Pembiayaan Murabahah Produk KRS di Perbankan Syariah.” *Jurnal al-Ahkam*, vol. 08 No. 01 (Juni 2013), hlm. 156

a. Alat bayar harus diketahui jumlah dan jua bentuknya, baik berupa uang, barang, dan manfaatnya.

b. Pembayaran yang dilakukan harus sesuai dengan kesepakatan.

c. Pembayaran yang juga dilakukan tidak boleh dalam bentuk pembebasan utang.

Kedua: ketentuan tentang barang

a. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai utang.

b. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.

c. Penyerahannya dilakukan dikemudian hari.

d. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.

e. Pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.

f. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.⁹

Kemudian dilihat dari segi pembayaran, yang dilakukan oleh pembeli adalah pembayaran uang muka sebesar yang telah disepakati dan dilanjutkan dengan uang cicilan yang dilakukan setiap bulannya sampai waktu yang telah ditentukan. Kemudian pembeli dan pengembang melakukan pelaksanaan perjanjian dengan mendatangi surat persetujuan yang dibuat oleh pengembang. Pembeli membayar uang muka atau DP yang telah disepakati selanjutnya pembeli akan membayar uang cicilannya selama waktu yang telah ditentukan.

Pembayaran setiap bulannya melalui kredit pemilikan rumah dengan pengembang yang sudah ada perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah dari pengembang. Sebab kalau bukan dengan membeli secara cicilan ataupun kredit maka

⁹ bu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2017), hlm. 229

pembeli tidak mampu meningkatkan kesejahteraan hidupnya, sedangkan barang yang dibeli secara menyicilan tersebut sangat penting baginya untuk melakukan usaha dalam meningkatkan taraf hidupnya, seperti yang diaplikasikan pada Perumahan Samatan Asri. Jenis perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang diperbolehkan dalam syariat Islam.

Di dalam pengalihan kredit yang dilakukan dengan cara membuat akta otentik tanpa sepengetahuan bank seringkali terjadi di lingkungan masyarakat dalam praktik perbankan. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor, diantaranya karena debitur ingin menjual kembali rumahnya ataupun tidak sanggup membayar angsuran tiap bulannya sesuai yang telah disepakati dengan pihak bank pemberi kredit.

Pengalihan kredit dalam kasus ini dapat diartikan sebagai suatu tindakan pengalihan kredit (oper kredit) yang dilakukan hanya di antara para pihak saja dan tanpa sepengetahuan pihak bank. Tindakan tersebut oleh bank dianggap sebagai tindakan hukum sepihak dan karenanya pihak bank pemberi kredit, dalam hal ini bank BTN tetap mengakui pihak debitur pertama sebagai pihak yang terikat dengan perjanjian. Hal ini berarti bahwa pengalihan kredit (oper kredit) yang telah dilangsungkan dan mengikat dengan tercapainya kata sepakat mengenai kebendaan yang akan dijual dan harga beli antara penjual dan pembeli, tidak dapat dibatalkan secara sepihak oleh pembeli (debitur yang menerima pengalihan) dan penjual (debitur yang mengalihkan).

Para pihak harus bisa menghormati dan melaksanakan jual beli dengan itikad baik. Karena jual beli pada dasarnya merupakan suatu perjanjian dan para pihak harus dapat melaksanakan asas keseimbangan. Keseimbangan kepentingan antara para pihak (debitur yang menerima pengalihan dan debitur yang mengalihkan) dapat tercapai apabila masing-masing dari pihak menyadari hak dan kewajibannya. Pada dasarnya hak merupakan suatu

kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang, dengan maksud untuk melindungi kepentingan seseorang. Yang dimaksud dengan kewajiban merupakan sesuatu yang harus dilakukan oleh seseorang. Hak dan kewajiban memiliki hubungan yang sangat erat di mana hak mencerminkan kewajiban dan juga pula sebaliknya. Hak tidak boleh digunakan oleh pemiliknya secara mutlak, tetapi harus digunakan dalam menjalankan peran sosialnya untuk kepentingan masyarakat pada umumnya.

Setiap adanya transaksi yang dilakukan sudah seharusnya disertai dengan adanya ijab dan qabul karena merupakan unsur yang harus ada dalam sebuah akad. Ijab dan qabul dimaksud untuk menunjukkan adanya keinginan dan kerelaan timbal balik para pihak yang bersangkutan terhadap isi kontrak. Oleh karena itu, ijab dan qabul menimbulkan hak dan kewajiban atas masing-masing pihak secara timbal balik. Ijab adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan qabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Dan setelah perjanjian itu selesai maka pembeli berhak mendapatkan haknya dengan adanya aturan demikian maka tidak ada pihak yang dirugikan, baik dari pihak pembeli maupun penjual.¹⁰

Suatu perjanjian haruslah ditepati, di dalam teori disebutkan pembagian perjanjian menurut kewajibannya salah satunya yaitu perjanjian *obligatur*, yaitu perjanjian yang melahirkan suatu kewajiban. Jadi, kewajiban dalam perjanjian harus ditepati, serta dalam hal ini pemilik harus menepati isi dari sebuah perjanjian yang telah disepakati di awalnya. Berdasarkan apa yang sudah dijelaskan, status pihak ketiga atau debitur baru dalam pengoperan kredit pemilikan rumah (KPR) yang masih dalam jaminan adalah sah selama kedua belah pihak tetap menjalankan hak dan kewajibannya masing-masing dan dalam

¹⁰ Hasanuddin, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2018), hlm. 6

prakteknya bank mau menerima akta yang dibuat kedua belah pihak walaupun hanya mengakui akta kuasa membayar angsuran dan mengambil sertifikat saja. Selain itu, didalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan ayat (2) juga menyatakan bahwa perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan adanya kesepakatan para pihak .

2. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Pengalihan Kepemilikan Rumah yang Masih Dalam Jaminan di Perumahan Samatan Asri Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan.

Hukum Ekonomi Syariah adalah Hukum Islam yang satu paket dengan hukum agama yang keduanya tidak dapat dipisahkan, Hukum Islam merupakan hukum samawi, yang berarti hukum agama yang dapat menerima wahnyu langsung, yaitu dari kitab Al-Qur' an, hukum Islam dapat mengatur banyak masalah, mulai dari masalah pribadi, Negara, masyarakat, bahkan hubungan sosial lainnya.¹¹ Hukum islam juga bersifat keagamaan, yang berlandaskan pula kepada keimanan dan akhlak mulia. Tujuan dari hukum islam tidak hanya untuk melindungi hak dan kewajiban masyarakat, melainkan juga memiliki tujuan untuk menciptakan kehidupan beragama, bermoral, berkeadilan, tertib, kesejahteraan hidup, duniawi, dan ukhrawi. Hukum menyangkut perbuatan manusia adalah hukum sebagai perintah dari Allah supaya memutuskan perkara atau urusan berdasarkan keadilan. Dalam Islam ketika kita ingin melakukan transaksi terdapat kebebasan dalam melakukan akad, asalkan akad yang dilaksanakan berdasarkan syariat.

¹¹ Abd. Shomad, *Hukum Islam Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, hlm 1.

Praktik pengalihan kepemilikan rumah di Perumahan Samatan Asri pada dasarnya tidak dibahas secara rinci dalam al-Quran maupun hadits. Akad merupakan pertemuan antara ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum pada objek perikatan. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan qabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama. Akad yang dilaksanakan di dalam pengalihan kepemilikan rumah di Perumahan Samatan Asri menggunakan akad jual beli. Karena pada hakikatnya jual beli merupakan pemindahan atas hak milik suatu benda atau barang kepada pihak lain dan menggunakan uang sebagai salah satu alat tukarnya.

Dari hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti dan pihak-pihak yang terlibat di Perumahan Samatan Asri, jika dilihat secara umum, transaksi yang dilakukan dalam pengalihan kepemilikan rumah yang masih dalam jaminan di Perumahan Samatan Asri dalam pelaksanaannya menggunakan salah satu dari dua akad yaitu jual beli dan *wakalah bil bay'*. Apabila pemilik rumah menjual rumahnya sendiri tanpa bantuan *developer* menggunakan akad jual beli. Akan tetapi jika pemilik rumah meminta bantuan kepada *developer* maka menggunakan akad *wakalah bil bay'*, yang mana *developer* sebagai wakil dalam penjualan rumah tersebut. *Wakalah bil bay'*, adalah gabungan dari dua akad yaitu akad *wakalah* dan akad jual beli, dimana *muwakkil* meminta bantuan kepada wakil untuk melakukan sesuatu.

Adapun selain itu maka jual beli boleh hukumnya selama berada dalam bentuk yang ditetapkan oleh Allah dalam kitab-Nya, seperti dalam firman Allah SWT dalam Q.S al-Baqarah ayat 275:

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

Artinya :

“Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.”¹²

Ayat di atas merupakan dasar dari diperbolehkannya kegiatan jual beli karena ayat di atas menyebutkan bahwasanya Allah telah menghalalkan jual beli dan memberikan penjelasan kepada kita bahwa apabila kita melakukan jual beli dengan jalan yang diperbolehkan dan tidak bertentangan dengan hukum Islam seperti *garar*, riba, paksaan dan lain-lain.

Selain itu jual beli harus adanya suka sama suka, seperti halnya Hadis yang diriwayatkan oleh Al-Baihaqi dan Ibnu Majah bahwa Rasulullah SAW bersabda:

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

Artinya :

“sesungguhnya jual beli harus atas dasar ridha (suka sama suka).”(HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah)

¹² Tim Penerjemah, al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Qur'an Terjemah dan Tajwid*, hlm. 47.

Hadis di atas mendapatkan pengakuan keshahihannya dari Ibnu Hibban. Bahwa akad jual beli harus dilakukan dengan dasar adanya kerelaan dari masing-masing setiap para pihak ketika melakukan transaksi.

Menurut Ijma' Ulama dalam jual beli, dalam kalangan mazhab telah bersepakat telah menghalalkan jual beli. Jual beli juga sebagai mu'amalah melalui sistem barter yang dilakukan sejak zaman dahulu. Islam memberikan batasan dan aturan agar dalam pelaksanaannya tidak terjadi kedzaliman atau tindakannya yang dapat merugikan salah satu pihak.

Maka yang terkandung dalam ijma' ulama tersebut bahwa dihalalkannya jual beli akan tetapi dalam pelaksanaannya tidak ada kedzaliman dan juga tindakan yang dapat merugikan salah satu belah pihak yang melakukan transaksi.

Dari uraian diatas, maka kita sebagai manusia tetap membutuhkan orang lain untuk memenuhi kebutuhan hidup dalam bermuamalah. Contohnya dengan melakukan kerja sama yang bertujuan untuk membantu dua belah pihak serta salah satu bentuk tolong menolong atas sesama manusia.

Praktik pengalihan kepemilikan rumah di Perumahan Samatan Asri dilakukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, yang mana dilakukan oleh *developer*/penjual dan pembeli, dimana ketika nantinya ada konsumen yang ingin menjual atau mengalihkan kepemilikan rumahnya, akan diadakan penjualan rumah sesuai keputusan pemilik rumah. Hal ini dilakukan apabila pemilik rumah (*muwakkil*) tidak bisa menjual rumahnya sendiri, maka pemilik rumah (*muwakkil*) boleh meminta bantuan *developer* (*wakil*) untuk menjualkan rumahnya. Mengenai harga rumah yang akan dijual, *wakil* harus mengikuti kesepakatan harga dari *muwakkil*. Objek di dalam penjualan rumah ini yaitu rumah milik

pembeli pertama, yang mana rumahnya itu sudah pernah ditempati. Menurut mazhab Syafi'i membolehkan perwakilan dalam hal jual beli karena memiliki sesuatu yang awalnya milik umum merupakan salah satu sebab terjadinya kepemilikan, sehingga ia seperti jual beli, maka sah perwakilan di dalamnya.

Hal yang melatarbelakangi praktik pengalihan kepemilikan rumah di Perumahan Samatan Asri ini terjadi pada pihak pemilik rumah yang ingin pindah ke rumah yang lebih bagus dan besar, yang mana pemilik rumah akan menjual rumah tersebut kepada orang lain, atau meminta bantuan kepada *developer* untuk membantu menjualkan rumahnya. Untuk hukum jual beli itu sendiri akan dianalisis berdasarkan rukun dan syarat jual beli.

Untuk syarat sahnya dalam pelaksanaan akad jual beli yang harus terpenuhi dalam pelaksanaan peralihan kepemilikan rumah yang masih dalam jaminan ada beberapa rukun.

Adanya *Al-muta'qidayn* dari pihak (*developer* atau pemilik rumah dan pembeli) Dua orang yang melakukan transaksi jual beli. Dari keduanya, mempunyai beberapa syarat, diantara syarat-syaratnya merupakan orang yang sudah baligh, berakal, dengan kehendaknya sendiri, dan keduanya tidak mubazir. Dari pengamatan yang sudah dilakukan oleh peneliti di dalam pembuatan perjanjian penjualan rumah di Perumahan Samatan Asri dalam akadnya, para pihak-pihak yang melakukan transaksi jual beli merupakan pemilik rumah sebagai penjual dan juga konsumen sebagai pembeli yang sudah cakap untuk melakukan perbuatan hukum, dan tidak adanya unsur yang mengganggu kecakapan, seperti halnya ora gila, sakit dan lain-lain.

Adanya *sigat* (ijab dan qabul) dari dua belah pihak. *Sigat* merupakan kirodhoan atas akad tau kesepakatan antara penjual dan juga pembeli. Akad jual beli yang dilakukan di Perumahan Samatan Asri antara pihak *developer*/penjual dan juga

pembeli sudah sesuai dengan ijab dan qabul, karena di dalamnya terdapat keridhoan dari kedua belah pihak dan tidak ada unsur paksaan.

Barang yang akan dibeli harus ada atau *ma'qud 'alayh*, maksudnya ada disini barang yang akan diperjualbelikan sudah tersedia. Di dalam pengalihan kepemilikan rumah di Perumahan Samatan Asri barang yang akan dijual yaitu merupakan rumah milik konsumen pertama, di mana rumah ini dijual dikarenakan ingin membeli rumah yang lebih besar dan bagus, jadi pemilik rumah atau konsumen sudah menyediakan rumah yang akan dijual kepada pembeli. Di dalam hal ini penulis dapat menyimpulkan bahwa syarat mengenai objek barang sudah ada, disini rumah yang akan diperjualbelikan sudah jelas ada. Dikarenakan pada saat akad, rumah sudah diserahkan oleh *developer* setelah rumah itu selesai di buat.

Nilai tukar pengganti barang, yaitu uang yang sudah disepakati didalam jual beli senilai dengan harga tukar dari barang yang dijual. Karena di dalam jual beli nilai tukar terhadap barang adalah unsur terpenting, karena harga barang di zaman ini merupakan uang. Harga rumah yang dijual kepada pembeli telah disepakati dan jelas nominalnya.

Maka dalam pelaksanaannya akad *al-bay'* serta *Wakalah bil bay'* di dalam peralihan pemilikan rumah di Perumahan Samatan Asri menurut hukum islam itu diperbolehkan. Dikarenakan syarat beserta rukunnya di dalam *al-bay'* sudah ada. Yang melakukan akadnya sudah memenuhi syarat-syarat, dari pihak penjual atau pengembang bankan pembelinya sudah cakap hukum, *sigat* sudah dilakukan dengan cara sukarela tanpa adanya paksaan, serta mengenai dengan objek *al-bay'* (rumahnya) yang dialihkan ada. Maka dalam hal ini *al-bay'* dibolehkan karena membantu sesama manusia dalam

memenuhi kebutuhan hidup, selama jual beli tersebut dilakukan atas dasar kerelaan tanpa adanya paksaan.