

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Islam merupakan agama yang suci dan agama yang dirahmati, maksudnya menjadi rahmat bagi semua yang ada didunia ini. Maka sebab itu, yang hidup di dunia ini harus mengikuti ketetapan yang diatur oleh Allah Shubanallahu Taala, maka dari itu islam juga bersifat menyeluruh juga universal. Maka sebab itu, manusia hubungannya berstandar kepada penciptanya dan juga kepada sesamanya yang ada di dunia ini. Penciptaan manusia tidak lain untuk bertakwa kepada penciptanya, yaitu Allah Shubahanallahu Taala..¹

Islam merupakan petunjuk bagi setiap manusia. Maka dari ini, manusia telah di atur oleh islam tentang kehidupannya. Contohnya dengan cara menjual dan juga membeli. Secara umum di dalam ilmu fiqh jual beli disebut dengan *al-bay'* yang berarti menjual, membeli, bahkan menukarkan yang ada dengan yang ada. Jual beli di dalam ilmu fiqh penggunaannya kadang untuk pengertian lawannya, adalah *al-syira* berarti beli. Maka dengan itu, *al-bay'* memiliki arti membelikan menjual bahkan juga disebut dengan jual beli..²

Al-bay' merupakan transaksi yang di halalkan oleh Allah Shubahanallahu Taala. Bahkan diatu oleh islam agar *al-bay'* tidak ada pihak yang dirugikan dalam transaksinya. Maka, Allah Shubahanallahu Taala mengharamkan kegiatan bermuamalah yang dapat merugikan orang lain seperti halnya jual beli yang mengandung riba.

¹ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018) hlm. 1

² Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2012), hlm. 101.

Jual beli kredit merupakan pembelian, yaitu jual beli dengan cara harga secara berkala dalam jangka waktu yang disekepakati. Dalam jual beli kredit, penjual penjual harus menyerahkan barang secara kontan, sedangkan pembeli membayar harga barang secara bertahap dalam jumlah dan jangka waktu tertentu yang telah disekepakati. Harga yang disekepakati dalam jual beli kredit yang lazim adalah harga yang lebih tinggi dari harga pasar yang sebenarnya jika barang tersebut dibayar secara tunai, karena ada kepentingan penjual untuk menaikkan harga lebih tinggi dengan sebab adanya penambahan jangka waktu pembayaran. Ketentuan-ketentuan dalam jual beli kredit antara lain adalah:

1. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang harga kredit dan jangka waktu pembayaran.
2. Penjual dan pembeli harus menentukan akad jual beli yang ditawarkan, yaitu tunai atau kredit.

Dalam sebuah hadist yang diriwayatkan oleh Imam at-Tirmizi, Abu Dawud dan al-Baihaqi disebutkan:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ قَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مَنْ بَاعَ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ فَلَهُ أَوْكُسُهُمَا
أَوْ الرَّبِّ

[رواه الترمذي وأبو داود والبيهقي]

Artinya: “Diriwayatkan dari Abu Hurairah, ia berkata: Rasulullah shallallahu’alaihi wasallam bersabda: barangsiapa menjual transaksi dalam satu transaksi, maka kerugiannya atau riba”. (HR. At-Tirmidzi, Abu Dawud dan al-Baihaqi).³

Ulama menafsirkan, yang dimaksud dengan, “dua akad dalam satu transaksi”, misalnya, ada seseorang berkata, “aku jual mobil ini, tunai seharga 40 jt, kredit 70 juta,” kemudian keduanya berpisah dari majelis akad tanpa ada kesepakatan pembelian, tunai

³ <https://muhammadiyah.or.id/hukum-jual-beli-kredit/>. diakses, Rabu, 17 November 2021, jam 19:36.

maupun kredit. Maka akad jual beli ini batal. Apabila ketika pembeli menentukan satu pilihan dari dua opsi yang telah ditawarkan oleh penjual, maka jual beli yang dilakukan sah, dan berlaku atas harga yang telah disepakati.

Istilah kredit berasal dari bahasa latin, yaitu *credere* yang berarti kepercayaan. Kepercayaan yang dimaksud adalah kepercayaan dalam penundaan pembayaran, baik penundaan utang piutang maupun penundaan jual beli. Debitur tidak wajib membayar utangnya secara langsung atau tunai, melainkan ia diberiakan kepercayaan oleh undang-undang dalam perjanjian kredit unyruk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil. Karena utang tersebut dibayar dengan cara dicicil, maka resiko selama utang tersebut belum dilunasi harus ditanggung oleh si pemberi kredit.⁴

Jual beli secara kredit atau secara mengangsur dengan harga lebih tinggi dari harga tunai itu diperkenankan. Sebab, itu bagian dari jual beli dan sebagaimana keputusan lembaga Fiqih Islam OKI Nomor 51 tentang jual beli kredit dan Fatwa DSN MUI tentang Jual Beli Nomor 110/DSN MUI/IX/2017 tentang jual beli, sebagai berikut. Transaksi ini adalah jual beli secara angsur (*bai' at-taqsith*), bukan utang piutang (*al-qard wal iqtiradh*). Walaupun transaksi ini melahirkan kewajiban/utang di sisi pembeli, transaksi ini bukan utang piutang murni karena ada perbedaan antara jual beli kredit (*bai' at-taqsith*) dengan utang piutang (*al-qard wal iqtiradh*). Jual beli secara kredit adalah pertukaran antara uang (tsaman) dan barang (sil'ah). Layaknya jual beli di swalayan, jual beli kendaraan, dan properti. Sedangkan, utang piutang (*al-qard wal iqtiradh*) itu transaksi antara uang dan uang, pinjam uang yang dibayar dengan uang pula.⁵

⁴ Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010), hlm. 2

⁵ <https://www.republika.co.id/berita/pkoo0g440/konsultasi-syariah-hukum-jual-beli-secara-kredit>, diakses, Rabu, 17 November 2021, jam 19:09.

Pertumbuhan penduduk saat ini di Indonesia semakin banyak, seiring berjalannya perkembangan permukiman maupun perumahan. Hal tersebut yang mendasari pengusaha untuk menjalankan bisnis properti seperti perumahan. Pada saat ini peluang bisnis dengan menawarkan rumah dengan beragam banyak variasi, dari mulai rumah yang sederhana sampai yang termewah. Harganya juga beragam, dari harga murah sampai yang termahal. Selain dari harganya dan variasi rumahnya, pengembang (*developer*) memberikan kemudahan kepada konsumen untuk dapat membeli rumah tersebut dengan cara tidak kontan. Sistem kredit dari Bank merupakan fasilitas yang diberikan untuk konsumen, selain memudahkan bagi konsumen, pengembangpun juga dapat terbantu atas fasilitas yang diberikan oleh Bank.

PT Bank Tabungan Negara (PT BTN) adalah salah satu bank pemerintah menyediakan KPR (yang disebut dengan Kredit Kepemilikan Rumah) bagi masyarakat Indonesia. Kredit Kepemilikan Rumah adalah kredit yang diberikan oleh pihak bank kepada debitur untuk memudahkan membeli rumah yang akan di huni atau dipergunakan sendiri. Selain itu, KPR juga merupakan fasilitas kredit bagi konsumen, yang ditujukan langsung kepada konsumen, dan dinamakan sebagai kredit konsumen. Bagi masyarakat yang tidak memiliki uang tunai, fasilitas KPR yang diberikan oleh pihak bank sebagai alternatif menarik untuk memiliki tanah beserta bangunan di atasnya.

KPR merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh pihak bank selaku kreditur kepada konsumen (pembeli) sebagai debitur yang digunakan untuk pembelian tanah beserta bangunan rumah di atasnya. Pada pembelian tanah melalui KPR, perjanjian jual beli rumah di dasarkan pada perjanjian awal, yaitu perjanjian kredit jaminan. Perjanjaian kredit yang dilakukan antara bank dan nasabah dalam jangka waktu kredit yang lama,

beresiko timbul masalah, akibat ingkar janji yang berakibatkan adanya wanprestasi. Wanprestasi yang dilakukan oleh debitur antara lain: a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupinya, b. Melaksanakan apa yang telah dijanjikan, tetapi tidak sesuai dengan yang dijanjikan, c. Melakukan apa yang telah dijanjikan tetapi terlambat, dan d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Masalah ini biasanya terjadi akibat adanya masalah keuangan yang dialami oleh debitur, sehingga terjadinya wanprestasi yang berakibat terhadap ketidak mampuan debitur untuk membayar cicilan rumahnya atau ingin menjual rumahnya yang masih dalam jaminan untuk membeli perumahan baru yang lebih bagus.

Seperti halnya permasalahan yang ada di Perumnas Samatan Asri yang terletak di Desa Samatan Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan, dimana ada seseorang yang membeli rumah secara kredit ingin menjual rumahnya yang masih dalam jaminan tersebut. Pada tahun 2018 Ibu Sulistina membeli rumah di Perumnas Samatan Asri dengan cara kredit, dengan DP sekitar 5 jutaan, dan setiap bulannya ibu Sulistina mengangsur cicilannya sebesar 776 ribu rupiah, alasan Ibu Sulistina membeli rumah di Perumnas Samatan Asri dikarenakan agar lebih dekat dengan tempat kerjanya, kebetulan Ibu Sulistina bekerja di pegadaian. Setelah sekitar dua tahun menempati rumahnya Ibu Sulistina ingin menjual atau mengalihkan kepemilikan rumahnya kepada debitur baru yaitu bapak Angga, dimana perumahan tersebut masih dalam jaminan dan masih lama waktu angsurannya, alasan ibu Sulistina ingin menjual rumahnya yang masih dalam jaminan, dikarenakan ingin membeli rumah baru yang lebih bagus dan lebih besar.⁶

⁶ Sulistina, *Wawancara Langsung di Desa Samatan*, Pada tanggal 15 Maret 2022

Pada tahun 2020 bapak Angga membeli perumahan yang dijual oleh ibu Sulistina, tetapi perumahan tersebut masih dalam jaminan, disini ibu Sulistina menjual perumahannya dengan harga sebesar 43 juta yang harus dibayar oleh bapak Angga kepada ibu Sulistina, dikarenakan ibu Sulistina tersebut sudah mengangsur kreditnya selama 2 tahunan, setelah bapak Angga melunasi perumahan kepada ibu Sulistina, bapak Angga harus meneruskan angsuran kredit selama jangka waktu yang telah ditentukan sebelumnya oleh pihak Bank dan telah disepakati oleh Ibu Sulistina, dengan angsuran setiap bulannya sebesar 776 ribu, sebelum angsuran itu selesai rumah yang telah dijual atau dialihkan oleh Ibu Sulistina kepada bapak Angga, kepemilikannya tidak langsung atas nama bapak Angga, tetapi atas nama debitur yang lama yaitu ibu Sulistina, setelah angsurannya lunas, rumah tersebut berubah kepemilikannya menjadi atas nama debitur baru yaitu bapak Angga.⁷

Berutang dengan cara mengambil KPR ini agar dapat disiplin dalam hal menabung. Mau tidak mau harus mengalokasikan sebagian pendapatan untuk membayar angsuran. Kedisiplinan menabung melalui KPR ini juga bisa menekan penghamburan uang untuk gaya hidup atau membeli barang-barang yang sebenarnya tidak begitu dibutuhkan atau bisa ditunda waktu pembeliannya. Misalnya saja mengganti mobil, mengganti telepon genggam dengan seri terbaru, ataupun berwisata ke luar negeri.⁸

Berdasarkan latar belakang tersebut dan juga dari pengamatan penulis, penjualan rumah yang akan dilakukan oleh debitur lama dan debitur baru itu tampaknya sebagai akad jual beli, hanya saja masih perlu diteliti apakah pelaksanaan akadnya sudah sesuai dengan

⁷Angga, *wawancara langsung di Desa Samatan*, Pada tanggal 17 Maret 2022

⁸ Agung Herutomo, *Rahasia KPR yang Disembunyikan Para Bankir*, (Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2010) hlm.7-8

akad jual bel, oleh karena itu, maka terhadap pernyataan-pernyataan diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “ **Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Perjanjian Pengalihan Kepemilikan Rumah yang Masih Dalam Jaminan**”

B. Fokus Penelitian

1. Bagaimana praktik perjanjian pengalihan kepemilikan rumah yang masih dalam jaminan di perumahan Samatan Asri Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan?
2. Bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap praktik pengalihan kepemilikan rumah yang masih dalam jaminan di perumahan Samatan Asri Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui praktik perjanjian pengalihan kepemilikan rumah yang masih dalam jaminan di perumahan Samatan Asri Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan.
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap praktik pengalihan kepemilikan rumah yang masih dalam jaminan di perumahan Samatan Asri Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan yang ingin diperoleh dari hasil penelitian ini diharapkan sebagai berikut:

1. Bagi Institut Agama Islam Negeri Madura, hasil penelitian ini akan menjadi salah satu sumber kajian bagi kalangan mahasiswa baik bahan materi perkuliahan ataupun untuk kepentingan para pembaca lainnya.
2. Bagi peneliti, merupakan salah satu keberhasilan penelitian yang akan menjadi salah satu pengetahuan dan pengalaman yang akan memperluas adanya pengembangan

intelektual, wawasan, dan informasi dalam memahami tinjauan hukum islam terhadap perjanjian pengalihan kepemilikan rumah yang masih dalam jaminan.

3. Bagi masyarakat, menambah pemahaman masyarakat tentang pentingnya mengetahui tatacara kredit yang dibenarkan dalam hukum ekonomi islam.

E. Definisi Oprasional

Pada definisi operasional, peneliti memberikan pengertian supaya tidak terjadi kesalah pahaman dengan istilah-istilah yang digunakan. Istilah tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

1. 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.⁹

2. Pengalihan kepemilikan adalah memindahkan atau mengalihkan barang yang masih dalam jaminan kepada orang lain, atau menjual kembali yang kita punyai kepada seseorang.¹⁰

3. Perumahan merupakan tempat tinggal bagi seseorang dan memiliki fasilitas yang memadai didalamnya. Seperti Perumnas Samatan Asri yang menyusun perumahan dengan

⁹ Abd. Shomad, *Hukum Islam Penormaan Prinsip Syariah Dalam Hukum Indonesia*, (Jakarta:Prenada Media Group, 2020), 1.

¹⁰ Kasmir, *Pengantar Manajemen Keuangan*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2009), hlm.36.

konsep “ Asri” sebuah perumahan dipinggir kota Pamekasan dengan harga terjangkau dengan berbagai kemudahan fasilitasnya.¹¹

4. Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dan debitur, di mana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur.¹²

¹¹ <https://perumnas-samatan.com>, Diakses, Minggu 19 Juni 2022, jam 18:58

¹² <https://prospeku.com/artikel/hukum-jaminan---2932>, diakses, Minggu 19 Juni 2022, Jam 19:05