

## BAB IV

### PAPARAN DATA, TEMUAN PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Paparan Data

##### 1. Profil Geografis Desa Samatan

Secara geografis Desa Samatan memiliki luas wilayah administratif 294.440 ha. Topografi ketinggian desa ini adalah berupa daratan rendah yaitu di bawah 100 m di atas permukaan air laut. Ditinjau secara klimatologis Desa Samatan merupakan daerah iklim tropis yang memiliki tingkat curah hujan sedang. Secara administratif, Desa Samatan terletak di wilayah Kecamatan Propoo Kabupaten Pamekasan dengan posisi dibatasi oleh wilayah desa-desa tetangga. Di sebelah Utara berbatasan dengan Desa Rangperang Laok Kecamatan Propoo. Di sebelah Barat berbatasan dengan Desa Lenteng Kecamatan Propoo. Di sisi Selatan berbatasan dengan Desa Kodik Kecamatan Propoo, sedangkan di sisi timur berbatasan dengan Desa Klampar Kecamatan Propoo.

Jarak Desa Samatan ke ibu kota kecamatan adalah 6 km, yang dapat ditempuh dengan waktu sekitar 20 menit. Sedangkan jarak tempuh ke ibu kota kabupaten adalah 5 km, yang dapat ditempuh dengan waktu sekitar 10 menit.<sup>1</sup>

##### a. Demografi Desa Samatan

Berdasarkan data Administrasi Pemerintahan Desa tahun 2014, jumlah penduduk Desa Samatan adalah terdiri dari 715 KK, dengan jumlah total **2.602** jiwa, dengan rincian **1.078** laki-laki dan **1.524** perempuan sebagaimana tertera dalam Tabel 4.

**Tabel 4**

#### **Jumlah Penduduk Berdasarkan Usia**

---

<sup>1</sup>Dokumen Profil Desa Samatan Kecamatan Propoo Kabupaten Pamekasan Tahun 2020.

<b>N o</b>	<b>Usia</b>	Laki-laki	Perempuan	<b>Jumlah</b>	<b>Prosentase</b>
1	0-4	122 orang	114 orang	236 orang	8,2 %
2	5-9	55 orang	127 orang	182 orang	6,84 %
3	10-14	72 orang	135 orang	207 orang	8,2 %
4	15-19	72 orang	143 orang	215 orang	8,2 %
5	20-24	107 orang	113 orang	220 orang	8,4 %
6	25-29	86 orang	129 orang	215 orang	8,2 %
7	30-34	89 orang	133 orang	221 orang	8,48 %
8	35-39	109 orang	115 orang	224 orang	8,69 %
9	40-44	112 orang	118 orang	230 orang	9,79 %
10	45-49	92 orang	90 orang	182 orang	6,84 %
11	50-54	108 orang	102 orang	210 orang	7,87 %
12	55-58	72 orang	83 orang	155 orang	6,15 %
13	>59	47 orang	58 orang	105 orang	4,1 %
<b>Jumlah Total</b>		<b>1078 orang</b>	<b>1.524 orang</b>	<b>2.602 orang</b>	<b>100,00 %</b>

Dari data di atas nampak bahwa penduduk usia produktif pada usia 20-49 tahun Desa Samatan sekitar 1.282 atau hampir 50.43%. Hal ini merupakan modal berharga bagi pengadaan tenaga produktif dan SDM.

Tingkat kemiskinan di Desa Samatan termasuk tinggi. Dari jumlah 2.602 Jiwa di atas, sejumlah 715 KK tercatat sebagai Pra Sejahtera; 476, KK tercatat Keluarga Sejahtera I; 100

KK tercatat Keluarga Sejahtera II; 93 KK ,tercatat Keluarga Sejahtera III; 34 KK, sebagai sejahtera III plus. Jika KK golongan Pra-sejahtera dan KK golongan I digolongkan sebagai KK golongan miskin, maka lebih 60 % KK Desa Samatan adalah keluarga miskin.<sup>2</sup>

### **b. Komoditi**

Ada banyak potensi yang berada di Desa Samatan ini antara lain penghasilan Tani yang menjanjikan, akan tetapi sistem pengembangan dan pemasaran yang ada di Desa Samatan ini masih kurang optimal, maka dari hal tersebut perlu dilakukan yang namanya pembenahan, pelatihan, dan penyuluhan agar keadaan komoditi ekonomi yang ada setidaknya bisa berkembang dipasaran.<sup>3</sup>

### **c. Potensi**

Desa Samatan memiliki banyak perekonomian yang sudah ada, namun diluar itu banyak hal yang tersimpan dengan potensi yang luar biasa, kemudian Desa ini sangat panas tapi begitu subur baik dari sektor pertaniannya, dari banyaknya potensi yang ada di Desa Samatan ini, maka dari ini banyak potensi yang dapat kami galih antara lain dari sebuah kekurangan yang sedang melanda Desa Samatan. Yaitu mengenai pendidikan, kesehatan, keadaan sosial, lingkungan hidup, perekonomian, dan keadaan sosialnya.<sup>4</sup>

#### 1) Pendidikan

Pendidikan adalah satu hal penting dalam memajukan tingkat SDM(Sumber Daya Manusia) yang dapat berpengaruh dalam jangka panjang pada peningkatan perekonomian. Dengan tingkat pendidikan yang tinggi maka akan mendongkrak tingkat kecakapan masyarakat yang pada gilirannya akan mendorong tumbuhnya ketrampilan kewirausahaan

---

<sup>2</sup>Dokumen Profil Desa Samatan Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan Tahun 2020.

<sup>3</sup>Ibid.

<sup>4</sup> Dokumen Profil Desa Samatan Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan Tahun 2020.

dan lapangan kerja baru, sehingga akan membantu program pemerintah dalam mengentaskan pengangguran dan kemiskinan. Prosentase tingkat pendidikan Desa Samatan dapat dilihat pada Tabel 5.

**Tabel 5**

**Tamatan Sekolah Masyarakat**

No	Keterangan	Jumlah	Prosentase
1	Buta Huruf Usia 10 tahun ke atas	100 orang	4.1 %
2	Usia Pra-Sekolah	200 orang	8.2 %
3	Tidak Tamat SD	755orang	32.8 %
4	Tamat Sekolah SD	704orang	28.24 %
5	Tamat Sekolah SMP	285 orang	9.22 %
6	Tamat Sekolah SMA	335	11.27 %
7	Tamat Sekolah PT/ Akademi	212	6.15 %
<b>Jumlah Total</b>		<b>2.602</b>	<b>100 %</b>

Dari di atas menunjukkan bahwa mayoritas penduduk Desa Samatan hanya mampu menyelesaikan sekolah di jenjang pendidikan wajib belajar sembilan tahun (SD dan SMP). Dalam hal kesediaan sumber Daya manusia (SDM) yang memadai dan mumpuni, keadaan ini merupakan tantangan tersendiri.

Rendahnya kualitas tingkat pendidikan di Desa Samatan, tidak terlepas dari terbatasnya sarana dan prasarana pendidikan yang ada, di samping tentu masalah ekonomi dan pandangan hidup masyarakat. Sarana pendidikan di Desa Samatan baru tersedia di tingkat pendidikan dasar 9 tahun (SD dan SMP), sementara untuk pendidikan tingkat menengah ke atas berada di tempat lain yang relatif jauh.

Sebenarnya ada solusi yang bisa menjadi alternatif bagi persoalan rendahnya Sumber Daya Manusia (SDM) di Desa Samatan yaitu melalui pelatihan dan kursus. Namun sarana atau lembaga ini ternyata juga belum tersedia dengan baik di Desa Samatan. Bahkan beberapa lembaga bimbingan belajar dan pelatihan yang pernah ada tidak bisa berkembang.<sup>5</sup>

## 2) Kesehatan

Masalah pelayanan kesehatan adalah hak setiap warga masyarakat dan merupakan hal yang penting bagi peningkatan kualitas masyarakat kedepan. Masyarakat yang produktif harus didukung oleh kondisi kesehatan. Salah satu cara untuk mengukur tingkat kesehatan masyarakat dapat dilihat dari banyaknya masyarakat yang terserang penyakit. Dari data yang ada menunjukkan adanya jumlah masyarakat yang terserang penyakit relatif tinggi. Adapun penyakit yang sering diderita antara lain infeksi pernapasan akut bagian atas, malaria, penyakit sistem otot dan jaringan pengikat. Data tersebut menunjukkan bahwa gangguan kesehatan yang sering dialami penduduk adalah penyakit yang bersifat cukup berat dan memiliki durasi lama bagi kesembuhannya, yang diantaranya disebabkan perubahan cuaca serta kondisi lingkungan yang kurang sehat. Ini tentu mengurangi daya produktifitas masyarakat Desa Samatan secara umum.<sup>6</sup>

## 3) Keadaan Sosial

Dengan adanya perubahan dinamika politik dan sistem politik di Indonesia yang lebih demokratis, memberikan pengaruh kepada masyarakat untuk menerapkan suatu mekanisme politik yang dipandang lebih demokratis. Dalam konteks politik lokal Desa Samatan, hal ini tergambar dalam pemilihan kepala desa dan pemilihan-pemilihan lain (pilleg, pilpres, pillukada, dan pimilugub) yang juga melibatkan warga masyarakat desa secara umum.

---

<sup>5</sup>Dokumen Profil Desa Samatan Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan dalam Sektor Pendidikan Tahun 2020.

<sup>6</sup>Dokumen Profil Desa Samatan Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan dalam Sektor Kesehatan Tahun 2020.

Khusus untuk pemilihan kepala Desa Samatan, bisa dikatakan tidak sebagaimana tradisi kepala desa di Madura yang biasanya para peserta (kandidat) nya adalah mereka yang secara trah memiliki hubungan dengan elit kepala desa yang lama. Anggapan masyarakat banyak di Madura bahwa jabatan kepala desa adalah jabatan garis tangan keluarga-keluarga tersebut seperti halnya tidak berlaku di Desa Samatan.

Jabatan kepala desa merupakan jabatan yang tidak serta merta dapat diwariskan kepada anak cucu. Mereka dipilih karena kecerdasan, etos kerja, kejujuran dan kedekatannya dengan warga desa. Kepala desa bisa diganti sebelum masa jabatannya habis, jika ia melanggar peraturan maupun norma-norma yang berlaku. Begitu pula ia bisa diganti jika ia berhalangan tetap.

Karena demikian, maka setiap orang yang memiliki dan memenuhi syarat-syarat yang sudah ditentukan dalam perundangan dan peraturan yang berlaku, bisa mengajukan diri untuk mendaftar menjadi kandidat kepala desa. Fenomena ini juga terjadi pada pemilihan Desa Samatan pada tahun 2013. Pada pilihan kepala desa ini partisipasi masyarakat sangat tinggi, yakni hampir 95%. Tercatat ada dua kandidat kepala desa pada waktu itu yang mengikuti pemilihan kepala desa. Pilihan kepala Desa bagi warga masyarakat Desa Samatan seperti acara perayaan desa.

Pada bulan April 2014 ini masyarakat juga dilibatkan dalam pemilihan Calon Legislatif dan pada bulan Agustus dilibatkan pada pemilihan pilpres secara langsung. Walaupun tingkat partisipasinya lebih rendah dari pada pilihan kepala Desa, namun hampir 70% daftar pemilih tetap, memberikan hak pilihnya. Ini adalah progres demokrasi yang cukup signifikan di Desa Samatan.

Setelah proses-proses politik selesai, situasi Desa kembali berjalan normal. Hiruk pikuk warga dalam pesta demokrasi Desa berakhir dengan kembalinya kehidupan sebagaimana awal

mulanya. Masyarakat tidak terus menerus terjebak dalam sekat-sekat kelompok pilihannya. Hal ini ditandai dengan kehidupan yang penuh tolong menolong maupun gotong royong.

Walaupun pola kepemimpinan ada di Kepala Desa namun mekanisme pengambilan keputusan selalu ada pelibatan masyarakat baik lewat lembaga resmi desa seperti Badan Perwakilan Desa maupun lewat masyarakat langsung. Dengan demikian terlihat bahwa pola kepemimpinan di Wilayah Desa Samatan mengedepankan pola kepemimpinan yang demokratis.

Berdasarkan deskripsi beberapa fakta di atas, dapat dipahami bahwa Desa Samatan mempunyai dinamika politik lokal yang bagus. Hal ini terlihat baik dari segi pola kepemimpinan, mekanisme pemilihan kepemimpinan, sampai dengan partisipasi masyarakat dalam menerapkan sistem politik demokratis ke dalam kehidupan politik lokal. Tetapi terhadap minat politik daerah dan nasional terlihat masih kurang antusias. Hal ini dapat dimengerti dikarenakan dinamika politik nasional dalam kehidupan keseharian masyarakat Desa Samatan kurang mempunyai greget, terutama yang berkaitan dengan permasalahan, kebutuhan dan kepentingan masyarakat secara langsung.

Berkaitan dengan letaknya yang berada diperbatasan Jawa Timur dan Jawa Tengah suasana budaya masyarakat Jawa sangat terasa di Desa Samatan. Dalam hal kegiatan agama Islam misalnya, suasananya sangat dipengaruhi oleh aspek budaya dan sosial Jawa. Hal ini tergambar dari dipakainya kalender Jawa/ Islam, masih adanya budaya nyadran, slametan, tahlilan, mithoni, dan lainnya, yang semuanya merefleksikan sisi-sisi akulturasi budaya Islam dan Jawa.

Dengan semakin terbukanya masyarakat terhadap arus informasi, hal-hal lama ini mulai mendapat respon dan tafsir balik dari masyarakat. Hal ini menandai babak baru dinamika sosial dan budaya, sekaligus tantangan baru bersama masyarakat Desa Samatan. Dalam rangka merespon tradisi lama ini telah mewabah dan menjamur kelembagaan sosial, politik,

agama, dan budaya di Desa Samatan. Tentunya hal ini membutuhkan kearifan tersendiri, sebab walaupun secara budaya berlembaga dan berorganisasi adalah baik tetapi secara sosiologis ia akan beresiko menghadirkan kerawanan dan konflik sosial.

Dalam catatan sejarah, selama ini belum pernah terjadi bencana alam dan sosial yang cukup berarti di Desa Samatan. Isu-isu terkait tema ini, seperti kemiskinan dan bencana alam, tidak sampai pada titik kritis yang membahayakan masyarakat dan sosial.<sup>7</sup>

#### 4) Lingkungan Hidup

Di Desa Samatan merupakan Desa yang memiliki lingkungan hidup ramah yang dibuktikan dengan saling menghargai antara yang satu dengan yang lainnya. Selain itu pula di Desa ini keramahan dan kekompakan bisa dibuktikan dengan adanya sistem gotong royong dalam membersihkan jalan, kuburan, masjid, mengadakan muslimat bagi kaum ibu-ibu sedangkan koloman bagi kaum bapak-bapak, dan bentuk kegiatan lainnya.<sup>8</sup>

#### 5) Perekonomian

Tingkat pendapatan rata-rata penduduk Desa Samatan Rp. 500.000 Secara umum mata pencaharian warga masyarakat Desa Samatan dapat teridentifikasi ke dalam beberapa sektor yaitu pertanian, jasa/perdagangan, industri dan lain-lain. Berdasarkan data yang ada, masyarakat yang bekerja di sektor pertanian berjumlah 650 orang, yang bekerja disektor jasa berjumlah 594 orang, yang bekerja di sektor industri 78 orang, dan bekerja di sektor lain-lain 382 orang. Dengan demikian jumlah penduduk yang mempunyai mata pencaharian berjumlah 1.704 orang. Berikut ini adalah tabel jumlah penduduk berdasarkan mata pencaharian.

**Tabel 6**  
**Mata Pencaharian dan Jumlahnya**

---

<sup>7</sup>Dokumen Profil Desa Samatan Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan dalam Sektor Keadaan Sosial Tahun 2020.

<sup>8</sup>Dokumen Profil Desa Samatan Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan dalam Sektor Lingkungan Hidup Tahun 2020.



<b>No</b>	<b>Mata Pencaharian</b>	<b>Jumlah</b>	<b>Prosentase</b>
1	Pertanian	650 orang	38,14 %
2	Jasa/ Perdagangan		
	1. Jasa Pemerintahan	185 orang	10,85 %
	2. Jasa Perdagangan	249 orang	14,61 %
	3. Jasa Angkutan	35 orang	2,05 %
	4. Jasa Ketrampilan	50 orang	2,93 %
	5. Jasa lainnya	75 orang	4,4 %
3	Sektor Industri	78 orang	4,57 %
4	Sektor lain	382 orang	22,41 %
<b>Jumlah</b>		<b>1.704 orang</b>	<b>100 %</b>

Dengan melihat data di atas maka angka pengangguran di Desa Samatan masih cukup rendah. Berdasarkan data lain dinyatakan bahwa jumlah penduduk usia 20-55 yang belum bekerja berjumlah 208 orang dari jumlah angkatan kerja sekitar 1.230 orang. Angka-angka inilah yang merupakan kisaran angka pengangguran di Desa Samatan.<sup>9</sup>

## **B. Paparan Data Hasil Penelitian**

Paparan data merupakan elemen penting dalam sebuah penelitian. Di mana pada bagian ini akan dikemukakan paparan data berdasarkan hasil catatan di lapangan yang diperbolehkan dari dua metode pengumpulan data, yaitu wawancara dan observasi/pengamatan. Data yang dikumpulkan melalui wawancara atau observasi langsung kepada informan yang tidak lepas dari fokus dan tujuan penelitian ini sendiri. Hal ini akan dideskripsikan mengenai pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) Pada Perumnas di Samatan Asri Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan sebagai berikut:

---

<sup>9</sup>Dokumen Profil Desa Samatan Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan dalam Sektor Perekonomian Tahun 2020.

pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) pada Perumnas di Samatan Asri Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan dan pandangan hukun islam tentang perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) pada Perumnas di Samatan Asri Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan.

### **1. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Samatan Asri, Kecamatan Proppo, Kabupaten Pamekasan.**

Jujur merupakan salah satu perilaku terpuji yang sangat penting, hukum berlaku jujur bagi umat islam adalah wajib. Apabila seseorang tidak jujur maka dia akan berdosa sedangkan apabila dia jujur maka dia akan mendapatkan pahala. Seperti yang diterapkan pada suatu perjanjian dalam kredit pemilikan rumah, hukum islam menjaga kepentingan prinsip penjjajian yaitu tidak boleh bertentangan dengan syariah islam baik yang terdapat dalam al-qur'an maupun hadist. Perjanjian harus didasari pada kesepakatan para pihak secara bebas dan sukarela, tidak boleh mengandung unsur kemudharatan, paksaan, kekhilafan maupun penipuan. Dalam pengertian diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa kedudukan antara para pihak yang mengadakan perjanjian adalah sama dan seimbang. Di dalam melakukan suatu perjanjian itu harus ada kesepakatan antara kedua belah pihak. Yang mana terdapat ijab qabul. Agar perjanjian yang telah disepakati dapat berjalan dengan lancar sesuai dengan tujuan. Dengan adanya ijab qabul ini, suatu perjanjian dapat dinyatakan sebagai perjanjian yang sah sesuai dengan syariah islam. Yang mana terjadi pemindahan suatu kepemilikan antara orang yang satu kepada orang yang lain yang manfaatnya bisa dirasakan oleh kedua belah pihak yang melakukan suatu perjanjian.

Pelaksanaan perjanjian merupakan suatu peristiwa penting dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) Pada Perumnas di Samatan Asri Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan, apabilan pihak-pihak telah

melaksanakan kewajibannya masing-masing sebagaimana yang telah di uraikan dalam sub bab terdahulu, maka dengan demikian pada dasarnya masing-masing pihak telah mempunyai itikad baik dalam berlangsungnya pelaksanaan perjanjian dengan pihak pembeli selama jangka waktu yang telah ditentukan dan, hal ini peneliti ketahui informasi diantaranya adalah para pihak yang melakukan pemesanan KPR pada Perumnas Samatan Asri di Desa Samatan Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan agar peneliti dapat mengumpulkan informasi sedetail mungkin dalam penelitian kali ini.

Berdasarkan apa yang telah peneliti dapatkan di lapangan baik dari wawancara, observasi dan dokumentasi, maka peneliti menguraikan paparan data sebagai berikut.

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) Pada Perumnas di Samatan Asri Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan, hal ini peneliti ketahui informasi diantaranya adalah para pihak yang melakukan pemesanan KPR pada Perumnas Samatan Asri di Desa Samatan Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan agar peneliti dapat mengumpulkan informasi sedetail mungkin dalam penelitian kali ini.

Berikut hasil wawancara peneliti dengan Bapak Harjo beliau informasi yang pertama, yang melakukan pemesanan berdasarkan tingkat pengetahuan yang beliau miliki, beliau mengatakan:

“Saya pindahan dari surabaya ke pamekasan karena faktor pekerjaan dari atasan yang harus berpindah ke kota pamekasan ini, dan akhirnya saya dan keluarga memutuskan untuk pindah ke pamekasan. Karena saya baru saja memesan sekitar 1 bulan yang lalu di perumahan Samatan Asri itu dan untuk sementara saya dan keluarga masih mengontrak di daerah pamekasan. Karena dari pihak Perumnas saya harus menunggu sekitar 3 bulan untuk bisa menempati rumah tersebut. Untuk transaksi uang muka Rp. 12.000.000 (dua belas juta) selanjutnya untuk cicilan perbulannya Rp. 900.000 (sembilan ratus) selama 15 tahun.”<sup>10</sup>

Maksud dari pernyataan diatas, bahwa awalnya pemesan pindahan dari surabaya dan bersama keluarga memutuskan untuk pindah ke pamekasan karena harus melaksanakan tugas dari

---

<sup>10</sup>Harjo, pemesan, wawancara langsung dikontrakan beliau jalan Bugih ( 12 Januari 2020)

atasan, dan harus menunggu rumah yang di pesan jadi untuk bisa di tempati. Salah satuaktunya tidak terlalu panjang. Alasan saya membeli perumahan di sini karena harganya yang terjangkau rumah setiar 140 juta.

Informan yang kedua, yaitu Ibu Betti berikut hasil wawancaranya:

“Pada tahap ini saya membayar uang tanda jadi (*Booking fee*) kepada pengembang. Saya membayar uang muka atau Dp sejumlah Rp. 3000.000 selanjutnya saya akan membayar uang cicilannya 890.000 perbulannya selama 15 tahun. Besarnya uang muka tergantung kesepakatan, dan tipe rumah yang di pesan atau dibeli, untuk tipe rumah yang sekarang saya tempati ini tipe 32 subsidi kemudian sisa pembayaran harga rumah dibayar melalui kredit pemilikan rumah dengan pengembang atau penjual yang sudah di perjanjikan kerjasama pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah dari pengembang atau penjual, setelah saya menunggu 3 bulan lebih 10 hari saya baru medapat serah terima kunci dari pengembang untuk ditempati”.<sup>11</sup>

Dari pernyataan diatas yang bisa penulis simpulkan adalah, pembeli melakukan booking fee terlebih dahulu kemudian membayar uang muka dan selanjutnya dilakukan dengan cicilan perbulannya dan besar jumlah uang mukanya tergantung kesepakatan dan tipe rumah yang dibeli atau dipesan.

Informan yang ketiga, yaitu bapak Tatang berikut hasil wawancara:

“Ada syarat tertentu sebelum pelaksanaan perjanjian dilakukan, yang pertama konsumen harus berpenghasilan tidak lebih dari Rp. 3500.000 (tiga juta lima ratus) perbulan, harus punya surat keterangan tidak mempunyai rumah dari kelurahan setempat, kemudian harus melampirkan surat keterangan kontrak kerja, setelah semuanya dilampirkan baru di proses dan konsumen boleh untuk memilih tipe rumah yang mau di pesan untuk subsidi ada dua tipe yaitu tipe 29 dan tipe 32 ukuran lebar panjangnya tergantung tipe termasuk juga ansurannya, kemudian ada non subsidi klo non subsidi bisa tipe 32 sampai tipe 32 ke atas kemudian memilih lokasi, harga rumah, serta cara pembayaran melalui kredit pemilikan rumah, dan dilanjutkan dengan uang Dp kalau sudah dil atau melakukan perjanjian akta jual beli yang di tanda tangani 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.”<sup>12</sup>

Dari penulis simpulkan bahwa dari paparan diatas sebelum melakukan perjanjian pembeli harus melampirkan perhasilan perbulannya tidak lebih dari Rp.3500.000, harus punya surat

---

<sup>11</sup>Betti, pembeli, wawancara langsung di rumah beliau perumahan Samatan Asri (14 Januari 2020)

<sup>12</sup>Tatang, Pengembang, wawancara langsung di kantor beliau Perumahan Samatan Asri (15 Januari 2020)

keterangan tidak mempunyai rumah dari kelurahan setempat, dan tanda bukti surat kontrak kerja setelah itu diproses dilanjutkan pembeli memilih tipe rumah kemudian membayar uang Dp setelah itu dilakukan perjanjian dengan menanda tangani surat yang sudah dibuat oleh pengembang.

Informan yang keempat, yaitu Bapak Untung berikut hasil wawancara:

“Sejak 4 bulan yang lalu saya memesan rumah ini dan baru 3 minggu saya sudah menempati rumah ini, sedikit ada keterlambatan yang seharusnya bulan lalu saya sudah menempati rumah ini. Dari pihak pengembang sendiri sudah menjanjikan akan membangun serta menyerahkan rumah tersebut sesuai dengan waktu yang disepakati dengan saya. Perjanjian di awal di janjikan selama 3 bulan bahwa rumah ini sudah dapat di tempati. Tapi kenyataannya rumah belum selesai dibangun dari waktu yang telah ditetapkan”.<sup>13</sup>

Maksud dari pernyataan diatas yang bisa penulis simpulkan adalah, pembeli sudah memesan perumahan tersebut sejak lima bulan yang lalu, yang seharusnya bulan lalu rumah itu sudah harus diserahkan kepada pembeli, namun rumah tersebut belum kunjung selesai hingga akhirnya satu bulan kemudian rumah itu baru diserahkan setelah satu bulan terjadi keterlambatan.

Informan kelima, yaitu dari Bapak Joni berikut hasil wawancaranya:

“Saya sudah lama menempati rumah ini, dari sejak tujuh bulan yang lalu namun sedikit ada keteteran dari pihak perumnas yang seharusnya rumah ini saya menempati rumah sejak tiga bulan dari waktu saya memesan tapi lewat dari tiga bulan itu rumah ini belum juga selesai dan itu pun saya harus menunggu lagi selama satu minggu. Untuk sertifikat sementara saya masih memegang fotocopy karena pembayaran belum lunas. Dan apabila saya telat membayar hingga melebihi tanggal jatuh tempo maka saya akan dikenakan denda sebesar 10% dari jumlah uang yang saya cicil tiap bulannya”.<sup>14</sup>

Maksud dari pernyataan diatas yang bisa penulis simpulkan adalah, pembeli sejak tujuh bulan yang lalu menempati rumah ini, akan tetapi rumah yang beliau tempati itu belum selesai di bangun sejak tiga bulan dari waktu pemesanan dan harus menunggu satu minggu lagi untuk

---

<sup>13</sup>Untung, pembeli, wawancara langsung di rumah beliau perumahan Samatan Asri (17 Januari 2020)

<sup>14</sup>Joni, pembeli, wawancara langsung di rumah beliau perumahan Samatan Asri (1 Maret 2020)

bisa menempatinnya. Semestara pembeli masih memegang fotocopyan sertifikat karena pembayaran belum lunas.

Informan keenam, dari Ibu Murni berikut hasil wawancaranya:

“Sejak lima bulan yang lalu saya telah tinggal di rumah ini, memang benar rumah yang saya tempati sekarang ini terjadi terlambat untuk di tempati bahkan waktu itu saya harus menunggu sampai dua minggu untuk saya bisa menempatinnya. Namun perumahan disini membuat saya mengalami keringanan dalam bertransaksi. Saya perbulannya hanya membayar sebesar Rp.890.000 perbulannya selama 15 tahun”.<sup>15</sup>

Maksud dari pernyataan diatas yang bisa penulis simpulkan adalah, pembeli sejak lima bulan sudah menempati rumah karena ada kelalaian hingga pembeli harus menunggu paling lama dua minggu, namun beliau tidak keberatan akan hal itu karena disisi itu ada keringanan dalam bertransaksi sehingga tidak memberatkannya dalam membayar.

Informan ketujuh, dari Bapak Rian berikut hasil wawancaranya:

“Perumahan di sini cukup terjangkau itu alasan saya membeli rumah di sini. Rumah yang saya tempati ini tipe rumah subsidi, di mana perumahan subsidi di sini itu biaya listrik tidak perlu bayar karena sudah ditanggung oleh pemerintah. Iya benar rumah rumah tersebut lambat untuk jadi, waktu itu saya menerima informasi dari pihak perumnas bahwasannya rumah sementara waktu belum bisa ditempati karena pengiriman material sedikit terganggu atau terlambat dan saya di suruh menunggu paling lambat dua minggu dan paling cepat satu minggu dan Alhamdulillah rumah sudah bisa ditempati setelah saya menunggu selama satu minggu”.<sup>16</sup>

Maksud dari pernyataan diatas yang bisa penulis simpulkan adalah, pembeli menempati rumah tipe subsidi dan pembiayaan listrik gratis tidak perlu bayar karena sudah di tanggung oleh pihak pemerintah. Pada saat rumah mengalami keterlambatan beliau mendapatkan informasi dari pihak perumnas dan harus menunggu satu sampai dua minggu dan akhirnya rumah bisa ditempati setelah satu minggu menunggu.

Informan kedelapan, dari Bapak Dani berikut hasil wawancaranya:

“Saya disini sebagai bagian Akuntansi yaitu yang bertanggung jawab untuk mencatat transaksi ke dalam jurnal, buku kas, dan juga pencatatan kas yang berupa booking fee dan uang muka lunas dan hal yang berkaitan dengan kebutuhan serta biaya akta jual

---

<sup>15</sup>Murni, pembeli, wawancara langsung di rumah beliau perumahan Samatan Asri (1 Maret 2020)

<sup>16</sup>Rian, pembeli, wawancara langsung di rumah beliau perumahan Samatan Asri (2 Maret 2020)

beli dan biaya balik nama yang kemudian diposting dalam buku besar. Kemudian membuat laporan keuangan yang nantinya akan saya pertanggung jawabkan sendiri dan memeriksa melakukan verifikasi kelengkapan dokumen yang berhubungan dengan transaksi keuangan.”<sup>17</sup>

Maksud dari pernyataan diatas yang bisa penulis simpulkan adalah, dari dalam transaksi seperti pembiayaan jual beli dan juga pengeluaran untuk biaya akta dan biaya bali nama beliau yang bertanggung jawab atau yang menangani itu semua dan harus membuat laporan keuangan yang beliau pertanggung jawabkan serta melakukan verifikasi kelengkapan dokumen.

Informan kedelapan, dari Bapak Edo berikut hasil wawancaranya:

“Tugas saya disini selaku bagian pelaksana, saya bertanggung jawab untuk membangun rumah setelah menerima pesanan dari konsumen. Seperti saya itu memproses menangani untuk pembelian bahan-bahan yang dibutuhkan. Seperti meterial, dan juga property yang harus saya tangani dan persediaan bahan bangunannya. Tidak hanya itu, pertamakali perumahan ini belum dibangun saya bertugas untuk menyusun proposal dan perijinan proyek sesuai dengan undang-undang, peraturan daerah, dan peraturan-peraturan yang berlaku, mengurus pembelian lahan tanah sampai terbitnya sertifikat, serta mempunyai tanggung jawab terhadap perumahan disini dalam memastikan tanah yang akan dijadikan proyek tidak bermasalah atau tidak ada sengketa, serta harus dilakukan pengecekan mulai dari kantor lurah atau desa, notaris atau kantor pertanahan. Sampai sekarang pun saya masih bertanggung jawab terhadap tugas saya disini.”<sup>18</sup>

Maksud dari pernyataan diatas yang bisa penulis simpulkan adalah, beliau yang harus bertanggung jawab dalam segala bahan bangunan seperti material dan juga property, dan beliau juga bertanggung jawab untuk menangani proses pembangunan rumah setelah menerima pesanan dari konsumen. Beliau juga yang mengurus dari segi pembuatan proposal, perijinan proyek sesuai undang-undang yang berlaku, dan mengurus lahan tanah yang akan dijadikan proyek.

Setelah peneliti telusuri untuk melakukan observasi dengan tujuan untuk memastikan kebenarannya. Pelaksanaan ketidaksesuaian perjanjian di awal memang benar terjadi pada Perumnas di Samatan Asri Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan. Peneliti mengamati dan

---

<sup>17</sup>Dani, bagian Akuntansi, wawancara langsung di kantor Perumnas Samatan Asri (1 mei 2020)

<sup>18</sup>Edo, bagian Pelaksana, wawancara langsung di kantor Perumnas Samatan Asri (1 mei 2020)

melihat langsung bagaimana rumah tersebut belum selesai untuk ditempati, masih ada banyak rumah yang belum di lanjutkan pembangunan, yang peneliti lihat ada yang gentingnya belumnyadi pasang atau belum selesai, kemudian ada rumah yang temboknya belum dikuliti, ada juga yang tersebut mungkin saja hampir ditempati hanya saja rumah belum di cat. Bahkan masih ada beberapa rumah yang belum sama sekali dibangun hanya saja meninggalkan batas-batas rumah dan puing-puing besi dan semua itu masih dibiarkan begitu saja. Tidak hanya itu, peneliti juga mengetahui langsungada beberapa rumah yang sudah ditempati, dan peneliti mendengar langsung bagaimana percakapan semua pembeli memang benar rumah rata-rata yang sudah ditempati mengalami ketidaksesuaian dalam perjanjian diawal. Apa yang disampaikan oleh pembeli ini betul dan sesuai dengan apa yang peneliti amati bahwa rumah itu memang belum selesai.

Peneliti mengetahui secara langsung bagaimana pengembang menjelaskan secara rinci kepada pembeli pada saat peneliti mengamati di rumahan itu, pembeli harus berperhasilan tidak lebih dari tiga juta lima ratus ke atas, menyerahkan surat kontrak kerja, dan harus memiliki surat tidak mempunyai rumah yang di dapat dari kelurahan setempat. Setelah memenuhi syarat itu pembeli dipersilahkan untuk memilih tipe, lokasi, dan harga rumah kemudian pembeli harus mengisi formulir dan dibuka dengan uang muka sesuai kesepakatan. Sebelum pembeli menandatangani surat persetujuan di situ juga pengembang menyatakan bahwa rumah dalam jangka waktu 3 bulan sudah siap untuk ditempati, setelah pembeli mendengar pernyataan itu pembeli menandatangani surat persetujuan yang buat oleh pengembang.

Selain itu peneliti mendengar secara langsung sebelum kedua belah pihak menandatangani persetujuan itu bahwapihak perumnas menentukan jangka waktu bahwa selama 3 bulan kedepan dari waktu pemesanan rumah sudah siap untuk ditempati, akan tetapi setelah jangka waktu 3 bulan itu berakhir rumah belum kunjung selesai. Dari pihak pembelipun harus



menerima itu karena selain itu uang muka yang mereka bayar sudah masuk kepada pihak perumnas dan apabila membatalkan perjanjian pihak pembeli akan mengalami resiko kerugian yaitu uang muka yang pembeli bayar tidak bisa ditarik lagi. Kemudian pada saat rumah masih pada proses pembangunan pembeli juga harus melanjutkan dengan pembayaran cicilan setiap bulannya sampai rumah selesai dibangun. Selain itu yang peneliti dapat dari percakapan pembeli bahwasannya pihak dari perumnas menghubungi pihak pembeli menginformasikan bahwa rumah pada jangka waktu yang ditentukan belum siap untuk ditempati karena mengalami sistem keterlambatan pengiriman bahan-bahan jadi pengembang memberi partisipasi untuk bersabar kepada pembeli, pengembang juga menyatakan bahwa rumah akan selesai paling cepat satu minggu dan paling lambat dua minggu.<sup>19</sup>

### **C. Temuan Penelitian**

Berdasarkan paparan data yang telah diuraikan diatas dapat dirumuskan temuan hasil penelitian yang peneliti jabarkan sesuai dengan fokus masalah pada penelitian ini sebagai berikut:

#### **1. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Perumnas di Samatan Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan**

- a. Pertama kali konsumen mendatangi pengembang atau penjual.
- b. Konsumen menentukan atau memilih tipe, lokasi, harga rumah, serta cara pembayaran melalui kredit pemilikan rumah.
- c. Pengembang kemudian menjanjikan akan membangun serta menyerahkan rumah yang menjadi objek jual beli dimaksud dengan waktu yang disepakati dengan konsumen (biasanya sampai 3 bulan dari tanggal pemesanan atau setelah akad kredit dengan pengembang).
- d. Bentuk pembayaran pembeli atau pemesan membayar uang muka sesuai kesepakatan selanjutnya di bayar dengan cicilan perbulan selama 15 tahun.

---

<sup>19</sup>Observasi tanggal 12 Maret 2020 pukul 15.00 WIB.

- e. Terjadinya unsur keringanan untuk bertransaksi atau dalam proses pembayaran.

#### **D. Pembahasan**

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti dan dijabarkan di paparan data sehingga muncul temuan penelitian pada sub-sub sebelumnya yang telah dianalisis sesuai dengan objk penelitian, belum cukup lengkap untuk dipahami secara mendalam mengenai Tinjauan Hukum Islam Tentang Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Perumnas di Samatan Asri Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan. Untuk itu peneliti perlu membahas ini lebih luas dari hasil temuan penelitian di lapangan.

Pada sub-sub ini akan dipaparkan pembahasan hasil dari penelitian yang terangkum dalam dua fokus penelitian yaitu: **Fokus Pertama**, Bagaimana Praktik Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Perumnas di Samatan Asri Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan. **Fokus Kedua**, Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Tentang Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Perumnas di Samatan Asri Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan.

#### **1. Praktik Pelaksanaan Perjanjian Predit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Perumnas di Samatan Asri Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan.**

Berdasarkan hasil yang didapatkan dilapangan seperti yang telah dipaparkan pada bab tiga mengenai wawancara, serta merujuk pada bab dua sebagai landasan teori. Perjanjian adalah suatu perbuatan atau peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>20</sup> Perjanjian dalam pemesanan perumahan inilah yang akan menimbulkan hubungan yang berisi hak-hak atas kewajiban masing-masing pihak. Kesepakatan kedua belah pihak yang melakukan perjanjian haruslah bersepakat setuju dengan tanpa adanya paksaan atau tekanan dari phak lain. Tidak adanya kekeliruan atau penipuan oleh salah satu pihak.

---

<sup>20</sup>Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 4.

Dalam terminologi fiqh, perjanjian didefinisikan dengan pertalian ijabatau kesepakatan komitmen bersama baik lisan, isyarat, maupun tulisan antara dua belah pihak atau lebih yang memiliki implikasi hukum yang mengikat untuk melaksanakannya. Dari beberapa pengertian di atas dapat diambil kesimpulan bahwa perjanjian merupakan ikatan secara hukum yang dilakukan oleh dua atau beberapa pihak yang sama-sama berkeinginan untuk mengikatkan diri. Adapun yang dimaksud dengan hukum perjanjian adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum di bidang muamalah khususnya perilaku dalam menjalankan hubungan ekonomi antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum secara tertulis berdasarkan hukum Islam.<sup>21</sup>

Setelah menganalisa data-data yang telah dikemukakan pada bab dua, peneliti merasa adanya kesenjangan antara teori dan praktik yang terjadi, bahwa praktik perjanjian kepemilikan perumahan yang dilakukan oleh pengembang terhadap pembeli di Perumahan Samatan Asri terdapat pelanggaran dalam perjanjiannya. Segala perbuatan seseorang harus mengandung kejujuran, baik berbicara, takaran dalam timbangan, serta mutu, dan selalu menempati janjinya. Kejujuran sangat dijunjung tinggi, dan ketidak jujuran merupakan tindakan tidak terpuji dan sangat dicela dalam islam.<sup>22</sup>

Menurut hasil wawancara dengan pembeli rumah pada Perumnas di Samatan Asri, dalam praktik pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) pada Perumnas di Samatan Asri Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan, pihak pembeli dan pengembang Kredit Pemilikan Rumahmelakukan akad atau perjanjian di awal. Pertama pembeli mendatangi pengembang di kantor perumnas yang tidak jauh dari lokasi perumahan, dimana pihak perumnas menyertakan akad *Istishna* dalam transaksi murabahah mu'ajjal yaitu memesan terlebih dahulu dengan dilakukan secara uang muka dan secara cicilan dengan kartu

---

<sup>21</sup>Lukman Santoso, *Hukum Perikatan*, (Malang: Persada Press, 2016), hlm. 49

<sup>22</sup>Havis Aravik, *Ekonomi Islami*, (Malang: Empatdua, 2016), hlm. 23

kredit yang diberikan oleh pengembang yang sudah diatas namakan si pemesan, kemudian dari pihak pengembang menyediakan pilihan tipe, lokasi, harga serta cara pembayarannya pada perumahan yang akan dipesan.

Kemudian harus punya surat keterangan tidak mempunyai rumah dari kelurahan setempat, dan tanda bukti surat kontrak kerja setelah itu diproses dilanjutkan pembeli memilih tipe rumah kemudian membayar uang Dp atau uang muka setelah itu dilakukan perjanjian dengan menanda tangani surat yang sudah dibuat oleh pengembang. 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, Justru itu tipe subsidi sebagian di tanggung oleh pemerintah. Serta setiap pembeli akan dibekali dengan mendapatkan asuransi untuk menjaga keadaan rumah dikemudian hari serti kebakaran, rusak, dan lain-lain.

Badan Usaha Milik Negara (BUMN) adalah suatu badan usaha dimana modalnya dimiliki oleh pemerintah yang berasal dari kekayaan negara.

Uang muka adalah sejumlah uang yang besarnya ditetapkan oleh pihak 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.<sup>23</sup>

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

---

<sup>23</sup>Marwini, "Aplikasi Pembiayaan Murabahah Produk KRS di Perbankan Syariah." *Jurnal al-Ahkam*, vol. 08 No. 01 (Juni 2013), hlm. 156

hubungannya dengan pembiayaan. Namun demikian bentuk jual beli ini kemudian digunakan oleh perbankan syariah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan. Akan tetapi validitas transaksi seperti ini tergantung pada beberapa syarat yang benar-benar harus diperhatikan agar transaksi tersebut diterima secara syariah.<sup>24</sup>

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang “jual beli Istishna”. Pertama: ketentuan tentang pembayaran

- a. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.
- b. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
- c. Pembayaran 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.<sup>25</sup>

Kemudian dilihat dari segi pembayaran, pembeli menentukan atau memilih tipe, lokasi, harga rumah, setelah pembeli selesai menentukan rumah, pembeli melakukan pembayaran uang muka sebesar yang disepakati dengan dilanjutkan uang cicilan di bulan berikutnya yang dilakukan setiap bulannya sampai rumah selesai dibangun. Kemudian pembeli dan pengembang melakukan pelaksanaan perjanjian dengan mendatangi surat persetujuan yang dibuat oleh pengembang. Dalam praktik perjanjian tersebut dengan perjanjian di awal pembeli

---

<sup>24</sup>Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2011), hlm. 81-82

<sup>25</sup>Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2017), hlm. 229

di janjikan selama 3 bulan bahwasannya rumah sudah dapat ditempati. serta cara pembayaran melalui kredit pemilikan rumah. Pada tahap ini antara konsumen dengan pengembang sepakat bahwa rumah yang dibeli secara fisik belum jadi di bangun. Dalam perjanjian pengembang menjanjikan akan membangun serta menyerahkan rumah yang menjadi objek jual beli dimaksud sesuai dengan waktu yang disepakati dengan konsumen. Pada tahap ini pembeli membayar uang tanda jadi kepada pengembang. Pembeli membayar uang muka atau Dp sejumlah yang telah disepakati selanjutnya pembeli akan membayar uang cicilannya selama 15 tahun perbulannya melalui kredit pemilikan rumah dengan pengembang yang sudah ada perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah dari pengembang. Sebab kalau tidak dengan pembelian secara cicilan atau kredit maka pembeli tidak dapat meningkatkan kesejahteraan hidupnya, sedangkan barang yang dibeli dengan cicilan tersebut sangat berperan baginya untuk melakukan usaha meningkatkan taraf hidupnya, seperti yang diaplikasikan pada perumahan Samatan Asri. Jenis perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang diperbolehkan dalam syariat Islam. Dengan demikian, menurut penulis penggunaan kartu kredit tidak bertentangan dengan syariat Islam, sebab kalau dianalisis secara seksama bahwa dalam perjanjian ini telah terjadi perbuatan tolong-menolong. Pemegang kartu kredit merasa tertolong karena dapat menikmati rumah tanpa terlebih dahulu membayar tunai.

Bersamaan pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah tersebut, antara konsumen dengan pengembang ditandatangani akta jual beli dihadapan pengembang, meskipun bangunan rumah belum selesai dibangun dan diserahkan oleh pengembang kepada konsumen. Setelah akad kredit dan menunggu serah terima kunci rumah dari pengembang, konsumen sudah diwajibkan mengangsur kredit pemilikan rumahnya kepada pengembang, yang terlibat dalam jual beli antaranya yaitu, penjual dan konsumen, objek jual belinya yaitu tanah beserta bangunan. Akta jual beli yang ditanda tangani pengembang dan konsumen itu sendiri adalah

merupakan perjanjian pokok atas perjanjian kredit pemilikan rumah yang di buat antara pengembang dengan pembeli.

Kartu kredit adalah suatu kartu yang dikeluarkan oleh perusahaan kartu kredit yang melakukan kegiatan pembiayaan untuk membeli barang dan jasa dengan menggunakan kartu kredit. Pemegang kartu mendadakan perjanjian dengan penerbit kartu kredit, dan berdasarkan perjanjian ini pihak menerbitkan kartu kredit atas nama pemegang kartu. Dalam kehidupan masyarakat semakin hari tingkat kebutuhan semakin meningkat, apalagi budaya konsumtif sudah semakin meluas di tengah-tengah masyarakat. Tidak jarang untuk memenuhi kebutuhan hidup sering dilakukan pembeliannya dengan cara kredit atau cicilan. Adapun yang dimaksud dengan pembelian dengan cara kredit adalah suatu pembelian yang dilakukan terhadap sesuatu barang yang pembayaran harga barang tersebut dilakukan secara berangsur-angsur sesuai dengan tahapan pembayaran yang telah disepakati kedua belah pihak. Kredit lazim dilakukan oleh masyarakat seperti kredit pemilikan rumah (KPR), kredit kendaraan, kredit alat-alat rumah tangga, dan lain-lain.<sup>26</sup>

Setiap transaksi yang dilakukan harus disertai 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.<sup>27</sup>

Akad yang terjadi adalah akad kebiasaan yang berlangsung lama, akad ini harusnya diperbaiki dengan cara musyawarah demi kebaikan kedua belah pihak dengan tidak adanya yang merasa dirugikan. Kewajiban seorang pengembang harusnya menyelesaikan perumahan

---

<sup>26</sup>Suhrawardi, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 154

<sup>27</sup>Hasanuddin, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2018), hlm. 6

sesuai perjanjian yang telah disepakati bersama. 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 pengembang. Dalam Islam apabila ada salah satu pihak yang dirugikan maka akadnya menjadi tidak sah.<sup>28</sup>

Suatu perjanjian haruslah ditepati, dalam teori disebutkan pembagian perjanjian menurut segi kewajibannya salah satunya yaitu perjanjian *obligatur*, yaitu perjanjian yang melahirkan kewajiban. Jadi suatu kewajiban dalam perjanjian haruslah ditepati, dalam hal ini pemilik harus menepati isi perjanjian yang telah disepakati di awal.<sup>29</sup>

## **2. Pandangan Hukum Islam tentang Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Perumnas di Samatan Asri Kecaatan Proppo Kabupaten Pamekasan**

Hukum menyangkut perbuatan Allah adalah keputusan yang akan ia berikan di hari akhirat terhadap permasalahan yang diperdebatkan di kalangan manusia, antara lain masalah keyakinan dan masalah ibadah. Hukum menyangkut perbuatan manusia adalah hukum sebagai perintah dari Allah supaya memutuskan perkara atau urusan berdasarkan keadilan.<sup>30</sup> Hukum islam bersifat keagamaan, berlandaskan pula kepada keimanan dan akhlak mulia. Tujuan hukum islam tidak hanya untuk melindungi hak dan kewajiban masyarakat, melainkan juga mempunyai tujuan untuk menciptakan kehidupan beragama, bermoral, berkeadilan, tertib, kesejahteraan hidup, duniawi, dan ukhrawi. Hukum islam tidak selamanya bersifat memaksa. Sebagiannya bersifat korektif dan persuatif dan memberikan kesempatan kepada pelanggarnya untuk menyesali diri sendiri (taubat) dan mengubah tingkah lakunya karena sadar akan kesalahannya dalam perbuatan yang berhubungan dengan Tuhan dengan diri sendiri dan perbuatan yang berhubungan dengan sesama manusia (ibadah dan mu'amalah).<sup>31</sup>

---

<sup>28</sup>Ibid.

<sup>29</sup>Jaih Mubarak, *Fikih Mu'amalah Malliyah Prinsip-Prinsip Perjanjian*, (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2018), hlm. 42

<sup>30</sup>Ftahirrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015). 41

<sup>31</sup>Ngainun Naim, *Sejarah Pemikiran Hukum Islam*, (Yogyakarta: Teras, 2009), hlm. 17



Perjanjian secara harfiah berarti ikatan atau kewajiban yang dimaksudkan oleh kata lain adalah mengadakan ikatan untuk persetujuan. Perjanjian disebut *al-'aqad*, yakni ikatan untuk memberi dan menerima bersama-sama dalam satu waktu. Kewajiban yang timbul akibat perjanjian itu disebut *al-uqud*. Semua manusia diwajibkan memenuhi janji sebagai huquq Allah, hak-hak hamba Allah seperti ramah tamah, sopan santun, dan belas kasihan kepada seluruh umat manusia. Jadi terma *uqud* mempunyai banyak konotasi dibandingkan dengan perjanjian pada hukum umum. Kepemilikan pada hukum Allah merujuk kepada hubungan antara manusia dan harta bendanya yang berada di bawah kontrolnya untuk meniadakan para penuntut yang lain. Orang boleh jadi mempunyai kekayaan fisik atau pemanfaatan harta kekayaan atau juga mempunyai hak-hak milik.<sup>32</sup>

Sedangkan perjanjian yang lain belum mendapat pengaturan secara khusus. Tidak adanya kepastian hukum tentang perjanjian tersebut akan menimbulkan persoalan dalam dunia perdagangan, terutama ketidak pastian bagi para pihak yang mengadakan perjanjian. Dalam kenyataannya salah satu pihak sering kali membuat perjanjian dalam bentuk perjanjian baku, sedangkan pihak lainnya akan menerima perjanjian tersebut karena kondisi sosial ekonomi mereka yang lemah. Karena di dalam perjanjian terdapat hak dan kewajiban apa saja yang dimiliki oleh para pihak dalam kerja sama tersebut, seandainya hal-hal demikian tidak jelas dalam perjanjian, maka kemungkinan besar akan terjadi perselisihan atau konflik yang sulit untuk diselesaikan.<sup>33</sup>

Pada rukun dan syarat dalam perjanjian oleh para ahli hukum Islam kontemporer merumuskan empat rukun yang membentuk suatu akad yaitu:

- a. Para pihak yang membuat akad (*al-'aqidan*)
- b. Pernyataan kehendak para pihak atau ijab qabul (*shigatul-'aqd*)

---

<sup>32</sup>Rahman, *Penjelasan Lengkap Hukum-Hukum Allah (Syariah)*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2002), hlm. 452

<sup>33</sup>Syahmin, *Hukum Kontrak Internasional*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2006), hlm. 36-37

- c. Objek akad (*mahallul- 'aqd*)
- d. Tujuan akad (*maudhu' al- 'aqd*).<sup>34</sup>

Berdasarkan masalah yang ditemukan di lapangan yang telah dijelaskan pada bab tiga dipaparkan bahwa sistem perjanjian kredit pemilikan rumah yang dilakukan antara pengembang dan pembeli Perumahan Samatan Asri tidak sesuai dengan tuntunan Hukum Islam. Dalam praktik pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) pada Perumnas di Samatan Asri mengandung unsur *gharar* yaitu dengan unsur kemudharatan bagi pihak pembeli, kemudharatan yang dimaksud adalah dengan menipu pihak lain yaitu kerugian akibat perjanjian yang dilakukan diawal. Sebab, pembeli seharusnya sudah dapat menempati rumah dalam jangka waktu 3 bulan namun pada waktunya rumah tersebut belum selesai dibangun.

Gharar adalah sejenis penjualan yang berbelit-belit yang tidak pasti, misalnya menjual ikan atau burung sebelum ditangkap oleh penjualnya. Rasulullah mengharamkan penjualan gharar itu, penjualan kurma yang kering dengan kurma yang matang kecuali penjualam *'araya*. Ketika dua barang yang berbeda menjadi objek penjualan yang tunggal, harga masing-masing harus sudah diketahui dan ditentukan secara sendiri-sendiri, kalau tidak demikian maka transaksi jual beli batal karena tidak pasti (gharar).<sup>35</sup>

Berdasarkan analisis di atas dapat dijelaskan terlebih dahulu bahwa akad yang digunakan adalah akad kepemilikan rumah dengan akad *istishna*. Akad *istishna* ialah akad yang terjalin antara pemesan sebagai pihak pertama dengan seorang produsen suatu barang atau yang serupa sebagai pihak kedua, agar pihak kedua membuatkan suatu barang sesuai yang diinginkan oleh pihak pertama dengan harga yang disepakati antara keduanya. Jual beli *Istishna* dimana barang yang di perjualbelikan masih belum ada dan akan diserahkan tangguh sementara pembayarannya dilakukan secara angsuran. Namun spesifikasi dan harga barang

---

<sup>34</sup>Lukman Santoso, *Hukum Perikatan*, (Malang: Setara Press, 2016), hlm. 50

<sup>35</sup>Rahman, *Penjelasan Lengkap Hukum-Hukum Allah (Syariah)*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2002), hlm. 457

pesanan harus telah disepakati di awal akad. Transaksi *istishna* ini hukumnya boleh dan telah dilakukan oleh masyarakat muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya.

Ulama yang membolehkan transaksi *istishna* berpendapat, bahwa *istishna* di syariatkan berdasarkan Sunnah Nabi Muhammad SAW, bahwa beliau pernah minta dibuatkan cincin sebagaimana yang diriwayatkan Imam Bukhari, sebagai berikut:

حَدِيثُ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا، أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ، اصْطَنَعَ خَاتَمًا مِنْ ذَهَبٍ، وَكَانَ يَلْبَسُهُ، فَيَجْعَلُ فَصَّهُ فِي بَاطِنِ كَفِّهِ. فَصَنَعَ النَّاسُ. ثُمَّ إِنَّهُ جَلَسَ عَلَى الْمِنْبَرِ فَزَعَرَهُ، فَقَالَ: ((إِنِّي كُنْتُ أَلْبَسُ هَذَا الْخَاتَمَ وَأَجْعَلُ فَصَّهُ مِنْ دَاخِلٍ)) فَرَمَى بِهِ. ثُمَّ قَالَ: ((وَاللَّهِ! لَا أَلْبَسُهُ أَبَدًا)) فَتَبَدَّ النَّاسُ حَوَائِمَهُمْ.

“Dari Ibnu Umar r.a bahwa Rasulullah SAW minta dibuatkan cincin dari emas. Beliau memakainya dan meletakkan batu mata cincin di bagian dalam telapak tangan. Orang-orang pun membuat cincin. Kemudian beliau duduk di atas mimbar, melepas cincinnya, dan bersabda, “Sesungguhnya aku tadinya memakai cincin ini dan aku letakkan batu mata cincin ini di bagian dalam telapak tangan”. “Demi Allah, aku tidak akan memakainya selamanya”. Kemudian orang-orang membuang cincin mereka.<sup>36</sup>

Riwayat (HR. Bukhari, Muslim) Ibnu al-Atsir menyatakan bahwa maksudnya beliau meminta dibuatkan cincin untuknya. Al-Kaisani dalam kitab *bada'iu ash-shana'i* menyatakan bahwa *istishna* telah menjadi ijma' sejak zaman Rasulullah SAW tanpa ada yang menyangkal. Kaum muslimin telah mempraktikkan transaksi seperti ini, karena memang ia sangat dibutuhkan.<sup>37</sup>

Produk jual beli *istishna* termasuk produk baru dan diterbitkan pada tahun 2000, yakni setelah terbentuknya Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI. Produk jual beli *istishna* mengacu kepada Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishna*, tertanggal 29

<sup>36</sup>Muhammad Fu'ad Abdul Baqi, *Shahih Bukhari Muslim*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 2009), hlm. 745

<sup>37</sup>Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2012), hlm. 126.

Dzulhijjah/4 April 2000 M. Ditandatangani Prof. KH. Ali Yafie dan Drs. HA. Nazri Adlani, masing-masing sebagai ketua DSN MUI dan Sekretaris.<sup>38</sup>

Ketentuan umum akad Istishna adalah memesan kepada perusahaan untuk memproduksi barang atau komoditas tertentu untuk pembeli atau pemesan. Istishna merupakan salah satu bentuk jual beli dengan pemesanan yang merupakan bentuk jual beli forward kedua yang dibolehkan oleh syariah. Jika perusahaan mengerjakan untuk memproduksi barang yang dipesan dengan bahan baku dari perusahaan, maka akad Istishna muncul. Agar akad Istishna menjadi sah, perjanjian harus ditetapkan di awal sesuai kesepakatan dan barang harus memiliki spesifikasi yang jelas dan telah disepakati bersama. Dalam Istishna pembayaran dapat dimuka, dicicil sampai selesai, atau di belakang serta Istishna biasanya diaplikasikan untuk industri dan barang manufaktur. Akad Istishna menciptakan kewajiban moral bagi perusahaan untuk memproduksi barang pesanan pembeli. Sebelum perusahaan mulai memproduksinya, setiap pihak dapat membatalkan perjanjian dengan memberitahukan sebelumnya kepada pihak yang lain. Namun demikian, apabila perusahaan sudah memulai produksinya, perjanjian tidak dapat diputuskan secara sepihak.<sup>39</sup>

Ketentuan umum pembiayaan Istishna adalah spesifikasi barang pesanan harus jelas, macam ukurannya, mutu, dan jumlahnya. Harga jual yang telah disepakati dicantumkan dalam akad Istishna dan tidak boleh berubah selama berlakunya akad. Jika terjadi perubahan dari kriteria pesanan dan terjadi perubahan harga setelah akad ditandatangani, seluruh biaya tambahan tetap ditanggung nasabah.<sup>40</sup>

Pada dasarnya pembiayaan istishna merupakan transaksi jual beli cicilan seperti murabbahat mu'ajjal yaitu sama-sama diangsur, namun berbeda dengan jual beli murabahah dimana barang diserahkan dimuka sedangkan uangnya dibayar cicilan, dalam jual beli istishna

---

<sup>38</sup>Nur Yasin, *Hukum Ekonomi Islam* (Malang: UIN-Malang Press, 2009), hlm. 194-195.

<sup>39</sup>Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2011), hlm. 96-97

<sup>40</sup>Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 143

barang diserahkan belakangan walaupun uang sama-sama mencicil. Dengan demikian metode pembayaran pada akad *Istishna* sama halnya dengan akad *Murabahah*, sama-sama dengan sistem angsuran yang membedakannya adalah waktu penyerahan barangnya.<sup>41</sup>

Dalam *murabahah mu'ajjal* dicirikan dengan adanya penyerahan barang di awal dan pembayaran kemudian, baik dalam bentuk angsuran maupun dalam tunai sekaligus. Setelah barang diserahkan, maka hak nasabah pemesan telah terpenuhi diringi dengan dimulainya kewajiban nasabah untuk membayar cicilan kepada lembaga keuangan syariah. Perhitungan cicilan ditentukan sesuai batas kemampuan membayar nasabah dan kesepakatan antara kedua belah pihak. Sehingga pembayaran cicilan dapat dilakukan secara berkala secara bulanan, mingguan ataupun harian. Setelah itu, penentuan jumlah cicilan juga dapat dihitung berdasarkan jangka waktu pembayaran yang disepakati oleh dua belah pihak. Misalnya disepakati jangka waktu pembayaran selama 12 bulan atau 24 bulan, maka jumlah pembayaran dapat disesuaikan dengan jangka waktu yang disepakati. Namun, apabila pada akhirnya pembayaran cicilan melebihi jangka waktu yang telah disepakati, maka hal tersebut tidak akan berakibat kepada harga jual dan jumlah cicilan yang sudah disepakati sebelumnya.<sup>42</sup>

Dalam perjanjian yang terjadi berdasarkan analisis dapat disimpulkan bahwa Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Perumnas di Samatan Asri tersebut belum dibenarkan oleh hukum Islam yang berkaitan dengan pembatasan, ditemukan beberapa kesalahan yaitu: pengembang melanggar perjanjian, yaitu seharusnya rumah siap ditempati dalam jangka waktu 3 bulan, namun dalam praktiknya setelah 3 bulan rumah belum sesuai dibangun. Hal ini menyebabkan kemudharatan (kerugian) pada pihak pembeli dan hal tidak sesuai dengan hukum Islam.

---

<sup>41</sup>Atang Abd. Hakim, *Fiqh Perbankan Syariah*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2011), hlm. 239

<sup>42</sup>Royyan Ramdhani Djayusman, "Murabahah Antara Teori dan Praktik." *Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam*, vol.6 No. 2 (juni 2012), hlm. 284-285

Jika kejujuran ini tidak diterapkan dalam perjanjian, maka akan merusak legalitas perjanjian dan menimbulkan perselisihan diantara para pihak. Suatu perjanjian dapat dikatakan benar apabila memiliki manfaat bagi para pihak yang melakukan perjanjian dan bagi masyarakat dan lingkungannya. Sedangkan perjanjian yang mendatangkan mudharat dilarang.<sup>43</sup>

Tujuan perjanjian merupakan suatu hal yang sangat penting dalam sebuah transaksi jual beli yang di laksanakan. Untuk melahirkan suatu akibat hukum , tercapainya tujuan perjanjian tercermin pada terciptanya akibat hukum. Bila maksud para pihak dalam perjanjian jual beli misalnya, adalah untuk melakukan pemindahan milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli, maka terjadinya pemindahan milik tersebut merupakan akibat hukum perjanjian jual beli. Dalam hukum Islam yang maksud dengan tujuan perjanjian adalah untuk suatu perjanjian yang dilakukan oleh seseorang dengan orang lain dalam rangka melaksanakan suatu muamalah avitara manusia, dan yang menentukan akibat hukum dari suatu perjanjian adalah yang menetapkan syariat yakni Allah sendiri. Dengan kata lain, akibat hukum dari suatu perjanjian harus diketahui melalui syara' dan harus sejalan dengan kehendak syara'. Atas dasar ini, semua perjanjian yang bertujuannya bertentangan dengan syara' (hukum Islam) adalah tidak sah oleh karena itu tidak menimbulkan akibat hukum, misalnya menjual barang haram, jika ini terjadi maka akibat hukum tidak tercapai dan tidak mempunyai efek hukum.<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup>Lukman Santoso, *Hukum Perikatan*, (Malang: Setara Press, 2016), hlm. 56

<sup>44</sup>Ibid. 49-52