

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Konteks Penelitian

Perjanjian mempunyai arti penting dalam kehidupan masyarakat. Ia merupakan dasar dari sekian banyak aktivitas keseharian masyarakat. Melalui akad seorang lelaki disatukan dengan seorang wanita dalam suatu kehidupan bersama, dan melalui akad juga berbagai kegiatan bisnis dan usaha kita dapat dijalankan.

Akad memfasilitasi setiap orang dalam memenuhi kebutuhan dan kepentingannya yang tidak dapat dipenuhinya sendiri tanpa bantuan dan jasa orang lain. Karena dapat dibenarkan bila dikatakan bahwa akad merupakan sarana sosial yang ditemukan oleh peradaban umat manusia untuk mendukung kehidupannya sebagai makhluk sosial. Istilah “perjanjian” dalam hukum Indonesia disebut “akad” dalam hukum Islam. Kata akad berasal dari kata al-‘aqd, yang berarti mengikat, menyambungkan atau menghubungkan (ar-rabt). Sebagai suatu istilah hukum islam, ada beberapa definisi yang berikan kepada akad (perjanjian).<sup>1</sup>

Kenyataan ini menunjukkan bahwa betapa kehidupan kita tidak lepas dari apa yang namanya perjanjian (akad). Mengingat betapa pentingnya akad (perjanjian), setiap peradaban manusia yang pernah muncul pasti memberi perhatian dan pengaturan terhadapnya. Demikian halnya dengan agama Islam, yang memberikan sejumlah prinsip dan dasar-dasar mengenai peraturan perjanjian sebagaimana tertuang dalam Alquran dan sunnah Nabi Muhammad SAW. Akad (perjanjian) merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan ijab yang merepresentasikan kehendak dari satu pihak dan kabul yang menyatakan kehendak pihak lain. Tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Lebih tegas lagi tujuan

---

<sup>1</sup>Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2010), hlm. 68.

akad adalah maksud bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh para pihak melalui pembuatan akad. Akibat hukum akad dalam hukum Islam disebut “hukum akad”.<sup>2</sup>

Dalam hal ini Allah SWT berfirman: (QS. Ali Imran /3:76), yakni:

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

Artinya:ya, siapa saja menepati janjinya dan takut kepada Allah, sesungguhnya Allah mengasihi orang-orang yang taqwa (QS. Ali Imran: / 3: 76).<sup>3</sup>

Dalam perakteknya bentuk perjanjian dan hubungan hukum yang mengikat masing-masing pihak tersebut biasanya adalah sebagai berikut;(1) Antara pengembang dengan pembeli terikat perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah dengan jaminan, (2) Antara konsumen dengan pengembangan terikat jual beli rumah berbentuk surat perjanjian pengikatan jual beli, di bawah tangan atau akta notaris, (3) Dengan disepakatinya perjanjian ini, maka pengembang telah menyerahkan dan mengalihkan kepemilikan rumah kepada konsumen. Dan apa adanya yang diketahui oleh para pihak tanpa diterangkan lebih lanjut dalam akta ini, sehingga dengan demikian mulai hari ini konsumen adalah sebagai pemilik yang sah atas rumah tersebut, (4) Biaya-biaya yang timbul dalam rangka pemindahan hak kepemilikan atas barang menjadi beban dan harus dibayar oleh konsumen.<sup>4</sup> Dalam menjual produk KPR menggunakan fasilitas pembiayaan murabahah, yang memungkinkan nasabah untuk membayar KPR-nya secara angsuran. Murabahah adalah jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba (keuntungan).<sup>5</sup>

Dalam transaksi murabahah, lazim dilakukan oleh anggota masyarakat dewasa adalah seperti kredit kepemilikan rumah (KPR). Jual beli kredit dibolehkan, sebab kalau tidak dengan

---

<sup>2</sup>Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2010), hlm. 69.

<sup>3</sup>Imam Assobar, *Departemen Agama RI Alhidayah Al-qur'an Tafsir Perkata Tajwid Kode Angka*(Tangerang: Kalim, 2012), hlm. 60.

<sup>4</sup>Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah* (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 153.

<sup>5</sup>Muhammad Yusuf, *Bisnis Syariah* (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2011), hlm. 101.

pembelian secara cicilan/kredit maka pembeli tidak dapat meningkatkan kesejahteraan hidupnya.<sup>6</sup> Pembayarannya dilakukan secara angsuran atau tangguh, maka pengakuan porsi pokok dan keuntungan harus dilakukan secara merata dan tetap selama jangka waktu angsuran. Akad jenis ini adalah salah satu bentuk akad bisnis yang mencari keuntungan bersifat pasti dan telah diketahui dimuka.<sup>7</sup> Sistem kredit pemilikan rumah (KPR) di sini yaitu memesan terlebih dahulu dengan memberikan uang jadi/uang muka untuk membeli rumah yang belum ada (belum didirikan/belum dibangun). Tujuan dari transaksi ini untuk memberi kemudahan kepada pembeli yang tidak mampu melakukan pembayaran tunai.<sup>8</sup>

Dalam PSAK (Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan) tentang Akuntansi Istishna paragraf 5 menyatakan: *Istishna* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, 'mustashni') dan penjual (pembuat, shani).<sup>9</sup> Kemudian dilihat dari segi pembayaran, pembeli menentukan atau memilih tipe, lokasi, harga rumah, serta cara pembayaran melalui kredit pemilikan rumah. Pada tahap ini antara konsumen dengan pengembang sepakat bahwa rumah yang dibeli secara fisik belum di bangun (belum ada). Pada tahap ini pembeli membayar uang tanda jadi ( Booking Fee) kepada pengembang. Pembeli membayar uang muka atau DP sejumlah Rp. 12.000.000 Selanjutnya pembeli akan membayar uang cicilannya sejumlah Rp. 900.000, perbulannya selama 15 tahun. Besarnya uang muka tergantung kesepakatan, sisa pembayaran harga rumah dibayar oleh konsumen melalui kredit pemilikan rumah dengan pengembang yang sudah ada perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah dari pengembang.<sup>10</sup>

---

<sup>6</sup>Suhrawardi, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 154.

<sup>7</sup>Ibid. 112.

<sup>8</sup>Chuzaimah T. Yanggo, "Hukum Jual-Beli Kredit Perumahan", *Problematika Hukum Islam Kontemporer*, cd. Hafiz Anshary, ct. Al. (Jakarta: PT. Pustaka Firdaus, 1997), hlm. 53.

<sup>9</sup>Muhammad Yusuf, *Bisnis Syariah* (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2011), hlm. 112.

<sup>10</sup>Untung Sukarno Putro, Pegawai Bank BNI Pamekasan, Wawancara langsung, (30 September 2019)

Dari pemaparan di atas tentang pemilikan rumah menarik untuk diteliti dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Pelaksanaan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada PERUMNAS” Di Samatan Asri Kecamatan Proppo Kabupaten pamekasan.

### **B. Fokus Penelitian**

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan rumah di perumahan samatan asri pamekasan?
2. Bagaimana pandangan hukum islam tentang pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan rumah di perumahan samatan asri pamekasan?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan rumah pada perumahan samatan asri pamekasan.
2. Untuk mengetahui pandangan hukum islam tentang pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan rumah di perumahan samatan asri pamekasan.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Apa yang dihasilkan dari pembahasan nanti diharapkan dapat berguna baik yang bersifat teoritis maupun praktis.

1. Kegunaan Teoritis
  - a. Bagi peneliti, selain sebagai syarat kelulusan, penelitian ini juga diharapkan dapat menambah perbendaharaan ilmu pengetahuan tentang istishna khususnya mengenai problematika praktik akad istishna terhadap kepemilikan rumah.
  - b. Bagi peneliti lain, diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi bahan refrensi untuk penelitian-penelitian selanjutnya.
2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi Akademik, diharapkan dapat memperkaya kajian teoritis akad istishna terhadap kredit kepemilikan rumah.
- b. Bagi mahasiswa Fakultas Syariah, diharapkan menjadi salah satu bacaan yang dapat memperluas khazanah keilmuan dan wawasan pengetahuan, khususnya dalam akad istishna terhadap praktek kredit kepemilikan rumah.
- c. Bagi masyarakat, diharapkan dapat memberikan informasi yang positif khususnya para pembuat rumah tersebut.

## **E. Definisi Istilah**

Untuk menghindari kesalah pahaman mengenai maksud dari judul penelitian ini, maka perlu kiranya peneliti merumuskan defenisi istilah sebagai berikut:

1. Hukum Islam:Seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah SWT dan sunnah rasul tentang tingkah laku manusia yang diakui dan diyakini berlaku dan mengikat semua yang beragama islam, jadi hukum islam mencakup syari'ah dan fiqih.
2. Pelaksanaan Perjanjian: Tindakan Hukum dua pihak karena perjanjian adalah pertemuan ijab yang mempresentasikan kehendak dari satu pihak dan kabul yang menyatakan kehendak pihak lain.
3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR): Kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan agunan berupa rumah.
4. Perumnas: Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Perusahaan Umum di mana keseluruhan dimiliki oleh Pemerintah.

Dengan demikian, pengertian terhadap judul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Pelaksanaan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada Perumnas Di Samatan Asri Kecamatan Proppo Kabupaten Pamekasan” adalah permasalahan pelaksanaan akad dalam kredit kepemilikan rumah berdasarkan Hukum Ekonomi Syari'ah.

