

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan masyarakat semakin hari kian meningkat. Hal ini mendorong masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya. Dalam rangka pemenuhan kebutuhan yang beragam tersebut tidak mungkin dapat diproduksi sendiri oleh individu yang bersangkutan, melainkan membutuhkan bantuan dari individu lainnya.¹

Semakin meningkatnya populasi kependudukan, menimbulkan munculnya gerakan urban di daerah perkotaan. Urbanisasi terjadi akibat kurangnya akses pekerjaan, demi memenuhi kebutuhan hidup setiap individu. Urbanisasi pada fase berikutnya, menimbulkan banyak masalah berkaitan dengan perumahan dan tempat tinggal. Tingkat kualitas hidup para urban yang tidak terkendali, memunculkan fenomena perumahan liar di perkotaan, akibat mahalnya kebutuhan hidup, dan mahalnya biaya pembangunan rumah.

Masalah perumahan di Indonesia menjadi masalah besar bagi daerah perkotaan. Tingginya biaya pembangunan sebuah rumah, dan sulitnya mencari lahan yang tepat di perkotaan, mendorong para pengembang dan pemerintah memberikan alternatif berupa kredit pemilikan rumah (KPR). Upaya tersebut diarahkan untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memiliki rumah sendiri, dan mendukung penataan kota yang baik. Kepemilikan rumah sendiri merupakan salah satu faktor yang mendukung kemakmuran suatu negara, dan merupakan hak setiap warga negara dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal.²

Perumahan merupakan kebutuhan dasar di samping pangan dan sandang. Karena itu, untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang

¹ Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika 2014), hlm. 4.

² Andi Rahmah, *Hancurnya Keretakan Sosial, Rusaknya Lingkungan Kota Jakarta*, (Jakarta: Pustaka, 2004), hlm.47.

meningkat bersamaan dengan penambahan penduduk diperlukan penanganan dengan perencanaan yang saksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat. Setiap manusia dihadapkan pada 3 (tiga) kebutuhan dasar, yaitu pangan (makanan), sandang (pakaian), dan papan (rumah).

Pembangunan perumahan ditujukan agar setiap keluarga menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur, lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur merupakan lingkungan yang memenuhi persyaratan penataan ruang, kelayakan prasarana dan sarana lingkungannya.³

Sejalan dengan jumlah penduduk yang makin pesat, tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Hal tersebut mendorong pihak pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan, terutama di bidang perumahan.

Saat ini di Indonesia masih relatif banyak warga negaranya yang belum memiliki rumah. Kondisi ini tidak terlepas dari makro perekonomian Indonesia yang mengalami krisis moneter dan ekonomi. Tidak setiap orang mempunyai kemampuan untuk membeli rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan dengan sistem pembayaran lunas disebabkan oleh keterbatasan kemampuan ekonomi. Untuk memberikan kesempatan kepada konsumen agar dapat memiliki rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan dapat di tempuh dengan cara pembelian rumah secara kredit melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur yang digunakan untuk pembelian rumah beserta hak atas tanahnya yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan, dalam jangka waktu tertentu debitur mengembalikan kredit (utangnya) kepada bank disertai dengan pemberian bunga. Rumah yang dibeli oleh debitur kepada bank yang dibebani Hak Tanggungan.

³ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: PT Fajar Interpratama Mandiri 2014), hlm. 2-3

Pembelian rumah dengan sistem kredit dari penyelenggara pembangunan perumahan diatur dalam:

Undang-Undang Perumahan Pasal 43 No. 1 Tahun 2011:

- 1) Pembangunan untuk rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun, dapat dilakukan di atas tanah:
 - a. Hak Milik.
 - b. Hak Guna Bangunan, baik di atas tanah negara maupun di atas Hak Pengelolaan.
 - c. Hak Pakai di atas tanah Negara.
- 2) Pemilikan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat di fasilitasi dengan kredit atau pembiayaan pemilikan rumah.
- 3) Kredit atau pembiayaan pemilikan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibebani Hak Tanggungan.
- 4) Kredit atau pembiayaan rumah umum tidak harus dibebani Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain."

Pihak-pihak yang terkait dalam pembelian rumah dengan sistem kredit, yaitu:

- a. Penyelenggara pembangunan perumahan

Penyelenggara pembangunan perumahan adalah pihak yang melakukan pembangunan perumahan, yang berbentuk perseorangan Warga Negara Indonesia, Perseroan Terbatas (PT) atau Perusahaan Umum pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas).

b. Pembeli rumah

Pembeli rumah adalah orang per orang atau badan hukum yang membeli rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan melalui pembayaran dengan sistem kredit.

c. Bank

Bank adalah pihak yang menyediakan dana atau pembiayaan pemilikan untuk pembelian rumah secara kredit melalui perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit dengan pembeli rumah.⁴

Transaksi rumah dengan sistem kredit pemilikan rumah, para pihak yang terlibat adalah konsumen (pembeli), konsumen adalah istilah konsumen berasal dan alih bahasa dari kata consumer adalah (lawan dari produsen) setiap orang yang menggunakan barang. Begitu pula Kamus Bahasa Inggris-Indonesia yang memberi arti kata consumer sebagai pemakaian atau konsumen. Kamus Umum Bahasa Indonesia mendefenisikan konsumen sebagai lawan produsen, yakni pemakaian barang-barang industri, bahan makanan, dan sebagainya. Konsumen adalah setiap orang atau individu yang harus dilindungi selama tidak memiliki kapasitas dan bertindak sebagai produsen, pelaku usaha dan/atau pebisnis.

Menurut Islam, keadilan ekonomi Islam adalah milik semua orang baik berkedudukan sebagai individu maupun kelompok atau publik.

Perlindungan konsumen adalah istilah yang dipakai untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang merugikan konsumen itu sendiri. Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa, perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.

⁴ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakart: PT Fajar Interpretama Mandiri 2014), hlm 229-231

Cakupan perlindungan konsumen itu dapat dibedakan dalam dua aspek, yaitu :

- 1) Perlindungan terhadap kemungkinan barang yang diserahkan kepada konsumen tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati.
- 2) Perlindungan terhadap diberlakukannya syarat-syarat yang tidak adil kepada konsumen.

Hal-hal yang dapat merusak kontrak menurut Hukum Ekonomi Syariah, suatu rusak dapat rusak karena tidak terpenuhi rukun dan syarat-syarat sahnya suatu kontrak. Kontrak dapat rusak karena tidak terpenuhi unsur sukarela antara pihak-pihak yang bersangkutan. Para ahli hukum Islam sepakat bahwa hal-hal yang dapat merusak suatu kontrak anatara lain keterpaksaan, kekeliruan pada objek, penipuan dan tipu muslihat. Ketentuan ini sama seperti yang tersebut dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) yang menyatakan bahwa suatu persetujuan yang dianggap sah harus memenuhi empat syarat yakni : pertama, adanya kata sepakat secara sukarela dari kedua belah pihak yang membuat persetujuan; ketiga, harus mengenai pokok atau objek yang tertentu; dan keempat, dasar alasan atau sebab musabah yang diperbolehkan.

Menurut Yahya Harahap, keempat syarat tersebut merupakan “essensilia” setiap persetujuan. Tanpa keempat syarat itu persetujuan (kontrak) dianggap tidak pernah ada. Untuk mengetahui kapan suatu kontrak sudah terjadi, harus berpedoman kepada ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa tidak dianggap sah suatu kontrak (perjanjian/toestemming) jika kontrak itu dibuat karena: *pertama*, salah pengertian (*dwaling*) atau kekeliruan: *kedua*, pemerasan atau dipaksakan (*dwang*): dan *ketiga*, adanya penipuan (*bedrog*). Jika ketiga hal ini terdapat dalam suatu kontrak, maka kontrak tersebut dianggap cacat hukum (*wilsgebrek*). Terhadap kontrak yang demikian itu dapat dilakukan dengan *dwaling*, *dwang* dan *bedrog*, maka kontrak tersebut dianggap batal dengan sendirinya (*van rechts wege nietig*).

Para pakar Hukum Islam sepakat bahwa suatu kontrak dipandang tidak sah atau sekurang-kurangnya dapat dibatalkan apabila terdapat hal-hal seperti penipuan (*Tadlis*) dan tipu Muslihat (*Taghir*).

Penipuan menurut Abdul Halim Mahmud al- Ba'ly, yang dimaksud dengan penipuan (*Tadlis*) adalah suatu upaya untuk menyembunyikan cacat pada objek kontrak dan menjelaskan dengan gambaran yang tidak sesuai dengan kenyataannya untuk menyesatkan pihak yang berkontrak dan berakibatkan merugikan salah satu pihak yang berkontak tersebut. Lebih lanjut, al-Ba'ly menjelaskan bahwa penipuan (*tadlis*) ada tiga macam yakni: *pertama*, penipuan yang bentuk perbuatan yaitu menyebutkan sifat yang tidak nyata pada objek kontrak; *kedua*, penipuan yang berupa ucapan, seperti berbohong yang dilakukan oleh salah seorang yang berkontrak untuk mendorong agar pihak lain mau melakukan kontrak. Penipuan juga dapat terjadi pada harga barang yang dijual dengan menipu memberi penjelasan yang menyesatkan, dan *ketiga*, penipu dengan menyembunyikan cacat pada objek kontrak, padahal ia sudah mengetahui kecacatan tersebut.

Hukum perdata yang berlaku di Indonesia juga melarang kontrak yang dilakukan dengan penipuan dan tipu muslihat. Semua kontrak yang dilakukan dengan penipuan dan tipu muslihat, maka kontrak tersebut dianggap tidak ada.

Kontrak yang mengandung tipuan (*tadlis*) dilarang dalam syariat Islam. Oleh karena itu, seandainya dalam kontrak itu terdapat tipuan yang besar, maka pihak yang kena tipu itu berhak membatalkan kontrak itu kepada pihak yang berwenang atau pengadilan. Dengan demikian, kontrak yang dibuatnya tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya, sebab ia sebagai pihak yang ditipu sudah menderita rugi dengan adanya kontrak tersebut.⁵

⁵ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenadamia Group 2012), hlm. 90-95

Surat Al-Baqarah [2:188]

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ
أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: “Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui.”

Surat Al- Maidah ([5]:1)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى
عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيِّدِ وَ أَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu, (yang demikian itu) dengan tidak mengalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”

Surat An-Nisa ([4] : 29)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan

*yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu*⁶.

Keinginan yang hendak dicapai dalam perlindungan konsumen adalah menciptakan rasa aman bagi konsumen dalam memenuhi kebutuhan hidup. Terbukti bahwa semua norma perlindungan konsumen dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen memiliki sanksi pidana. Tujuan hukum adalah untuk mewujudkan keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.

Perlindungan konsumen merupakan hal yang sangat penting dalam hukum Islam. Karena Islam melihat, bahwa perlindungan konsumen bukan sebagai hubungan keperdataan saja, melainkan menyangkut kepentingan publik secara luas, bahkan menyangkut hubungan antara manusia dan Allah SWT.

Indonesia melalui Undang-Undang Perlindungan Konsumen menetapkan hak-hak konsumen sebagai berikut:

- 1) Hak atas keamanan, kenyamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa.
- 2) Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
- 3) Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur dan mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.
- 4) Hak untuk didengar pendapat atau keluhannya atas barang dan/jasa yang digunakannya.
- 5) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
- 6) Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen.

⁶ Abdur Rahman I. Doi, *Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 1996), hlm. 15

- 7) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur secara tidak diskriminatif.
- 8) Hak untuk mendapat kompensasi, ganti rugi dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
- 9) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan lainnya.

Selain hak-hak konsumen tersebut, UUPK juga mengatur hak-hak konsumen yang dirumuskan dalam pasal-pasal berikutnya, yakni tentang kewajiban pelaku usaha. Kewajiban pelaku usaha antara lain:

- 1) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- 2) Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan.
- 3) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- 4) Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
- 5) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau diperdagangkan.
- 6) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/ jasa yang diperdagangkan.
- 7) Memberi kompensasi ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menetapkan larangan-larangan bagi pelaku usaha yang berujung

pada kerugian konsumen. Pelanggaran terhadap larangan-larangan tersebut merupakan tindak pidana.⁷

Transaksi rumah dengan sistem kredit pemilikan rumah, para pihak yang terlibat adalah konsumen (pembeli), pengembang, dimana masing-masing antara satu dengan yang lain terikat di dalam hubungan perjanjian. Biasanya dalam menjual produk KPR (kredit pemilikan rumah) menggunakan fasilitas pembiayaan, Murabahah yang memungkinkan nasabah untuk membayar KPR-nya secara angsuran.

Permasalahan perumahan dan pemukiman merupakan sebuah isu utama yang selalu mendapat perhatian lebih dari pemerintah. Permasalahan perumahan dan pemukiman merupakan sebuah permasalahan sebuah permasalahan yang berlanjut dan bahkan akan terus meningkat, seiring dengan pertumbuhan penduduk, dinamika kependudukan, dan tuntutan-tuntutan sosial ekonomi yang makin berkembang.⁸

Jual beli perumahan biasanya terdapat perjanjian yang digunakan antara pengembang (developer), bank dan pembeli. Perjanjian dibuat untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak yang diharapkan dapat terpenuhi.

Suatu perjanjian pada umumnya ada pihak yang memiliki posisi lebih dominan, ada yang lebih lemah. Hal inilah yang kemudian mengakibatkan seperti dalam praktik perjanjian jual beli perumahan yang isi dan pelaksanaannya cenderung merugikan konsumen.

Pihak-pihak yang mengadakan perjanjian diharuskan untuk melaksanakan kewajiban yang sudah tercantum di dalamnya. Apabila salah satu pihak tidak dapat atau lalai melaksanakan apa yang sudah menjadi kewajibannya, maka pihak yang lain dapat menuntut atas kesalahan pihak

⁷ Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen Edisi Revisi*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group 2016), hlm. 21

⁸ Mohammad Heykal, " Analisis Tingkat Pemahaman Kpr Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia" *Journal Bisnis Review [online]*, volume 5 number 2 (2 November 2014), hlm. 520

yang lalai dan memberikan suatu alasan untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan pembelian sesuai ketentuan pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata.⁹

Perumahan dengan model KPR banyak di tawarkan oleh pengembang perumahan di Indonesia, khususnya di wilayah Palembang yang di tawarkan oleh pengembang (developer) dari CV Gumay Prima Permai.

Brosur Griya Prima Permai dari CV. Gumay Prima kepada konsumen:

Fasilitas kredit :

1. IMB
2. Sertifikat Hak Milik
3. Listrik 900 Watt
4. Taman Bermain Anak
5. Lahan Sarana Ibadah
6. Lapangan Olahraga
7. Pertokan
8. Sumur Gali
9. Satpam
10. Mewujudkan hunian aman nyaman dan asri

Perjanjian di dalam CV Gumay Prima terdapat isi perjanjian yang memuat tentang identitas penjual dan pembeli, lokasi unit perumahan, spesifikasi yang dipilih, harga yang disepakati dan cara pembayarannya. Sebagaimana yang terdapat dalam surat pernyataan rumah yang di beli melalui fasilitas KPR BTN:

1. Sebelum akad kredit ini dilaksanakan, saya sudah mengecek kondisi fisik rumah termasuk sarana dan prasarana rumah yang kami beli tersebut.

⁹ Subekti, *Aneka Perjanjian, cet ke 10* (Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti,1995), hlm. 24

2. Saya menyadari dan faham bahwa kondisi rumah dan sarana-prasarana (termasuk pemasangan listrik) sepenuhnya tanggung jawab developer.
3. Saya menerima kondisi rumah dan sarana-prasarana (termasuk pemasangan listrik) tersebut dan saya bersedia melakukan akad kredit pemilikan rumah (KPR) dimaksud atas dasar persetujuan saya secara sukarela tanpa ada unsur paksaan apapun.
4. Dari kondisi tersebut, kami menyatakan tidak akan mengaitkan kondisi rumah dan sarana-prasarana termasuk listrik dengan kewajiban angsuran KPR BTN bulanan ke Bank BTN

Apabila pada saatnya jumlah saldo Tabungan tidak mencukupi untuk menutupi semua biaya yang ditetapkan dalam rangka pemrosesan kredit Saudara, maka pemohon kredit/calon debitur wajib segera menyetor/menabung jumlah kekurangannya melalui tabungan atau Bank Negara akan menunda realisasi pemberian kredit yang bersangkutan.

Konsumen sudah menutupi semua biaya yang ditetapkan dalam rangka pemrosesan dengan tepat waktu yang sudah ditetapkan, agar Fasilitas KPR direalisasikan, fasilitas KPR sepenuhnya tanggung jawab developer, tetapi fasilitas KPR yang tercantum dalam brosur dan surat pernyataan point ke 2 belum sepenuhnya teralisasi.

Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.

Tanggung jawab produsen berdasarkan wanprestasi juga merupakan bagian dari tanggung jawab berdasarkan kontrak. Dengan demikian, suatu produk yang rusak dan mengakibatkan kerugian, maka konsumen melihat isi kontrak, baik tertulis maupun tidak tertulis. Kewajiban membayar ganti rugi dalam tanggung jawab berdasarkan wanprestasi merupakan akibat dari penerapan klausula dalam perjanjian, yang merupakan ketentuan hukum bagi

para pihak (produsen dan konsumen), yang secara sukarela mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut.

Berdasarkan hal tersebut, maka penulis tertarik untuk meneliti dan membahas permasalahan tersebut dalam bentuk sebuah skripsi yang berjudul “TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH ATAS ISI PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH DAN PELAKSANAANNYA (STUDI KASUS DEVELOPER CV GUMAY PRIMA PERUMAHAN GRIYA PRIMA PERMAI KOTA PALEMBANG)”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, bahwa permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli Perumahan Griya Prima Permai?
2. Bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah pelaksanaan perjanjian pengembang(developer) CV Gumay Prima Perumahan Griya Prima Permai jika tidak terlaksanakan ?

C. Tujuan dan Kegunaan

1. Tujuan

Berdasarkan dari rumusan masalah diatas maka tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui isi dan pelaksanaan perjanjian jual beli Perumahan Griya Prima Permai yang dilakukan oleh developer CV Gumay Prima.
- b. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah atas isi dan pelaksanaan pengembang(developer) CV Gumay Prima Perumahan Griya Prima Permai jika tidak terlaksanakan.

2. Kegunaan

a. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat dan menjelaskan bagi perkembangan ilmu pengetahuan terutama tentang tinjauan hukum ekonomi syariah dan perumahan. Selain itu, penelitian ini juga untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi penelitian selanjutnya.

b. Secara Praktis

Hasil penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan wawasan mengenai perjanjian yang digunakan pada kredit perumahan Griya Prima Permai.

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka dimaksudkan untuk melihat sejauh mana masalah yang ditulis ini telah diteliti oleh orang lain ditempat dan waktu yang berbeda¹⁰. Berdasarkan hasil observasi awal yang mengkaji penelitian terdahulu ditemukan beberapa penelitian adalah sebagai berikut:

Pertama Fina Fauziah (Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2017) dengan judul Tinjauan Hukum Islam Tentang Pelaksanaan Perjanjian Kepemilikan Rumah Yang Belum Dibangun. Dalam penelitiannya ini menunjukkan bahwa akad istishna(bai' al-istishna) yaitu kontrak penjualan antara pembeli akhir (mustashni) dan supplier (shai' . dalam kontrak ini, shani' menerima pesanan dari mustashni: shani' menurut spesifikasi yang telah disepakati. Sejalan dengan kebutuhan dan permintaan rumah yang cukup banyak dari masyarakat perumahan sidosari 2 mengakibatkan pengembang memasarkan sistem penjualan rumah dengan cara memesan terlebih dahulu atau rumah yang menjadi objek jual beli belum dibangun, dimana dengan sistem ini konsumen telah mengeluarkan uang

¹⁰ Burhan Bungin, Penelitian Kualitatif (Jakarta : Prenada Media Group, 2012), hal. 64

tanda jadi sebesar 10 sampai 30 % dari total harga rumah. Dalam prakteknya jual beli dengan sistem memesan terlebih dulu ini banyak menimbulkan permasalahan. Seperti halnya yang terjadi di perumahan sidosari Natar Lampung Selatan ini perjanjian awal perumahan sudah jadi dan bisa ditempati dalam jangka waktu 4 bulan, namun setelah 4 bulan nyatanya rumah belum selesai dibangun atau belum siap ditempati.

Berdasarkan hasil penelitian dapat dikemukakan dalam prakteknya perjanjian tersebut tidak sesuai dengan perjanjian awal. Perjanjian di awal pembeli rumah di janjikan selama 4 bulan bahwasannya rumah sudah dapat di tempati. Dari tujuan pandangan hukum Islam praktek pelaksanaan perjanjian kepemilikan rumah yang belum dibangun di perumahan Sidosari 2 ini sah, karena praktek dan teori sesuai dengan kaidah fikih bahwa Hukum asal dalam segala hal adalah boleh sebelum ada dalil yang membatalkannya dan atau mengharamkannya, dan dalam hukum Islam perjanjian harus ditepati dan dihormati. Tidak boleh menyalahi salah satu dari hukum-hukum syariat, perjanjiannya harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, tidak boleh mencurangi salah satu pihak, agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

Kedua, Devi Verawati (Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang) 2017, dengan judul Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah Di PT. MEDINA REALTY INDONESIA CABANG PALEMBANG. Dalam penelitian ini pada jual beli perumahan biasanya terdapat perjanjian yang digunakan antara pengembang (developer), bank dan pembeli. Perumahan dengan model pembiayaan syariah saat ini banyak ditawarkan oleh pengembang properti syariah di indonesia, khususnya wilayah Palembang yang di tawarkan oleh pengembang (developer) dari PT. Medina Realty Indonesia. Perumahan dengan pembiayaan syariah ini juga menerapkan perjanjian tersebut telah sesuai dengan prinsip syari'ah, seperti yang dipromosikan pada masyarakat.

Kesimpulan dari kedua kajian di atas adalah:

Kajian pertama menjelaskan tentang tinjauan Hukum Islam tentang pelaksanaan perjanjian kepemilikan rumah yang belum dibangun yaitu dalam prakteknya jual beli dengan sistem memesan terlebih dulu ini banyak menimbulkan permasalahan. Seperti halnya yang terjadi di perumahan Sidosari Natar Lampung Selatan ini perjanjian awal perumahan sudah jadi dan bisa ditempati dalam jangka waktu 4 bulan, namun setelah 4 bulan nyatanya rumah belum selesai dibangun atau belum siap ditempati. Berdasarkan hasil penelitian dapat dikemukakan dalam prakteknya perjanjian tersebut tidak sesuai dengan perjanjian awal, dari tujuan pandangan hukum Islam praktek pelaksanaan perjanjian kepemilikan rumah yang belum dibangun di perumahan Sidosari 2 ini sah, karena praktek dan teori sesuai dengan kaidah fikih bahwa Hukum asal dalam segala hal adalah boleh sebelum ada dalil yang membatalkannya dan atau mengharamkannya, dan dalam hukum Islam perjanjian harus ditepati dan dihormati,

Kajian kedua menjelaskan tentang perspektif Hukum Islam terhadap perjanjian jual beli perumahan Syariah, dalam penelitian ini pada jual beli perumahan biasanya terdapat perjanjian yang digunakan antara pengembang (developer), bank dan pembeli. Perumahan dengan model pembiayaan syariah di Indonesia. Perumahan dengan pembiayaan syariah ini juga menerapkan perjanjian tersebut telah sesuai dengan prinsip syari'ah, seperti yang di promosikan pada masyarakat.

Bahwa yang saya teliti tidak sama dengan apa yang saya kaji, yang saya kaji tentang tinjauan Hukum Ekonomi Syariah atas isi perjanjian kredit kepemilikan rumah dan pelaksanaannya, dalam perjanjian ini developer melakukan perjanjian wanprestasi terhadap konsumen.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian Empiris

Penelitian hanya mengurus dunia yang dapat diketahui dan dapat diukur. Suatu penelitian bersifat empiris karena mempelajari dunia yang diketahui bersama dan dapat diukur oleh siapa pun. Kata empiris berasal dari bahas Yunani yang berarti pengalaman. Peneliti harus mampu menerima dan memahami serta mengklasifikasikan apa yang mereka teliti. Segala penjelasan yang bersifat metafisis atau takhayul harus ditolak tegas.¹¹

Dalam penelitian ini dapat melihat pelaksanaan perjanjian kredit kepemilikan rumah oleh developer.

2. Jenis dan Sumber Data Penelitian

- a. Sumber data primer yaitu sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya yang berupa wawancara, jajak pendapat dari individu atau kelompok (orang) maupun hasil observasi dari suatu obyek, kejadian atau hasil pengujian (benda).

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim, bahan hukum primer selanjutnya adalah undang-undang. Undang-undang merupakan kesepakatan antara pemerintah dan rakyat, sehingga mempunyai kekuatan mengikat untuk penyelenggaraan kehidupan bernegara.

- b. Sumber data sekunder yaitu sumber data penelitian yang diperoleh melalui media perantara atau secara tidak langsung

¹¹ Morissan, *Metode Penelitian Survei*, (Jakarta: Kencana Prenademia Group 2012), hlm. 4

yang berupa buku, catatan, bukti yang telah ada, atau arsip baik yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum.

Bahan hukum sekunder merupakan semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan, bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.¹²

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi yakni melalui kontak atau hubungan pribadi antara pengumpul data (pewawancara) dengan sumber data. Pada peraktiknya penulis menyiapkan daftar pertanyaan untuk diajukan secara langsung kepada pengembang (developer) dengan berpedoman pada pertanyaan-pertanyaan yang telah disiapkan hal itu bertujuan untuk menggali informasi secara lebih dalam sehingga dapat memperoleh data yang valid.

b. Studi Dokumen

Alat ini digunakan untuk mendapatkan data-data atau informasi yang diperoleh dari dokumentasi yang ada pada CV Gumay Prima, yang berkaitan dengan masalah penelitian seperti akad yang digunakan pada saat perjanjian, proses penyelesaian masalah yang timbul baik dari pihak perusahaan maupun pembeli rumah.

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenademia Group 2005), hlm. 181

4. Teknis Analisis Data

Analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif yaitu menggambarkan permasalahan yang terjadi di lapang sesuai apa adanya. Analisis data ini dilakukan dengan mengklarifikasikan data dan menggambarannya secara verbalisasi. Setelah data itu terkumpul baik data melalui observasi, wawancara yang berkaitan dengan data yang dibutuhkan dalam penelitian ini maka teknik pengolahan datanya dilakukan dengan cara kualitatif terutama meneliti data yang bersifat deskriptif dan dirumuskan dalam bentuk kalimat. Artinya data yang diperoleh dari teknik pengumpulan di atas dijabarkan dalam bentuk pernyataan yang relevan dengan keadaan yang terjadi di lapangan.

F. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran yang jelas dan lengkap tentang penelitian ini, maka penulis membagi sistematika penulisan ini menjadi 4 bab dan diuraikan dalam sub-sub bab, yaitu sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan sebagian gambaran umum tentang penulisan skripsi. Pada bab ini diuraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan, kajian pustaka, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJUAN UMUM

Bab ini membahas tentang tinjauan umum tentang perjanjian yang meliputi pengertian dan dasar hukum perjanjian, asas-asas perjanjian, rukun dan syarat perjanjian, macam-macam perjanjian, berakhirnya perjanjian serta akibat hukumnya.

BAB III : PROFIL

Bab ini membahas tentang gambaran isi dan pelaksanaan perjanjian jual beli dan gambaran umum tentang CV Gumay

Prima yang meliputi sejarah singkat, visi dan misi, struktur organisasi, legalitas CV Gumay Prima dan perjanjian jual beli.

BAB IV : TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH ATAS ISI PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH DAN PELAKSANAANNYA (STUDI KASUS DEVELOPER CV GUMAY PRIMA PERUMAHAN GRIYA PRIMA PERMAI KOTA PALEMBANG

Bab ini memaparkan tentang tinjauan hukum ekonomi syariah atas isi perjanjian kredit kepemilikan rumah dan pelaksanaannya studi kasus developer CV Gumay Prima Prima Perumahan Griya Prima Permai. Dalam sub-sub pembahasan, dibahas tentang dua rumusan masalah penelitian yaitu:

1. Isi perjanjian kredit kepemilikan rumah dan pelaksanaannya perumahan Griya Prima Permai apakah di realisasikan.
2. Pandangan hukum ekonomi syariah atas isi perjanjian kredit kepemilikan rumah dan pelaksanaannya perumahan Griya Prima Permai.

BAB V : PENUTUP

Bab ini merupakan bagian akhir dari seluruh rangkaian pembahasan dalam penelitian. Bab ini berisi mengenai kesimpulan dari pembahasan di bab-bab seluruhnya dan juga berisi beberapa saran untuk pengembangan penelitian ini lebih lanjut.