

**PENGALIHAN HAK MILIK KEPADA PIHAK LAIN DALAM
HAL JUAL BELI KPR SYARIAH AKIBAT WANPRESTASI**



SKRIPSI

Diajukan Dalam Hal Memenuhi Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum Ekonomi Syariah (SH) Pada Studi Ekonomi Syariah
Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar

OLEH :

WIDYA ANUGRAH PRATIWI

105251105920

**PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
1444H/2024M**

HALAMAN JUDUL

PENGALIHAN HAK MILIK KEPADA PIHAK LAIN DALAM HAL JUAL BELI KPR SYARIAH AKIBAT WANPRESTASI

Diajukan Dalam Hal Memenuhi Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum Ekonomi Syariah (SH) Pada Studi Ekonomi Syariah
Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar



OLEH :

**WIDYA ANUGRAH PRATIWI
105251105920**

**PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
1444H/2024M**



FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR

Jl. Sultan Alauddin No. 259 Menara Iqra Lt. IV Telp. (0411) 866972 Fax 865 588 Makassar 90221

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi Saudara **Widya Anungrah Pratiwi**, NIM. 105 25 11059 20 yang berjudul **“Pengalihan Hak Milik Kepada Pihak Llain Dalam Hal Jual Beli KPR Syariah Akibat Wanprestasi.”** telah diuji pada hari Sabtu, 15 Rajab 1445 H/ 27 Januari 2024 M. dihadapan Tim Penguji dan dinyatakan telah dapat diterima dan disahkan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum Islam pada Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar.

15 Rajab 1445 H.
Makassar, -----
27 Januari 2024 M.

Dewan Penguji :

Ketua : Dr. St. Saleha Madjid, S. Ag., M.H.I.

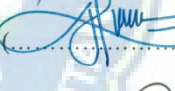

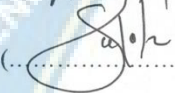
Sekretaris : Dr. Ir. H. Muchlis Mappangaja, MP.

Anggota : Saidin Mansyur, SS., M. Hum.

Jasri, SE.,Sy., ME.

Pembimbing I : Dr. Hasanuddin, SE.,Sy., ME.

Pembimbing II : Dr. St. Saleha Madjid, S. Ag., M.H.I.

()
()
()
()
()
()

Disahkan Oleh :

Dekan FAI Unismuh Makassar,




Dr. Amirah, S. Ag., M. Si.

NBM. 774 234



FAKULTAS AGAMA ISLAM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR

Jl. Sultan Alauddin No. 259 Menara Iqra Lt. IV Telp. (0411) 866972 Fax 865 588 Makassar 90221



BERITA ACARA MUNAQASYAH

Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar telah Mengadakan Sidang Munaqasyah pada : Hari/Tanggal : Sabtu, 15 Rajab 1445 H/ 27 Januari 2024 M. Tempat : Kampus Universitas Muhammadiyah Makassar, Jalan Sultan Alauddin No. 259 (Menara Iqra' Lantai 4) Makassar.

MEMUTUSKAN

Bahwa Saudara (i)

Nama : **Widya Anungrah Pratiwi**

NIM : 105 25 11059 20

Judul Skripsi : Pengalihan Hak Milik Kepada Pihak Llain Dalam Hal Jual Beli KPR Syariah Akibat Wanprestasi.

Dinyatakan : **LULUS**

Ketua,

Dr. Amirah, S. Ag., M. Si.
NIDN. 0906077301

Sekretaris,

Dr. M. Ilham Muchtar, Lc., MA.
NIDN. 0909107201

Dewan Penguji :

1. Dr. St. Saleha Madjid, S. Ag., M.H.I.

(.....)

2. Dr. Ir. H. Muchlis Mappangaja, MP.

(.....)

3. Saidin Mansyur, SS., M. Hum.

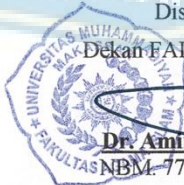
(.....)

4. Jasri, SE.,Sy., ME.

(.....)

Disahkan Oleh :

Dekan FAI Unismuh Makassar,



Dr. Amirah, S. Ag., M. Si.
NBM. 774 234

SURAT PERYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : WIDYA ANUGRAH PRATIWI
NIM : 105251105920
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Agama Islam

Dengan ini menyatakan hal sebagai berikut:

1. Mulai dari penyusunan proposal sampai selesai penyusunan skripsi ini, saya menyusun sendiri skripsi saya (tidak dibuatkan oleh siapapun)
2. Saya tidak melakukan penjiplakan (Plagiat) dalam menyusun skripsi.
3. Apabila saya melanggar perjanjian seperti pada butir 1, 2, dan 3 saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Demikian perjanjian ini saya buat dengan penuh kesadaran.

Makassar, 15 Rajab 1445 H
27 Januari 2024 M

Yang Membuat Pernyataan



WIDYA ANUGRAH PRATIWI
NIM 105251105920

ABSTRAK

Widya Anugrah Pratiwi, NIM 105251105920. “Peralihan Hak Milik Kepada Pihak Lain Dalam Hal Jual Beli KPR Syariah Akibat Wanprestasi”. Dibawah bimbingan bapak dosen Hasanuddin dan ibu dosen St.Saleha, selaku pembimbing pendamping.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peralihan hak milik kepada pihak lain dalam konteks jual beli KPR syariah akibat wanprestasi. KPR syariah, sebagai bentuk pembiayaan properti dengan prinsip-prinsip syariah, memberikan perhatian khusus terhadap aspek-aspek hukum dan etika dalam pelaksanaan kontrak jual beli. Wanprestasi, sebagai suatu kegagalan dalam memenuhi kewajiban kontrak, dapat berdampak pada peralihan hak milik.

Metodologi penelitian ini melibatkan analisis normatif terhadap hukum dan prinsip-prinsip syariah yang berkaitan dengan peralihan hak milik akibat wanprestasi dalam transaksi KPR syariah. Studi kasus dan analisis empiris juga dilakukan untuk memahami bagaimana implementasi peralihan hak milik dalam kasus-kasus wanprestasi di lapangan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa peralihan hak milik dalam jual beli KPR syariah akibat wanprestasi harus memperhatikan ketentuan hukum dan prinsip-prinsip syariah yang menjamin keadilan bagi semua pihak yang terlibat. Pihak-pihak yang terkena dampak wanprestasi perlu diberikan perlindungan hukum yang sesuai dengan prinsip syariah. Selain itu, keterbukaan dan transparansi dalam proses peralihan hak milik juga menjadi kunci untuk menjaga kepercayaan dan integritas sistem KPR syariah.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam memahami implikasi hukum dan syariah terkait peralihan hak milik dalam jual beli KPR syariah akibat wanprestasi. Temuan penelitian ini dapat menjadi landasan untuk pengembangan regulasi yang lebih baik dalam melindungi hak-hak konsumen dan memastikan keberlanjutan prinsip-prinsip syariah dalam industri pembiayaan properti.

Kata kunci : Hak Milik, Peralihan, KPR Syariah, Wanprestasi.

ABSTRAK

Widya Anugrah Pratiwi, NIM 105251105920. "Transfer of Property Rights to Another Party in the Case of Buying and Selling Sharia Mortgages Due to Default". Under the guidance of Lecturer Hasanuddin and St.Saleha Lecturer, as co-supervisors.

This research aims to analyze the transfer of property rights to other parties in the context of buying and selling sharia mortgages due to default. Sharia KPR, as a form of property financing with sharia principles, pays special attention to legal and ethical aspects in implementing sales and purchase contracts. Default, as a failure to fulfill contractual obligations, can have an impact on the transfer of property rights.

This research methodology involves a normative analysis of sharia law and principles relating to the transfer of property rights due to default in sharia mortgage transactions. Case studies and empirical analysis were also carried out to understand how the transfer of property rights is implemented in cases of default in the field.

The results of this research indicate that the transfer of property rights in buying and selling sharia mortgages due to default must pay attention to legal provisions and sharia principles that guarantee justice for all parties involved. Parties affected by default need to be given legal protection in accordance with sharia principles. Apart from that, openness and transparency in the process of transferring property rights is also the key to maintaining the trust and integrity of the sharia mortgage system.

It is hoped that this research can contribute to understanding the legal and sharia implications related to the transfer of property rights in the sale and purchase of sharia mortgages due to default. The findings of this research can be a basis for developing better regulations to protect consumer rights and ensure the sustainability of sharia principles in the property financing industry.

Keywords: Property Rights, Transfer, Sharia KPR, Default.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan yang Maha Esa karena berkat limpahan Rahmat dan Karunia-Nya sehingga penulis dapat menyusun proposal ini tepat pada waktunya. Proposal ini membahas tentang “Pengalihan Hak Milik Kepada Pihak Lain Dalam Hal Jual Beli Kpr Syariah Akibat Wanprestasi”. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis mendapat banyak tantangan dan hambatan tapi dengan bantuan dari berbagai pihak tantangan itu bisa teratasi.

Dari perencanaan, pelaksanaan, perumusan, sampai kepada penulisan skripsi ini, penulis banyak mengalami tantangan dan rintangan baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih atas segala bantuan, dukungan, dan bimbingan dari berbagai pihak, baik moril maupun material. Teristimewa dan terutama disampaikan ucapan terima kasih yang paling tulus kepada Ayahanda Sultan dan Ibunda Halima Ibrahim, atas segala pengorbanan, jerih payah, pengertian, dan terutama doa restunya demi keberhasilan penulis dalam menuntut ilmu. Semoga apa yang telah mereka korbakan selama ini menjadi mahkota keselamatan di dunia dan akhirat.

Penghargaan dan ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada:

1. Prof. Dr. H. Ambo Asse, M. Ag. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Makassar.
2. Dr. Amirah Mawardi, M.Si. Ibunda Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar, beserta stafnya.

3. Dr. (Cand.) Hasanuddin, S.E.Sy.,M.E. selaku kaprodi serta para dosen Jurusan Hukum Ekonomi Syariah yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada penulis. Serta selaku pembimbing I yang telah memberikan arahan dan bimbingan yang baik, sehingga tidak terlalu mengalami kesulitan selama penulisan skripsi ini.
4. Dr. Muhammad Ridwan, SH. I.,M.H.I. selaku Sekretaris Prodi Jurusan Hukum Ekonomi Syariah.
5. Dr. St. Saleha, S.Ag., M.H.I selaku pembimbing II yang telah memberikan arahan dan bimbingan yang baik, sehingga penulis tidak terlalu mengalami kesulitan selama penulisan skripsi ini.
6. Dan seluruh dosen pengajar yang telah membimbing serta mengajarkan ilmu yang sangat bermanfaat serta seluruh elemen yang senantiasa memberikan semangat, motivasi, dan perhatian yang tulus kepada penulis.

Sebagai manusia biasa yang penuh dengan kekurangan dan kelemahan, penulis menyadari bahwa dalam tulisan ini tentunya terdapat kekurangan dan ketidak sempurnaan baik bentuk asli maupun formula kalimatnya. Untuk itu segala saran, koreksi, dan kritikan yang bermaksud menyempurnakan tulisan ini,

Makassar, 23 Januari 2024

Widya Anugrah Pratiwi

DAFTAR ISI

HALAMAN AWAL	i
HALAMAN JUDUL	ii
PENGESAHAN SKRIPSI	iii
BERITA CARA MUNAWASYAH	iv
SURAT PERNYATAAN.....	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian	5
E. Metode Penelitian.....	6
1. Jenis Penelitian.....	6
2. Data dan Sumber Data	6
3. Teknik Pengumpulan Data.....	8
4. Teknik Analisis Data.....	9
BAB II JUAL BELI DALAM ISLAM	10
A. Pengertian Jual Beli Dalam Islam.....	10

B. Dalil Jual Beli.....	15
C. Akad Jual Beli Dalam Islam	17
D. Jual Beli Kredit Dalam Islam.....	19
E. Hak Milik Dalam Islam.....	21
BAB III WANPRESTASI DALAM KEPEMILIKAN KPR SYARIAH	25
A. KPR Syariah.....	25
1. Akad-Akad KPR Syariah.....	25
2. Mekanisme KPR Syariah dalam Akad Murabahah.....	26
3. Mekanisme KPR Syariah dalam Akad Istishna.....	29
B. Hak Kepemilikan KPR Syariah	32
C. Pengertian Wanprestasi Dalam Islam	35
D. Wanprestasi Dalam Kepemilikan KPR Syariaah.....	37
E. Resiko Wanprestasi Dalam Kepemilikan KPR Syariah.....	41
BAB IV PENGALIHAN HAK MILIK AKIBAT WANPRESTASI KPR SYARIAH.....	44
A. Pengelihan Hak Milik dalam KPR Syariah Akibat Wanprestasi	44
B. Take Over KPR Syariah / Pengalihan Hak Milik Pada KPR Syriah	47
C. Prosedur Pengalihan Hak Milik dalam KPR Syariah	51
BAB V PENUTUP	56
A. Kesimpulan	56
B. Saran.....	59
DAFTAR PUSTAKA	60
LAMPIRAN.....	64
RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang harus dipenuhi. Memiliki rumah sendiri adalah idaman semua orang, bahkan menjadi kebutuhan bagi yang sudah berkeluarga. Berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman ditentukan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya.

Rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar tentu saja mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Rumah mempunyai fungsi yang sangat strategis sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi mendatang, termasuk perannya sebagai identitas diri pemiliknya. Namun demikian, persoalan perumahan dan permukiman pada umumnya masih dianggap sebagai beban dan merupakan kebutuhan konsumtif semata.

Sektor perumahan dan permukiman sesungguhnya dapat berperan sebagai salah satu lokomotif perekonomian dan penciptaan lapangan kerja produktif. Sehingga, penyelenggaraan sektor perumahan dan permukiman dapat diletakkan sebagai bagian dari produktivitas suatu kota atau wilayah. Kondisi karakteristik dan potensi, termasuk kemampuan serta kapasitas

dari setiap daerah dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman juga sangat beragam. Dengan demikian bagaimanapun juga perlunya untuk terus dikembangkan strategi operasional penyelenggaraan yang sesuai dengan keberagaman dan kemandirian yang ada di tingkat lokal.

Untuk memenuhi kebutuhan rumah yang semakin meningkat pesat, dimana untuk memiliki rumah harus memenuhi beberapa persyaratan yang harus dilengkapi oleh baik calon penjual maupun calon pembeli, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah dimana rasanya sangat sulit untuk memiliki rumah dengan membeli secara kontan, sebagai contoh mengenai pembelian rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam hal ini pemerintah menentukan suatu sistem penjualan rumah dengan fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) atau yang dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang kegiatan pokoknya terdapat kredit dan jasa dalam proses pembayaran serta peredaran uang yang pengoprasiaannya sesuai dengan prinsip-prinsip Syariat Islam¹.

Pada awalnya, Kredit Perumahan Rakyat diatur oleh Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 29/KMK.01/1996 Tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Rakyat-Bank Tabungan Negara (KPR-BTN), Pada Pasal 1 ayat (1), dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN) adalah Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan oleh Bank Tabungan

¹ M. Nadratuzzaman Hosen, *Perbankan Syariah*, (Jakarta, pkes Publishing, versi e-book, Agustus, 2008).

Negara untuk membantu anggota masyarakat, guna membeli sebuah rumah, berikut tanahnya untuk dimiliki dan dihuni sendiri oleh debitur.

Berkaitan dengan proses KPR ini melibatkan berbagai pihak antara lain:

1. Pengembang sebagai pihak yang berinisiatif membangun perumahan.
2. Pembeli/Konsumen.
3. Perbankan, khususnya dalam menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
4. Notaris/PPAT selaku penyedia jasa profesional dalam pembuatan berbagai dokumen transaksi hukum dalam proses jual beli perumahan.

Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah adalah suatu Perjanjian yang dibuat untuk mengikat antara Debitor dengan Kreditor yang berisi tentang semua hak dan kewajiban yang harus dijalankan oleh masing masing pihak, dan untuk pelaksanaan peralihak hak dalam hal ini mengguganakan Akta Jual Beli harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan adanya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pembeli bukti telah dipenuhinya sifat terang dan nyata (riil) yang merupakan syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, sehingga menurut hukum mengikat para pihak yang melakukannya².

Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan dihadapan PPAT, dipenuhinya syarat “terang” dan bukan perbuatan hukum yang “gelap” yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Akta yang

² Budi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang PeraturanAgraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jembatan; Jakarta, hal.313

ditpembelitagani para pihak mewujudkan secara nyata atau “riil” perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukannya³.

Perjanjian merupakan landasan yang penting dalam kepemilikan rumah, karena perjanjian itu dibuat untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi kepentingan para pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan perjanjian dalam kepemilikan rumah adalah perjanjian antara bank dengan nasabah atau kreditur dan debitur dengan jangka waktu kredit yang cukup lama⁴.

Wanprestasi diartikan sebagai suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau menghindari dari melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur⁵. Saat terjadinya wanprestasi atau pembiayaan bermasalah di perbankan syariah yang dilakukan oleh nasabah pada umumnya tidak timbul secara tiba-tiba, karena adanya penyimpangan seperti keterlambatan atau kemacetan pembayaran angsuran oleh nasabah (*debitur*) yang kemudian menyebabkan pembiayaan bermasalah.

Resiko dari adanya wanprestasi yang terjadi, dapat menyebabkan perjanjian yang disepakati bisa batal ataupun batal dengan sendirinya, selain itu resiko lainnya yaitu pihak yang melakukan wanprestasi harus mengganti kerugian kepada pihak yang di rugikan. Seperti contoh jika

³Slamet Ristanto, *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Kepemilikan Rumah)*, Yogyakarta; Pustaka Gratama 2008, hal.21

⁴Israbeta Putrisani, *Analisis Pengalihan Kreditt Pemilikan Rumah di bawah tangan*, Jurnal Mimbar keadilan vol 14 Nomor 28 Agustus 2018-januari 2019 hlm 172

⁵Abdul R Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm.15.

pihak nasabah sebagai debitur melakukan wanprestasi maka wajib menganti kerugian kepada pihak Bank selaku pihak kreditur.

Berdasarkan pada penjelasan di atas, maka penulis mengambil judul yaitu Pengalihan Hak Milik Kepada Pihak Lain Dalam Hal Jual Beli KPR Syariah Akibat Wanprestasi.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penyebab sehingga adanya pengalihan hak milik kepada pihak lain dalam hal jual beli KPR Syariah?
2. Bagaimana kepemilikan KPR Syariah dalam wanprestasi?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui bagaimana penyebab sehingga adanya pengalihan hak milik kepada pihak lain dalam hal jual beli KPR Syariah.
2. Mengetahui bagaimana kepemilikan KPR Syariah dalam wanprestasi.

D. Manfaat Penelitian

Dari penelitian ini terdapat beberapa manfaat penelitian yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan terkait akibat yang timbul jika adanya wanprestasi yang terjadi dalam hal jual beli KPR Syariah.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat menjadi pedoman bagi nasabah sebagai pihak *debitur* serta pihak pengelola KPR Syariah sebagai

kreditur untuk tidak melakukan hal yang memunculkan adanya wanprestasi, dan menimbulkan resiko yang ada.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis memanfaatkan jenis penelitian kepustakaan (*Library Exploration*). Karena pemeriksaan ini menganalisis sumber informasi dari bahan yang berlaku untuk judul eksplorasi yang terdapat dari sumber perpustakaan, seperti buku, majalah, laporan, catatan dan cerita yang dapat diverifikasi, buku referensi, dan lain-lain yang diperoleh dari internet, jurnal.

2. Data dan Sumber

Penelitian kepustakaan adalah Pertama, mengumpulkan bahan-bahan penelitian. Bahan yang dikumpulkan adalah berupa informasi data empirik yang bersumber dari buku-buku, jurnal, hasil laporan penelitian resmi maupun ilmiah dan literatur lain yang mendukung tema penelitian ini. Kedua, membaca bahan kepustakaan.

Dalam membaca bahan penelitian, pembaca harus menggali secara mendalam bahan bacaan yang memungkinkan akan menemukan ide-ide baru yang terkait dengan judul penelitian. Ketiga, Membuat catatan penelitian. Keempat, Mengolah catatan penelitian. Semua bahan yang telah dibaca kemudian diolah atau dianalisis untuk mendapatkan suatu kesimpulan yang disusun dalam bentuk laporan penelitian⁶.

⁶ Nana Syaodih Sukmadinata, Metode Penelitian Pendidikan, Cet. IV, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2008), 60.

Dalam penelitian adalah subjek dimana data dapat diperoleh. Sumber data dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi dua, yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.

a. Sumber Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung di lapangan oleh orang yang melakukan penelitian yang bersumber dari prosedur dan teknik pengambilan data pada subjek sebagai sumber informasi yang dicari. Data ini disebut juga dengan data tangan pertama atau data yang langsung berkaitan dengan obyek riset⁷.

Dalam skripsi ini sumber primer yang dimaksud adalah buku tentang kaidah fikih dan muamalah seperti: buku *Pengantar fiqh muamalah*, karya Dimyauddin Djuwaini dan buku *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW)* karya Prof. Dr. Ahmad Miru, S.H., M.S dan Sakka Pati S.H., M.H .

b. Sumber Data Sekunder

Sumber sekunder diperoleh dari sumber tidak langsung yang biasanya diperoleh dari pihak lain misalnya lewat dokumentasi atau orang lain. Data sekunder ini merupakan sumber data yang berkompetensi dan relevan dengan masalah yang akan dibahas, tetapi data sekunder ini bukan menjadi sumber data yang utama dalam pembahasan ini.

⁷ Saifuddin Anwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2009), 91.

c. Sumber Data Tersier

Data Tersier merupakan data penunjang dari kedua data diatas yakni data primer dan data sekunder. Data ini diperoleh melalui kamus, insiklopedia dan lain sebagainya yang masih ada keterkaitan dengan masalah yang diteliti.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang ditempuh penulis yaitu melakukan *riset* kepustakaan (*Library Research*) yaitu suatu analisis yang penulis gunakan dengan jalan membaca dan menelaah beberapa literatur karya ilmiah yang ada kaitannya dengan skripsi yang akan diteliti dengan menggunakan cara pengambilan data sebagai berikut:

a. Kepustakaan

Teknik kepustakaan merupakan cara pengumpulan data dengan bermacam material yang terdapat diruang kepustakaan seperti buku, koran, majalah, naskah, dokumentasi dan sebagainya yang relevan dengan penelitian.. Kutipan secara langsung tanpa mengubah satu katapun dari kata-kata pengarang yang biasa disebut dengan *Quotasi*.

b. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu salah satu metode pengumpulan data yang digunakan dalam metodologi penelitian sosial. Pada intinya metode dokumen adalah metode yang digunakan untuk menelusuri data historis. Dengan demikian, pada penelitian sejarah, maka bahan dokumen memegang peranan yang sanga penting. Mengutip seluruh

isi bacaan dengan menggunakan kata-kata sipeneliti atau pembicara sendiri yang biasanya disebut dengan *Paraphrase*⁸.

4. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses penyederhanaan data kedalam bentuk mudah dibaca dan diinterpretasikan. Dalam penelitian ini setelah melakukan pengumpulan data maka data tersebut dianalisis untuk mendapatkan kesimpulan, bentuk teknik dalam analisis data ini adalah content analysis atau analisis isi.

Burhan Bungin mendefinisikan analisis isi (*content analysis*) adalah teknik penelitian untuk membuat inferensi-inferensi yang dapat ditiru (*replicable*) dan sah data dengan memperhatikan konteksnya. Analisis isi berhubungan dengan komunikasi atau isi komunikasi⁹.

⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R & D*, 154.

⁹ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif Aktualisasi Metodologi ke Arah Ragam Variasi Kontemporer*, (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2007) 230.

BAB II

JUAL BELI DALAM HUKUM ISLAM

A. Pengertian Jual Beli dalam Islam

Jual beli atau berdagang ketika orang setuju untuk menukar barang yang mereka miliki satu sama lain. Mereka membuat perjanjian khusus untuk melakukan ini, artinya siapapun yang mendapatkan barang baru sekarang memilikinya selamanya, dan mereka membayarnya dengan uang mereka sendiri¹⁰.

Dalam definisi syariah, jual beli berarti memperdagangkan barang dengan persetujuan kedua orang yang terlibat. Ini seperti memberikan sesuatu kepada orang lain dan mendapatkan sesuatu sebagai balasannya, dengan menggunakan uang sebagai alat transaksi jual beli tersebut.

Persetujuan jual beli dalam pasal 1458 KUHPerdata, menjelaskan bahwasannya: jual beli akan dianggap telah atau sah terjadi di antara kedua belah pihak, sewaktu para pihak ini mendapatkan kesepakatan tentang kebendaan tersebut maupun harganya. Walaupun benda itu belum diserahkan, dan harganya belum dibayar. Dari sebagian arti yang dipaparkan oleh para ulama mazhab bisa diambil akhirnya kalau:

1. Jual beli adalah ketika dua orang membuat kesepakatan. Satu orang memberikan sesuatu dan orang lain memberikan sesuatu kembali, seperti uang atau sesuatu yang lain.

¹⁰Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalah Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam* (Jakarta: Amzah, 2010), 23-25

2. Syafi'iyah mengemukakan kalau wujud dari jual beli bukan hanya benda (barang), namun pula kegunaan yang dimilikinya, dengan ketentuan tukar- menukar berlaku untuk selamanya.

Kebebasan individu yang diberikan oleh Islam tidak sebebaskan dalam prinsip-prinsip ekonomi lainnya seperti kapitalis atau sosialis. Kebebasan ekonomi menurut Islam adalah kebebasan yang terikat. Artinya Islam tidak mengizinkan kepada individu kebebasan yang mutlak, tetapi mengikat kebebasan itu dengan batas-batas dari nilai-nilai syari'at¹¹.

Jual beli dalam konsep Islam sangat melarang adanya aspek dzalim. Maksudnya, dalam jual beli tersebut umat Islam sangat dilarang melakukan hal-hal yang dapat merugikan orang lain demi keuntungan yang ingin diperolehnya

Islam melindungi hak manusia dalam pemilikan harta yang dimilikinya dan memberi jalan keluar untuk masing-masing manusia untuk memiliki harta orang lain dengan jalan yang telah ditentukan, sehingga dalam Islam prinsip perdagangan yang diatur adalah kesepakatan kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli. sebagaimana yang telah digariskan oleh prinsip muamalah adalah sebagai berikut.

- a. Prinsip Kerelaan.
- b. Prinsip bermanfaat.
- c. Prinsip tolong menolong.

¹¹ A. Janwari (ed.), *Lembaga-lembaga perekonomian Umat Sebuah Pengenalan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002, hlm. 22.

d. prinsip tidak terlarang¹².

Oleh karena itu Islam telah mengatur tentang rukun dan syarat jual beli itu, antara lain :

1) Rukun jual beli

Jual beli dianggap sah apabila sudah terpenuhi rukun dan syaratnya. Yaitu apabila seseorang akan melakukan Jual beli harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Unsur-unsur yang menyebabkan sahnya jual beli terpenuhi. Adapun rukun yang dimaksud dapat dilihat dari pendapat ulama di bawah ini adalah:

- a) Adanya penjual dan pembeli
- b) Adanya barang yang diperjualbelikan
- c) Sighat (kalimat ijab qabul)¹³.

2) Syarat Jual Beli

Dari ketiga rukun jual beli yang telah penulis uraikan di atas masing-masing mempunyai persyaratan sebagai berikut.

- a) Al-Muta'qidain (penjual dan pembeli) Para ulama sepakat bahwa orang yang melakukan akad jual beli (penjual dan pembeli) harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut.

i. Baligh

Baligh berarti sampai atau jelas, yakni anak-anak yang sudah sampai pada usia tertentu yang menjadi jelas baginya segala

¹² H. M. Daud Ali, *Asas-Asas Hukum Islam*, Rajawali Press, Jakarta, 1991, hlm., 144

¹³ Rachat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2001, Cet. Ke-4, hlm., 76

urusan atau persoalan yang dihadapi. Pikirannya telah mampu mempertimbangkan atau memperjelas mana yang baik dan mana yang buruk¹⁴.

ii. Tidak pemborosan

Allah telah melarang hambanya melakukan suatu pekerjaan dengan tujuan untuk menghamburhamburkan hartanya, karena perbuatan tersebut merupakan sebuah pemborosan, yang telah dijelaskan pada ayat di atas bagi orang yang melakukannya, merupakan perbuatan syaitan. Maksud pemborosan di sini, suatu pekerjaan yang tidak bermanfaat.

iii. Dengan kehendak sendiri (bukan paksaan)

Artinya yaitu, prinsip jual beli adalah suka sama suka antara penjual dan pembeli, bila prinsip ini tidak tercapai jual beli itu tidak sah. Perkataan suka sama suka dalam ayat di atas menjadi dasar bahwa jual beli harus merupakan kehendak sendiri tanpa tipu daya dan paksaan.

b) Shighat atau lafaz ijab qabul.

Ijab adalah perkataan penjual seperti saya jual barang ini harga sekian¹⁵. Ijab qabul adalah yang dilakukan oleh orang yang melakukan tindakan aqad, lafal aqad berasal dari bahasa arab “*Al-aqdu*” yang berarti perikatan atau perjanjian dan pemufakatan “*Al-*

¹⁴ Nasrun Haroen, *Fiqih muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta 2000, hlm., 115

¹⁵ Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, Rieneka Cipta, Jakarta 1992, hlm., 401

ittifaq” secara bahasa atau etimologi fiqih aqad didefinisikan dengan pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syari’ah yang berpengaruh pada obyek perikatan, maksudnya adalah seluruh perikatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak atau lebih, tidak dianggap sah apabila tidak sejalan dengan kehendak syara’¹⁶.

Ulama Hanafiah dan Malikiyah mengatakan bahwa antara ijab dan qabul boleh diantarai waktu yang telah disepakati sehingga pihak pembeli sempat berfikir, Dalam fiqih muamalah jual beli semacam ini disebut dengan bai’al-muathah, namun jumhur ulama berpendapat bahwa jual beli seperti ini hukumnya boleh jika hal itu sudah menjadi kebiasaan masyarakat¹⁷.

Hikmah yang terkandung dalam dibolehkannya transaksi jual beli antara lain adalah bawa sebagian kebutuhan manusia bergantung pada pemilik harta atau hal yang dibutuhkan tersebut, dan pemiliknya tidak akan melepaskan hak kepemilikan tersebut apabila tidak memperoleh pengganti. Dengan demikian pensyariatan dan penghalalan jual beli merupakan sarana atau cara agar masing-masing pihak, yaitu penjual dan pembeli, dapat memenuhi kebutuhan masing-masing.

692 ¹⁶ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari’ah*, Raja Grafindo Persad, Jakarta, 2010, hlm.,

¹⁷ Muhammad Abdullah Abu Al imam Al Bukhori. Op. Cit. hlm., 3048

B. Dalil Jual Beli

Dalil jual beli telah di jelaskan dalam Al-Qur'an dan hadis yang menyebutkan bahwa:

1. Al-Quran

Dalil jual beli salah satunya terdapat pada surat An-Nisa:29

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Terjemahannya :“... janganlah kalian saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang timbul dari kerelaan di antara kalian...” (Q.S. An-Nisaa: 29).¹⁸

Ayat di atas menjelaskan larangan Allah Swt mengkonsumsi harta dengan cara-cara yang batil. Kata batil oleh Al-Syaukani dalam kitabnya *Fath Al-Qadir*, diterjemahkan *ma laisa bihaqqin* (segala apa yang tidak benar). Bentuk batil ini sangat banyak. Dalam konteks ayat di atas, sesuatu disebut batil dalam jual beli jika dilarang oleh syara'. Adapun perdagangan yang batil jika di dalamnya terdapat unsur “MAGHRIB” yang merupakan singkatan dari *maisir* (judi), *gharar* (penipuan), riba dan batil itu sendiri. Lebih luas dari itu, perbuatan yang melanggar nash-nash syar'i, juga dipandang sebagai batil seperti mencuri, merampok, korupsi dan sebagainya.

Dalam pandangan saya mengenai ayat diatas menjelaskan larangan memakan harta dengan cara yang batil atau melalui cara yang salah, perdagangan melalui cara yang batil dengan cara melakukan penipuan,

¹⁸ Al-Qur'an, 1999, *al-Qur'an dan Terjemahannya*, Jakarta: Yayasan Penyelenggara penterjemeh / penafsiran al-Quran, Departemen Agama RI

adanya riba didalamnya dan adanya unsur keterpaksaan didalamnya. Kecuali perdagangan yang dilakukan dengan cara yang jujur, bebasan dan relanya kedua belah pihak yang melakukan perdagangan.

Muhammad Fethullah Gulem, dalam karyanya berjudul *Cahaya Al-Qur'an Bagi Seluruh Makhluk* mengisyaratkan An-Nisa' ayat 29 di atas setidaknya mengandung tiga makna; *pertama*, bahwa siapapun yang mendapat rezeki dari sumber yang tidak baik, misalkan harta riba atau hasil judi, harta suap menyuap dan lain sebagainya, maka harta-harta semacam itu termasuk harta yang diharamkan dan dianggap sebagai alat untuk membunuh dirinya.

Kedua, orang yang menerima paham-paham ekonomi yang membolehkan mendapat harta dari cara-cara yang tidak halal, dinilai telah membunuh dirinya sendiri. *Ketiga*, menyamakan semua tingkatan dan semua ideologi dalam suatu masyarakat akan menimbulkan berbagai pertentangan secara mendalam. Misalnya sebagian orang bodoh yang menerima ideologi membatasi diri dari kesenangan dunia yang diharamkan oleh agama dan ia lebih mengutamakan hidup miskin, sehingga umat Islam dipandang sebagai umat yang hina dan lemah.¹⁹

2. Hadist

Transaksi jual-beli yang sesuai dengan syariat Islam hendaknya dilakukan dengan jujur. Rasullulah SAW bersabda:

¹⁹ Tafsiralquran.id “Tafsir Surah An-Nisa’ Ayat 29: *Prinsip Jual Beli Dalam Islam*”, <https://tafsiralquran.id/tafsir-surah-an-nisa-ayat-29-prinsip-jual-beli-dalam-islam/>. (diakses pada tanggal 17 January 2024)

مَنْ عَشَّنَا فَلَيْسَ مِنَّا ، وَالْمَكْرُ وَالْحِدَاغُ فِي النَّارِ

Artinya: “Barang siapa yang berlaku curang terhadap kami, maka ia bukan dari golongan kami. Perbuatan makar dan tipu daya tempatnya di neraka,” (HR. Ibnu Hibban).

C. Akad Jual Beli Dalam Islam

Istilah perjanjian dalam hukum Islam di Indonesia disebut dengan akad. Kata akad berasal dari kata al-aqad, yang berarti mengikat, menyambungatau menghubungkan. Dalam istilah fiqih, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak, sumpah, maupun yang berasal dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, wakalah, dan gadai.²⁰

Secara khusus akad berarti keterkaitan antara ijab(pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu.

1. Unsur-unsur akad

Telah disebutkan sebelumnya bahwa pengertian akad adalah pertalian antara ijab dan kabul yang dibenarkan syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya. Unsur – Unsur akad terdiri dari :²¹

- a. Pertalian ijab dan kabul Ijab adalah pernyataan kehendak oleh satu pihak (mujib) untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Qabul adalah pernyataan menerima atau menyetujui

²⁰ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2007), Ed.1, h.35

²¹ Ghufroan A. Mas'adi, *Fiqh Muamalat Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2002), Cet.1, h.76-77

kehendak mujib tersebut oleh pihak lainnya (qaabil). Ijab dan qabul ini harus ada dalam melaksanakan suatu perikatan (perjanjian).

- b. Dibenarkan oleh syara' Akad yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan syariah atau hal-hal yang telah diatur oleh Allah SWT dalam Al-Quran dan Nabi Muhammad dalam hadist. Pelaksanaan akad, tujuan akad, maupun objek akad tidak boleh bertentangan dengan syariah. Jika bertentangan akan mengakibatkan akad tersebut tidak sah. Sebagai contoh, suatu perikatan yang mengandung riba atau objek perikatan yang tidak halal.
- c. Mempunyai akibat hukum terhadap objeknya Akad merupakan salah satu dari tindakan hukum (tasharruf). Adanya akad menimbulkan akibat hukum terhadap objek hukum yang diperjanjikan oleh para pihak dan juga memberikan konsekuensi hak dan kewajiban yang mengikat para pihak.

Adapun syarat-syarat umum suatu aqad adalah sebagai berikut.

- 1) Pihak-pihak yang melakukan aqad telah cukup bertindak hukum.
- 2) Objek aqad diakui oleh syara'
- 3) Aqad itu tidak dilarang syara'
- 4) Aqad itu bermanfaat
- 5) Pernyataan ijab tetap utuh dan shahih sampai terjadinya qabul
- 6) Ijab dan qabul dilakukan dalam satu majlis, yaitu suatu keadaan yang menggambarkan proses suatu transaksi.

- 7) Tujuan aqad jelas diakui syara' dalam jual beli tujuannya memindahkan hakmilik penjual ke pembeli.
- 8) Tujuan aqad tidak bertentangan dengan syara'.²²

D. Jual Beli Kredit Dalam Islam

Adapun pendapat jumbuh ahli fiqih yang memperbolehkan, seperti mazhab Hanafih, Syafi'I, Zaid bin Ali, Al Muayyad Billah bahwa jual beli yang pembayarannya ditangguhkan dan ada penambahan harga dari penjual karena penangguhan adalah sah, karena mereka melihat dari dalil umum yang membolehkan, dan nash yang mengharamkan tidak ada, yang terpentingnya adalah penambahan harga yang pantas dan sewajarnya, dan tidak adanya unsur pemaksaan dan zalim. Jual-beli secara kredit ada yang halal dan ada yang haram, tergantung sejauh mana segala ketentuan dan persyaratan yang dijalankan.

Jual beli kredit merupakan mekanisme jual beli dimana harga barang dibayarkan secara berkala (installment, cicilan) dalam jangka waktu yang telah disepakati. Dimana penjual harus membayar harga barang secara cicilan dalam jumlah dan jangka waktu tertentu²³.

1. Halal

Contoh kredit yang halal misalnya dalam pembelian sepeda motor. Agus membutuhkan sepeda motor. Di showroom harganya dibanderol 12 juta rupiah. Karena Agus tidak punya uang tunai 12 juta rupiah, maka Agus meminta kepada pihak Bank untuk membelikan untuknya sepeda motor itu.

²² Syamsul Anwar, Op., Cit., hlm., 98

²³ Dimyauddin Djuwaini, Pengantar *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2015), h. 275

Sepeda motor itu dibeli oleh Bank dengan harga 12 juta rupiah tunai dari showroom, kemudian Bank menjualnya kepada Budi dengan harga lebih tinggi, yaitu 18 juta rupiah.

Kesepakatannya adalah bahwa Agus harus membayar uang muka sebesar 3 juta rupiah, dan sisanya yang 15 juta dibayar selama 15 kali tiap bulan sebesar 1 juta rupiah. Transaksi seperti ini dibolehkan dalam Islam, karena harganya tetap (*fix*), tidak ada bunga atas hutang.

2. Haram

Dan jual-beli secara kredit hukumnya menjadi haram dan terlarang apabila ada ketentuan atau persyaratan yang dilanggar. Dalam contoh di atas, kesepakatan yang haram misalnya Budi tidak membeli motor dari pihak Bank, tetapi pinjam uang sebesar 12 juta rupiah. Kewajiban Budi adalah membayar cicilan sebesar 1 juta tiap bulan sebanyak 12 kali, tapi masih dikenakan lagi bunga atas sisa hutangnya.

Misalnya pada cicilan bulan pertama, Budi membayar 1 juta rupiah. Maka sisa hutang Budi kepada Bank tinggal 11 juta. Untuk itu Budi dikenakan charge sebesar 2% dari sisa hutang, yaitu $2\% \times 11.000.000 = 220.000$.

Pada cicilan bulan kedua, Budi membayar lagi 1 juta rupiah. Maka sisa hutang Budi tinggal 10 juta. Untuk itu Budi dikenakan charge $2\% \times 10.000.000 = 200.000$. Dan begitulah seterusnya sampai 15 bulan. Transaksi seperti ini adalah riba, karena kedua belah pihak tidak menyepakati harga

dengan pasti, tetapi harganya tergantung dengan besar bunga dan masa cicilan. Yang seperti ini jelas haram.²⁴

E. Hak Milik Dalam Islam

Menurut pengertian umum, hak ialah “Suatu ketentuan yang digunakan oleh syara’ untuk menetapkan suatu kekuasaan atau suatu beban hukum.” Pengertian hak sama dengan arti hukum dalam istilah ahli Ushul, yaitu “sekumpulan kaidah dan nash yang mengatur atas dasar harus ditaati untuk mengatur hubungan manusia dengan manusia, baik mengenai orang maupun mengenai harta. Ada juga hak yang didefinisikan sebagai “kekuasaan mengenai sesuatu atau sesuatu yang wajib dari seseorang kepada yang lainnya²⁵.”

Ada beberapa definisi milik yang dikemukakan ulama fiqih, namun edensinya sama. Milik adalah pengkhususan terhadap suatu benda yang memungkinkannya untuk bertindak hukum terhadap benda tersebut sesuai dengan keinginannya selama tidak ada halangan syara’ serta menghalangi orang lain untuk bertindak hukum terhadap benda tersebut. Artinya, benda yang dikhususkan kepada seseorang sepenuhnya berada dalam penguasaannya. Sehingga orang lain tidak bisa bertindak dan memanfaatkannya.²⁶

Islam juga menghormati hak milik dan juga mengatur tentang hak milik. Pengaturan itu antara lain tercermin mengenai hak milik ketika

²⁴ Universitas Islam An Nur Lampung, “Jual Beli Kredit Menurut Islam”, <https://an-nur.ac.id/jual-beli-kredit-menurut-islam/>, (Diakses pada tanggal 17 Desember 2023)

²⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Cet. 6 (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2010), hlm. 36.

²⁶ Ibid. dan Asmuni Muhammad fi Usul al-Ahkam (Ttp: Dar al-Fikr, 1341), 11:3-4

mencapai batas-batas tertentu yang sebagiannya harus didistribusikan kepada sesama yang membutuhkan.

Kepemilikan atau hak milik merupakan hak kebendaan yang paling sempurna dibandingkan dengan hak-hak kebendaan lainnya, orang yang mempunyai hak milik atas sesuatu benda dapat menikmati kegunaannya dengan sepenuhnya dan dapat berbuat sebebaskan-bebasnya atas benda itu.

Artinya pemilik benda itu dapat menjual, menyewakan, menggadaikan, menukarkan memberikan bahkan menghancurkan benda yang dimilikinya, asal tidak melanggar undang-undang dan tidak menimbulkan gangguan terhadap hak orang lain²⁷.

Hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

1. Macam Hak Milik

Dari segi sifat kepemilikan terhadap harta, ulama fiqh membagi pemilikan kepada dua bentuk macam hak milik, yaitu :

- a. Milik Sempurnah (*al-milk at-tamm*), yaitu apabila jika materi dan manfaat harta dimiliki sepenuhnya oleh seseorang sehingga seluruh hak yang terkait dengan harta berada di bawah penguasaannya.

²⁷ Ridwan Syahrani, S.H., *seluk-beluk dan asa-asa hukum perdata*, (Bandung : P.T Alumni, 2013), hlm.128

- b. Milik Tidak Sempurnah (*al-milk an-naqis*), yaitu apabila seseorang hanya menguasai materi tetapi manfaatnya dikuasai orang lain. Ulama fiqh menyatakan bahwa pemilik manfaat (*al-milk an-naqis*), dapat terjadi melalui lima cara, yaitu: *al-l'arah* (pinjam-meminjam :akad terhadap pemilikan manfaat tanpa ganti rugi), *ijarah*,(sewa menyewah: pemilikan manfaat dengan kewajiban membayar ganti rugi/sewa), wakaf (akad pemilikan manfaat untuk kepentingan orang yang diberi wakaf sehingga ia boleh memanfaatkan seizinnya).²⁸

2. Sumber – Sumber Hak Milik

Ulama fiqh menetapkan bahwa yang dimaksudkan dengan sebab atau penyebab disini adalah sebab-sebab langsung yang berasal dari syara' atau diakui oleh syara'. Atas dasar itu, menurut ulama fiqh sumber hak itu ada lima:

- a. Syara', seperti berbagai ibadah yang diperintahkan.
- b. Akad, seperti akad jual beli, hibah dan wakaf dalam pemindahan hak milik.
- c. Kehendak pribadi, seperti janji dan nazar.
- d. Perbuatan yang memanfaatkan, seperti melunasi utang atau melunasi utang orang lain.
- e. Perbuatan yang menimbulkan kemudharatan bagi orang lain, seperti mewajibkan seseorang membayar ganti rugi akibat kelalaiannya dalam menggunakan milik seseorang.

²⁸ Tim Redaksi. *Ensiklopedia Hukum Islam* (Jakarta;PT Ichtiar Baru Van Hoeve,1997), IV:1178

3. Pembagian Hak Milik

Masalah pembagian hak, jumlah dan macamnya sangatlah banyak, dalam pengertian umum, hak dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu mal dan hak ghair mal. Adapun pengertian hak mal ialah sesuatu yang berpautan dengan harta, seperti pemilikan benda-benda atau utang-utang, sementara itu, hak ghair mal terbagi dua bagian, yaitu hak syakhshi dan hak 'aini.

a. Hak *Syakhshi*

Hak Syakhshi yaitu sesuatu tuntutan yang diterapkan syara' dari seseorang terhadap orang lain.

b. Hak *'Aini*

Hak 'aini yaitu hak orang dewasa dengan bendanya tanpa dibutuhkan orang kedua. Hak 'aini terbagi menjadi dua macam, yaitu ashli dan thab'i

1) Hak *'aini ashli* adalah adanya wujud benda tertentu dan adanya shabul al-haq, seperti hak milikiyah dan hak irtifaq

2) Hak *'aini thab'I* adalah jaminan yang ditetapkan untu seseorang yang menguntungkan uangnya atas yang berutang, apabila yang berutang tidak sanggup membayar, mutahim berhak menahan benda tersebut²⁹.

²⁹ Asep Sulaiman, *Fiqh ushul fiqh*, 2002, Raja Grafindo, hal 148.

BAB III

WANPRESTASI DALAM KEPEMILIKAN KPR SYARIAH

A. Pengertian KPR Syariah

KPR atau Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit jangka panjang atau pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan syariah dalam hal ini bank syariah bagi seluruh lapisan masyarakat untuk membantu memiliki rumah beserta tanah dengan fasilitas cicilan tetap dengan margin keuntungan yang telah disepakati bersama antara bank dan nasabah, yang mewajibkan nasabah untuk mengembalikan dana tersebut sesuai jangka waktu yang telah ditentukan bersama³⁰.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah adalah suatu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh perbankan kepada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah dengan menggunakan sistem syariah yang bebas riba serta tidak ada pihak yang dirugikan.

Pada prinsipnya, Bank Syari'ah adalah sama dengan perbankan konvensional, yaitu sebagai instrumen intermediasi yang menerima dana dari orang-orang yang surplus dana (dalam bentuk penghimpunan dana) dan menyalurkannya kepada pihak yang membutuhkan (dalam bentuk produk pelemparan dana).

Perbedaan pokok antara KPR Konvensional dengan KPR Syariah terletak pada akadnya. Pada bank konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan KPR syariah bisa

³⁰ Kuswati Suprayitno Marlan, *Cara Gampang Membeli Rumah Tanpa Modal*, (Jakarta :Publishing Langit, 2015), hlm. 89

dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai kebutuhan nasabah, diantaranya KPR iB jual beli (Skema Murabahah)³¹.

Produk pembiayaan KPR yang digunakan dalam perbankan syari'ah memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR di perbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsipal yang diterapkan perbankan syari'ah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan kerugian (profit and loss sharing) sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional³²

KPR merupakan salah satu produk perbankan yang disediakan bagi debitur untuk pembiayaan perumahan. Perumahan disini bukan dalam arti rumah tempat tinggal pada umumnya, tetapi meliputi ruang untuk membuka usaha seperti rumah toko (ruko) dan rumah kantor (rukan), serta apartemen mewah dan rumah susun.

Dalam menjalankan produk KPR, Bank Syari'ah memadukan dan menggali akad-akad transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional KPR perbankan konvensional. Adapun akad yang banyak digunakan oleh perbankan syari'ah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan KPR adalah akad murabahah dan istisna'.³³

Istilah KPR cenderung memunculkan asumsi terjadinya kredit, padahal dalam perbankan syari'ah tidak menggunakan sistem kredit. Untuk menghindari hal itu (tetapi tetap menggunakan istilah KPR), beberapa Bank Syari'ah (seperti BRI Syari'ah) memaknai KPR dengan "Kepemilikan

³¹ Slamet Ristanto, *Jangan Salah Memilih KPR* (Yogyakarta: Asdamedia, 2016), h.35

³² Muhammad Abdullah Abu Al imam Al Bukhori. *Op. Cit.* hlm., 3048

³³ Helmi Haris, *op. cit.* hlm. 115-116

Rumah“.Dalam menjalankan produk KPR, Bank Syari’ah memadukan dan menggali akad-akad transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional KPR perbankan konvensional³⁴.

1. Akad-Akad Dalam KPR Syariah

a. Murabahah

KPR Syariah menggunakan sistem berbasis murabahah (jual beli)³⁵ Sedangkan dalam pengertian terminologis, murabahah adalah jual beli barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati antara penjual dengan pembeli³⁶.

Murabahah dalam istilah Fikih adalah 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 diinginkan³⁷. Dalam Akuntansi Perbankan Syariah dijelaskan bahwa murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

b. Istishna’

Istishna’ berarti minta dibuatkan. Secara terminologi muamalah (*ta’rif*) berarti akad jual beli dimana shanni’ (produsen) ditugaskan

³⁴ Helmi Haris, “Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari’ah)”, Jurnal Ekonomi Islam, I (Juli, 2007), hlm. 115

³⁵ Artikel resmi BTN dalam www.btn.co.id, diakses tanggal 19 Nop. 23

³⁶ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam; Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: IIIT Indonesia, 2003, hlm. 161.

³⁷ Ibid, hal 15

untuk membuatkan suatu barang pesanan oleh mustashni' (pemesan)³⁸. Istishna' sebagai salah satu produk yang didasarkan pada akad jual beli telah mendapatkan pengaturan secara implisit dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yakni dalam ketentuan umum mengenai prinsip Syariah³⁹.

2. Mekanisme KPR Syariah Dalam Akad Murabahah

Akad jenis ini adalah salah satu bentuk iakad bisnis yang mencari keuntungan bersifat pasti (*certainly return*) dan telah diketahui dimuka (*pre-determiner return*). Murabahah sendiri merupakan penjualan sesuatu barang dengan harga asal dengan tambahan keuntungan sejumlah yang disepakati bersama.

Dengan sistem murabahah yang diterapkan dalam pembiayaan KPR ini berarti pihak Bank Syari'ah harus memberitahukan harga perolehan atau harga asal rumah yang dibeli dari developer kepada nasabah KPR Syari'ah dan menentukan suatu tingkat keuntungan (*profit margin*) sebagai tambahan⁴⁰. Dalam prosedur pelaksanaan KPR Syariah dalam Akad Murabahah yaitu :

- a. Pembuatan akad jual beli barang antara bank dan nasabah yang sekaligus merupakan pemesanan barang oleh nasabah kepada bank.
- b. Pembuatan akad jual beli yang diikuti pelaksanaan pembayaran harga barang oleh bank.

³⁸ Muhammad (2000), op. cit. hlm. 120

³⁹ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 2007, hlm. 107.

⁴⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama & Cendekiawan*, Jakarta: Bank Indonesia, 1999, hlm. 21

- c. Penjualan dan penyerahan hak kepemilikan barang oleh pemasok kepada bank.
- d. Penjualan barang + *markup/margin* & penyerahan hak kepemilikan oleh bank kepada nasabah.
- e. Pengiriman barang secara fisik oleh pemasok kepada nasabah.
- f. Pelunasan harga barang oleh nasabah kepada bank secara cicilan atau secara sekaligus pada akhir waktu pelunasan⁴¹.

3. Mekanisme KPR Syariah dalam Bentuk Akad Istishna'

Dalam murabahah, barang diserahkan di muka, sedangkan dalam istishna', barang diserahkan di belakang, yakni pada akhir periode pembiayaan. Hal ini terjadi karena biasanya barang belum dibuat atau belum wujud.

Dalam KPR dengan akad ini, bank bertindak sebagai agen pemesan dan penjual. Bank memesan kepada developer, sebuah rumah yang kriteria-kriterianya sudah ditentukan terlebih dahulu oleh nasabah. Rumah yang dimaksudkan ini adalah rumah yang memang belum wujud dan baru dimulai pembangunannya setelah ada pemesanan dari pihak bank. Pihak bank kemudian menjual rumah tersebut kepada nasabah secara angsuran, tetapi penyerahannya adalah pada waktu akhir periode pembayaran. Salah satu bank yang memiliki produk pembiayaan KPR Syari'ah dengan menggunakan akad Istishna' ini adalah BTN Syari'ah.

⁴¹ Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah; Dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, hlm. 102

Dalam prosedur pelaksanaan KPR Syariah dalam Akad Istishna yaitu :

- a. Nasabah memesan rumah kepada bank dengan kriteria tertentu yang telah ditentukan.
- b. Bank membeli rumah kepada developer perumahan (selaku supplier) sesuai dengan kriteria yang telah ditentukan oleh nasabah.
- c. Bank menjual barang kepada nasabah (tetapi penyerahan barangnya pada akhir pembiayaan) dan nasabah membayar dengan cara mengangsur.

4. Persyaratan Pengajuan KPR

Syarat pengajuan KPR pada seluruh bank relative sama, baik dari sisi administrasi maupun dari sisi penentuan kreditnya. Untuk mengajukan KPR, syarat-syaratnya adalah sebagai berikut:

- a. Syarat umum
 - 1) Tidak masuk daftar kredit macet/daftar hitam (*black list*) Bank Indonesia.
 - 2) Usia minimum 21 tahun atau sudah menikah (mengacu pada ketentuan KUHP).
 - 3) Maksimum usia pemohon 55 tahun pada saat KPR jatuh tempo untuk calon debitur berpenghasilan tetap/pegawai.
 - 4) Maksimum berusia 60 tahun pada saat KPR jatuh tempo untuk guru/guru besar/professor/hakim/jaksa.

- 5) Menyerahkan surat permohonan yang dilampiri fotocopy KTP suami/istri, fotocopy kartu keluarga, fotocopy NPWP, fotocopy rekening koran/tabungan/ giro.

b. Syarat khusus

Syarat khusus untuk pegawai (pengajuan perorangan) yaitu :

- 1) Fotocopy Ski surat keputusan) pegawai tetap dan dilegalisasi oleh perusahaan.
- 2) Surat keterangan gaji/slip gaji perbulan. Surat keterangan atau rekomendasi dari perusahaan.
- 3) Tempat tinggal atau lokasi bekerja di satu kota dengan pemohon.
- 4) Membuka rekening tabungan di bank, karena lebih mudah disetujui jika gaji dibayarkan melalui rekening di bank yang bersangkutan.

5. Keuntungan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah memiliki banyak keunggulan dan juga bermanfaat bagi masyarakat. Adapun beberapa manfaat KPR Syariah antara lain:

a. Kepastian Memiliki

Kredit Pemilikan Rumah ada kepastian memiliki rumah. Tidak lama setelah melakukan akad pembiayaan dibank, sertifikat tanah/rumah sudah diproses untuk balik nama atas nama calon pembeli. Namun, dokumen kepemilikan tersebut masih tetap disimpan oleh bank untuk dijadikan agunan sampai kreditnya lunas.

b. Tidak perlu dana penuh

Dengan menyediakan uang muka/down payment (DP) untuk membeli rumah melalui KPR yang besarnya bervariasi tergantung tipe rumah dan ketentuan bank yang bersangkutan.

c. Angsuran bersifat tetap

KPR syariah dengan angsuran yang bersifat tetap setiap bulannya, tidak tergantung pada suku bunga Bank Indonesia lebih memudahkan kita untuk mengatur keuangan

d. Semakin ringan

Ketika ingin melunasi pembayaran sebelum jatuh tempo, nasabah tidak akan dikenakan penalti atau denda seperti pada KPR Konvensional.

B. Hak Kepemilikan KPR Syariah

Seiring dengan berjalannya waktu, kemudian lahir bank yang menerapkan sistem syariah. Bank syariah atau perbankan Islam adalah suatu sistem perbankan yang operasional dan produk-produknya sesuai dengan garis-garis syariah⁴².

Usaha pembentukan sistem ini didasari oleh larangan dalam agama Islam untuk menganut maupun meminjam dengan menggunakan bunga atau yang disebut dengan riba serta larangan berinvestasi pada usaha-usaha berkategori terlarang (haram). Bank syariah beroperasi tidak dengan menerapkan metode

⁴² Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), h. 11

bunga, melainkan dengan metode bagi hasil dan penentuan biaya yang sesuai dengan syariah Islam⁴³

Kelebihan KPR syariah dibandingkan KPR konvensional diantaranya adalah masyarakat yang mengambil pembiayaan pada bank syariah merasa lebih tenang, sebab cicilan KPR Syariah tetap, tanpa terpengaruh tingkat suku bunga.

Adapun obyek yang dapat dibiayai KPR sesuai Peraturan Bank Indonesia adalah sebagai berikut:

1. Rumah Tinggal

Rumah tinggal dalam PBI disebut rumah tapak, yaitu bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang merupakan kesatuan antara tanah dan bangunan.

2. Rumah Susun

Rumah susun (rusun), adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah.

3. Rumah kantor atau Rumah Toko

Rumah kantor (rukan) atau rumah ruko (ruko) adalah tanah berikut bangunan yang izin pendiriannya sebagai rumah tinggal sekaligus untuk tujuan komersial antara lain perkantoran, pertokoan atau gudang.

⁴³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), h. 30

4. KPR Bersubsidi Syariah

Pada perbankan syariah, KPR biasa disebut dengan PPR (Pembiayaan Pemilikan Rumah) atau KPR syariah yang menganut konsep jual beli dan kerjasama bagi hasil. KPR subsidi syariah adalah pembiayaan yang ditujukan untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerja sama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka kemudahan kepemilikan rumah, dengan akad “Murabahah” (jual beli) yang memberikan berbagai macam manfaat.

KPR Syariah merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank Syariah kepada keseluruhan masyarakat yang tergolong berhak atau memenuhi syarat sebagai penerima KPR. Ditujukan untuk kepemilikan rumah beserta tanahnya dengan cara cicilan tetapi dengan margin keuntungan yang telah disepakati bersama antara pihak bank dan nasabah.

KPR memberikan kemudahan bagi nasabahnya untuk memiliki hunian namun dengan kewajiban membayarkan atau mengembalikan dana tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan bersama. Harga jual biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara Bank Syariah dengan nasabah.

Perjanjian kredit pemilikan rumah menganut teori perjanjian, karena di dalam perjanjian tersebut ada dua pihak yaitu debitur dan kreditur yang berjanji untuk saling mengikatkan diri satu sama lain yang berarti bahwa kedua belah pihak tersebut tidak boleh melakukan

wanprestasi serta perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tertuang secara tertulis.

C. Pengertian Wanprestasi Dalam Islam

Istilah wanprestasi sering disebut dengan ingkar janji atau cedera janji berasal dari bahasa Belanda yaitu dari kata ,wan' yang artinya tidak ada, kata,prestasi yang diartikan prestasi/kewajiban. Jadi wanprestasi berarti prestasi buruk atau tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan. Selain itu bisa juga diartikan ketiadaan suatu Prestasi⁴⁴.

Pada pasal 1244 dalam KUH Perdata BW menjelaskan mengenai ganti kerugian juga terkait dengan masalah beban pembuktian, yaitu apabila terjadi wanprestasi, debitur dihukum membayar ganti rugi jika tidak dapat membuktikan bahwa terjadinya wanprestasi itu disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga atau di luar kemampuan debitur.

Hukum Perdata dijelaskan dalam Pasal 1457 KUH Perdata, bahwa “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan⁴⁵”.

Kelalaian dalam Hukum Islam untuk memenuhi kewajiban memberikan hak orang lain tergolong perbuatan yang dilarang, dimana

⁴⁴ Ahmad Muhammad Al-Assal. 1980. *An Nizamul Iqtisadi fil Islam mabadi'uhu wahdafuhu*, Alih bahasa Abu Ahmadi, (Surabaya: Bina Ilmu), hal.18.

⁴⁵ R.Subketi dan R.Tjitrosudibio. 2009. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita), hal.366

sebelumnya telah diketahui adanya suatu perjanjian diantara mereka, maka selanjutnya bagi mereka yang melakukan pelanggaran/cidera janji karena tidak melakukan prestasinya, maka dikenakan sanksi kepadanya berupa pembayaran ganti rugi kepada pihak kreditur, dan atau penahanan yang menjadi hak miliknya sebagai suatu jaminan dari sejumlah yang dijanjikannya.

Menurut pasal 1234 KUH Perdata yang dimaksud dengan prestasi adalah seseorang yang menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu, dan tidak melakukan sesuatu, sebaliknya dianggap wanprestasi bila seseorang:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya.

Akibat dari wanprestasi itu biasanya dapat dikenakan sanksi berupa ganti rugi, pembatalan kontrak, peralihan risiko, maupun membayar biaya perkara. Sebagai contoh seorang debitur (si berutang) dituduh melakukan perbuatan melawan hukum, lalai atau secara sengaja tidak melaksanakan sesuai bunyi yang telah disepakati dalam kontrak, jika terbukti, maka debitur tersebut harus mengganti kerugian (termasuk ganti rugi + bunga + biaya perkaranya).

Akan tetapi berbeda dengan hukum pidana dan hukum tentang perbuatan melawan hukum, hukum kontrak tidak begitu membedakan apakah suatu kontrak dilaksanakan karena adanya suatu unsur kesalahan dari pihak atau tidak. Akibatnya tetap sama, yakni pemberian ganti rugi dengan perhitungan-perhitungan tertentu.

a. Macam-Macam Wanprestasi

Wujud dari tidak pemenuhan prestasi atau perikatan ada 3 (tiga) macam, yaitu:

- 1) Sama sekali tidak memenuhi prestasi
- 2) Terlambat memenuhi prestasi
- 3) Keliru atau tidak pantas memenuhi prestasi

Berdasarkan kenyataan sukar untuk menentukan saat debitur dikatakan tidak memenuhi perikatan, karena sering kali ketika mengadakan perjanjian pihak-pihak tidak menentukan waktu untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Bahkan di dalam perikatan dimana waktu untuk melaksanakan prestasi itupun ditentukan, cedera janji tidak terjadi dengan sendirinya. Yang mudah untuk menentukan saat tidak berbuat sesuatu. Apabila orang itu melakukan perbuatan yang dilarang tersebut maka ia tidak memenuhi prestasi.

D. Wanprestasi Dalam kepemilikan KPR Syariah

Prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Wujud prestasi itu dapat berupa memberikan sesuatu,

berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu, sebagaimana telah tercantum di dalam pasal 1234 KUH Perdata. Kredit macet adalah suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya⁴⁶.

Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalat melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian atau transaksi yang dibuat antara pihak kreditur dan debitur

Resiko yang di alami oleh bank dapat terjadi karena peminjam kredit tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian. Tidak terpenuhinya kewajiban atau prestasi yang biasa disebut dengan wansprestasi dapat berupa:

1. Tidak melakukan apa yang di sanggupi akan dilakukan.
2. Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang di janjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat.

Wanprestasi ini menyebabkan kerugian pada bank dan dalam hal ini bank dapat menuntut dipenuhinya ganti kerugian. Sangsi ganti rugi yang dapt dilaksanakan oleh bank dapat berupa pembayaran denda kerugian kepada bank dan juga bank dapat meminta pada pengadilan untuk mengeksekusi jaminan.

⁴⁶Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, cetakan kedua (edisi revisi) 1997, hlm. 131

Adapun factor penghambat telatnya pembayaran pada KPR yaitu :

a. Faktor Internal

- 1) Keterbatasan pengetahuan pihak bank terhadap jenis usaha debitur sehingga tidak dapat melakukan analisis yang tepat.
- 2) Analisis yang kurang tepat sehingga tidak dapat memprediksi apa yang terjadi selama jangka waktu kredit.
- 3) Kelemahan dalam melakukan pembinaan dan monitoring terhadap kredit tersebut.

b. Faktor Eksternal

1) Unsur Kesalahan Karena Disengaja dalam KPR Syariah

Menentukan seseorang atau debitur sengaja atau tidak dalam melakukan kesalahan, tidaklah disandarkan atau disyaratkan bahwa debitur bertujuan untuk merugikan kreditur, bisa saja saat membuat kesalahan tersebut debitur tidak bermaksud merugikan kreditur. Jadi, sekalipun tidak bermaksud merugikan kreditur tetapi kenyataannya menimbulkan kerugian, maka tetap ada unsur kesengajaan⁴⁷.

2) Unsur Kesalahan Karena Kelalaian dalam KPR Syariah

Apabila debitur tidak berbuat sesuatu sesuai dengan yang diperjanjikan, maka akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi. Apabila tidak ditentukan batas

⁴⁷J. Satrio, *Hukum Perikatan Pada Umumnya*, Bandung: Penerbit Alumni, 1999, hlm. 90

waktunya, diperlukan surat peringatan tertulis dari kreditur yang diberikan kepada debitur yang disebut dengan somasi.

4. Pernyataan Lalai dan Somasi (teguran)

Menurut ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata, seorang debitur dianggap lalai apabila terdapat surat peringatan yang menyatakan debitur lalai, dan debitur diminta untuk melakukan kewajibannya. Teguran/peringatan dari kreditur harus memenuhi hal-hal sebagai berikut:

- a. Teguran kreditur supaya debitur segera melaksanakan prestasi;
- b. Dasar teguran;
- c. Adanya tanggal batas waktu untuk memenuhi prestasi.

Penetapan waktu dapat menjadi tolak ukur kapan debitur dalam keadaan lalai sehingga dapat ditetapkan telah melakukan wanprestasi. Somasi dilakukan sebanyak 3 kali. Apabila somasi tidak diindahkan, maka hak tanggungan atas akad tersebut dapat dilelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kreditur juga berhak membawa persoalan tersebut ke pengadilan dan selanjutnya pengadilan yang akan memutuskan apakah debitur wanprestasi atau tidak.

5. Tuntutan Atas Dasar Wanprestasi Kreditur

Dapat menuntut kepada debitur yang telah melakukan wanprestasi, hal-hal sebagai berikut:

- a. Kreditur dapat meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur.
- b. Kreditur dapat menuntut prestasi disertai ganti rugi kepada debitur

- c. Kreditur dapat menuntut dan meminta ganti rugi, hanya mungkin kerugian karena keterlambatan.
- d. Kreditur dapat menuntut pembatalan perjanjian.
- e. Kreditur dapat menuntut pembatalan disertai ganti rugi kepada debitur. Ganti rugi itu berupa pembayaran uang denda.

Permasalahan kredit macet yang menimpa dunia perbankan sebagai akibat dari adanya wanprestasi atau keterlambatan dalam pembayaran oleh debitur ditambah dengan banyaknya kredit yang dijamin dengan jaminan kebendaan akan tetapi jaminan tersebut setelah dijual tidak mencukupi untuk memenuhi hutangnya.⁴⁸

E. Resiko Wanprestasi Dalam Kepemilikan KPR Syariah

Debitur yang melakukan wanprestasi akan menimbulkan kerugian bagi kreditur. Ada akibat hukum bagi debitur yang tidak melakukan prestasinya yaitu :

1. Pembayaran ganti kerugian oleh pihak debitur (Pasal 1243 KUH Perdata). Ganti kerugian adalah rusak atau musnahnya suatu barang akibat lalainya debitur maka dengan ini debitur harus membayar kerugian yang ditimbulkan terhadap barang kreditur.
2. Dibatalkannya suatu perjanjian (Pasal 1267 KUH Perdata). Jika ada kelalaian seorang debitur maka sanksinya yaitu berupa pembatalan perjanjian. Menurut pasal 1666 KUH Perdata, dalam persetujuan timbal

⁴⁸ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan*, Alfabeta, Bandung, 1989. hlm. 2.

balik didalamnya tercantum syarat pembatalan yang selalu dianggap tidak dapat memenuhi kewajibannya.

3. Resiko dialihkan kepada pihak debitur (Pasal 1237 KUH Perdata).
Peralihan resiko akibat dari wanprestasi ini berlakuan pada objek perjanjian yang objeknya adalah barang. Dalam pasal ini dinyatakan bila suatu keadaan si berutang lalai menyerahkan, maka kebendaan adalah tanggungannya semenjak terjadinya kelalaian tersebut.

Pada umumnya somasi itu diajukan tiga kali yaitu Somasi I, Somasi II, Somasi III. Somasi pertama umumnya berupa peringatan yang bersifat soft, karena biasanya kreditur biasanya masih meyakini bahwa dengan peringatan tersebut debitur akan sukarela melaksanakan isi somasi. Jika somasi pertama dihiraukan, maka kreditur melayangkan somasi kedua. Somasi kedua memberikan peringatan yang lebih tegas dari sebelumnya. Dalam somasi ketiga yang diajukan karena debitur tidak memberikan penyelesaian yang memuaskan, maka dalam somasi ketiga ini kreditur member dua pilihan yaitu laksanakan atau digugat.

Maka sejak debitur lalai, maka resiko atas obyek perikatan menjadi tanggungan debitur. Kreditur berhak untuk menuntut penggantian kerugian, yang berupa ongkos-ongkos, kerugian dan bunga. Akibat hukum seperti ini menimpa debitur baik dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, untuk melakukan sesuatu ataupun tidak melakukan sesuatu.

Resiko yang di alami oleh bank dapat terjadi karena peminjam kredit tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian. Tidak

terpenuhinya kewajiban atau prestasi yang biasa disebut dengan wansprestasi dapat berupa:

- a. Tidak melakukan apa yang di sanggupi akan dilakukan.
- b. Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat.⁴⁹

Di jelaskan dalam Pasal 1307 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW yang berbunyi :

“1307. Penetapan hukuman dimaksudkan sebagai ganti penggantian biaya, kerugian dan bunga, yang diderita kreditur karena tidak dipenuhi perikatan pokok. Ia tidak dapat menuntut utang pokok dan hukumannya bersama-sama, kecuali jika hukuman itu ditetapkan hanya untuk terlambatnya pemenuhan”

Menjelaskan dalam klausal ancaman dalam suatu perjanjian, akan memudahkan kreditor dalam menentukan besarnya ganti kerugian yang harus dibayar oleh debitur. Manakalah ia lalai dalam memenuhi perikatannya karena penetapan ancaman hukuman tersebut pada dasarnya merupakan penggantian atau penetapan awal suatu ganti kerugian.⁵⁰

⁴⁹ R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, cetakan XXIV, PT. Intermedia, Jakarta, 1987, hlm. 147

⁵⁰ Miru Ahmadi dan Sakka Pati, *“Hukum Perikatan penjelasan makna pasal 1233 sampai 1456 BW*, Rajawali Pres, Depok, 2008, hlm 57.

BAB IV

PENGALIHAN HAK MILIK AKIBAT WANPRESTASI KPR SYARIAH

A. Pengalihan Hak Milik dalam KPR Syariah

KPR merupakan solusi yang disediakan oleh perbankan untuk masyarakat yang ingin memiliki hunian dengan skema cicilan. Dengan tenor yang cukup panjang, tidak sedikit nasabah yang mengalami tunggakan cicilan KPR atau KPR macet baik cicilan rumah subsidi maupun nonsubsidi. Ini tentu memiliki sejumlah konsekuensi yang perlu dipertimbangkan dengan baik.

Pada dasarnya, bank tidak akan memberikan sanksi langsung ketika debitur telat membayar. KPR dikatakan macet apabila nasabah tidak mampu membayar dalam 3 bulan berturut-turut. Dalam masa tersebut, bank akan terlebih dahulu memberikan surat teguran sebagai pengingat bagi nasabah untuk segera melunasi angsurannya. Namun jika setelah menerima surat teguran nasabah tidak menunjukkan itikad baik, bank mungkin akan memberikan beberapa sanksi, hal yang dilakukan oleh pihak debitur yang telat melakukan pembayaran atau melakukan wanprestasi yaitu :

1. Penyitaan dan Pelelangan

Sanksi yang paling ditakutkan oleh banyak nasabah ketika angsuran KPR macet adalah penyitaan properti oleh bank. Proses penyitaan ini sesuai dengan UU Hak Tanggungan, tepatnya aturan tentang hak dan tanggung jawab debitur serta bank yang mengeluarkan produk KPR. Ini tertuang dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996.

Dalam undang-undang tersebut dijelaskan apa saja hak bank yang boleh mereka lakukan jika debitur tidak memenuhi kewajibannya atau melakukan wanprestasi (dalam hal ini tidak membayar cicilan sebagaimana seharusnya).

Dalam skema KPR syariah, bila terjadi gagal bayar maka pihak bank pertama akan meneliti lebih dulu penyebabnya. Pengamat Ekonomi Syariah IPB Irfan Syauqi Beik mengatakan, jika alasannya kesulitan ekonomi yang dianggap rasional oleh bank, maka bisa ditawarkan restrukturisasi pembiayaan.

Namun bila akhirnya rumah harus disita, maka bank akan menjual rumah tersebut dan melunasi kewajiban cicilan nasabah lewat penjualan. Tapi jika dalam penjualan rumah ternyata harga lebih tinggi dari kewajiban bayar, maka sisa uang dikembalikan kepada nasabah.

Penyitaan adalah jalan terakhir kalau memang akhirnya nasabah pun tidak sanggup bayar meski sudah restrukturisasi. Dan menariknya syariah, ketika bank melakukan penyitaan dan menjual kembali rumah tersebut, maka jika hasil penjualan melebihi sisa kewajiban nasabah, maka kelebihan itu wajib dikembalikan pada nasabah.⁵¹

⁵¹ Kumparan Bisnis, “*Begini Penanganan Gagal Bayar Jika Ambil KPR Syariah*”, <https://kumparan.com/kumparanbisnis/begini-penanganan-gagal-bayar-jika-ambil-kpr-syariah-1x04bIrzeBa/full> (diakses tanggal 17 Desember 2023)

2. Gugatan Kepada Nasabah

Sanksi berikutnya yang mungkin dikenakan oleh bank kepada debitur yang menunggak KPR adalah dengan melakukan gugatan. Gugatan akan muncul jika nilai penjualan rumah lebih kecil dari sisa utang yang belum dibayar oleh debitur. Artinya, bank mengalami kerugian karenanya. Kalau hasil lelang tidak dapat menutupi sisa utang, debitur masih tetap memiliki kewajiban yang harus diselesaikan kepada bank. Dalam hal ini, bank dapat menggugat nasabah karena melakukan wanprestasi. Bank akan menuntut ganti rugi dan bunganya

3. *Over Kredit* (Peralihan Hak Kepemilikan)

Hal berikutnya yang akan dilakukan bank terhadap nasabah yang memiliki KPR macet adalah dengan melakukan over kredit kepada nasabah baru. Over kredit artinya adalah rumah yang menjadi Hak Tanggungan akan dipindahkan kreditnya ke tangan nasabah lain. Tapi, debitur sebelumnya tentu harus melepaskan haknya terhadap rumah tersebut. Nantinya, debitur yang lama tetap akan mendapatkan uang dari jumlah angsuran yang sudah dibayarkan. Hanya saja nilainya tidak besar karena sudah dikurangi dengan berbagai biaya.⁵²

⁵²Athariq Faisal, "Jika KPR Macet, Apa yang Akan Terjadi dan Bagaimana Solusinya?" <https://hijra.id/blog/articles/lifestyle/kpr-macet/> (diakses pada 24 Nop. 2023)

B. Take Over KPR Syariah / Pengalihan Hak Milik Pada KPR Syariah

Secara Bahasa *Take Over* diartikan sebagai pengalihan alih⁵³.

Take over KPR bisa jadi opsi lain apabila seseorang ingin membeli rumah di lokasi tertentu dengan harga relatif miring. Sebab membeli rumah yang sedang dicicil atau dengan cara *take over* kredit, seringkali disebabkan si pemilik rumah atau penjual sedang butuh uang dalam waktu cepat atau telat melakukan pembayaran. Secara sederhana dapat dipahami sebagai proses pembelian rumah yang sebenarnya masih dalam proses cicilan oleh pemilik. Hal ini bisa saja terjadi ketika pemilik lama hendak membeli rumah baru yang lebih sesuai kebutuhan atau karena membutuhkan biaya mendesak sehingga harus mengalihkan KPR mereka.

Take over KPR adalah pemindahan kepemilikan dan pembayaran KPR sebuah rumah yang sedang berjalan ke pihak lain yang diawasi oleh bank sesuai hukum dan ketentuan yang berlaku. Hal ini bisa terjadi karena nasabah merasa beban cicilan yang terlalu berat akibat bunga mengambang yang berlaku setelah masa bunga *fix* habis. Sama halnya dengan proses KPR biasa, sistem ini juga memiliki persyaratan dan prosedur yang ketat, dan melibatkan surat perjanjian yang mengikat kedua belah pihak agar tidak ada yang dirugikan.⁵⁴

⁵³ John M. Echols dan Hasan Shadily, *Kamus Inggris – Indonesia*, Cet.XXVI, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 205) h.578

⁵⁴Rumah.com by Property Guru, “Sistem *Take Over* KPR di Indonesia, Syarat dan Cara Pengajuan 2023” ,<https://www.rumah.com/panduan-properti/take-over-kpr-bagaimana-caranya-11457> (diakses pada 24 Nop. 2023)

Ada tiga macam *take over* dalam KPR Syariah yaitu :

1. *Take Over* KPR Jual-Beli

Melakukan *take over* atas pinjaman KPR yang belum lunas dikarenakan wanprestasi. Jual beli rumah secara *take over* KPR akan mengalihkan tanggung jawab cicilan dari satu orang ke orang yang lain. Selain kedua belah pihak yang melakukan proses jual beli, ada pihak ketiga yang terlibat, yaitu penyedia dana atau bank. Prosesnya sedikit lebih rumit karena melibatkan tiga pihak, namun sama sekali tidak sulit jika Anda sudah mempersiapkan semuanya.

Proses membeli rumah melalui *take over* ini tak jauh berbeda dari proses KPR biasa. Anda harus mempersiapkan semua syarat yang diberikan oleh pihak bank sebagaimana biasanya orang akan mengajukan KPR pada Bank Syariah . Hal-hal seperti identitas dan keterangan penghasilan adalah hal yang wajib dipersiapkan sesuai standar yang diminta oleh bank. Pastikan juga Anda datang ke bank bersama dengan pihak yang akan mengalihkan pinjaman KPR pada Anda (si penjual rumah).

Setelah proses administrasi dan analisa pengajuan kredit selesai dilakukan oleh bank dan pihak bank menyetujuinya, maka bank akan mengeluarkan Akta Jual Beli (AJB) dan Surat Kuasa untuk Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Anda dapat meneruskan KPR tersebut.

2. *Take Over* Antar Bank

Jenis *take over* antar bank adalah dengan memindahkan program KPR dari satu bank ke bank lainnya. Hal ini bisa terjadi karena penawaran harga yang lebih menarik atau bunga yang lebih rendah dibandingkan bank tempat Anda mengajukan KPR di awal.

Take over seperti ini juga bisa dilakukan jika nasabah ingin berpindah dari KPR bank konvensional ke KPR bank syariah. Biasanya, proses pengalihan antar bank ini akan lebih cepat daripada saat pengajuan pertama, karena sudah memiliki penilaian riwayat pinjaman dari bank pertama dan sudah melakukan *appraisal* rumah Anda.

Proses *take over* dari pihak bank memakan waktu hingga 14 hari kerja. Setelahnya, akan mendapatkan tanggal pelunasan dari bank lama untuk melanjutkan proses *take over* KPR dengan bank baru. Biasanya, akad *take over* kredit dari bank lama ke bank baru dilaksanakan di hari yang sama dengan tanggal pelunasan.

3. *Take Over* KPR dibawah Tangan

Jenis lain KPR yang secara faktual terjadi di lapangan adalah *take over* KPR bawah tangan. Jika kedua jenis *take over* KPR sebelumnya dilakukan secara resmi dan melibatkan pihak bank, maka biasanya *take over* KPR bawah tangan dilakukan hanya antara penjual dan pembeli saja tanpa melibatkan pihak bank selaku pemberi dana KPR. Mengingat tidak adanya keterlibatan pihak bank, maka keabsahan dan keamanan transaksi sangat berisiko.

Take over KPR bawah tangan biasanya dilakukan jika pembeli tidak mau mengurus perjanjian KPR dengan bank karena berbagai alasan seperti tidak mau membayar biaya pembuatan perjanjian KPR dan lainnya. Biasanya perjanjian alih kredit hanya dilakukan di depan notaris, termasuk keterangan bahwa sertifikat akan diberikan kepada pembeli di akhir masa kredit.

Pada prosedur KPR yang normal, pihak bank akan memberikan sertifikat kepemilikan rumah pada nama yang tertera dalam perjanjian KPR dengan mereka. Bank tidak akan memberikan sertifikat pada orang lain meskipun pihak yang sebenarnya membayar cicilan hingga lunas bukanlah yang namanya tertera pada perjanjian KPR dengan bank.

Jadi, jika melakukan *take over* KPR bawah tangan, sertifikat akan diserahkan, tapi nama yang tercantum pada perjanjian KPR. Meski sudah membuat perjanjian di depan notaris, terkadang tetap sulit untuk mengurus lebih lanjut jika ada masalah dalam penyerahan sertifikat para si pembeli⁵⁵.

Fatwa-fatwa Ekonomi Syariah juga terus berkembang di Indonesia. Selama ini praktik *take over* hanya dari bank konvensional ke Bank Syariah, sekarang telah diatur *take over* sesama Bank Syariah. DSN MUI juga sudah mengeluarkan ketentuan (fatwa) tentang desain-desain akad pengalihan hutang dan piutang (*take over*) antar Bank Syariah. Saat ini

⁵⁵HSBC, “Memahami *Take Over* KPR dan Cara Mengurusnya”, https://www.hsbc.co.id/1/PA_esf-ca-app-content/content/indonesia/personal/offers/news-and-lifestyle/files/articles/html/201910/memahami-take-over-kpr-dan-cara-mengurusnya.html#:~:text=Mudahnya%2C%20take%20over%20KPR%20adalah,melanjutkan%20KPR%20yang%20sudah%20ada. (diakses pada 24 Nov.2023).

take over dapat terjadi dari bank induk konvensional ke Unit Usaha Syariah, atau *take over* yang dilakukan dengan empat pihak dan *take over* peralihan debitur⁵⁶.

C. Prosedur Pengalihan Hak Milik dalam KPR Syariah

Prosesnya tidak jauh berbeda ketika mengajukan KPR biasa. Persiapkan persyaratan dokumen dengan lengkap. Jika dilakukan dengan memindahkan debitur, penjual dan pembeli harus datang ke bank pemberi pembiayaan bersama. Untuk prosedurnya yang dapat dilakukan sebagai berikut:

1. Riset Bank Syariah yang Menyediakan pengalihan KPR

Hal pertama yang dapat dilakukan adalah menemukan bank yang menyediakan layanan pembelian rumah dengan cara *over kredit*. Jika memilih alih pembiayaan rumah kepada debitur baru, sebaiknya datang bersama ke bank yang dituju. Pastikan pihak pembeli dan penjual memang sudah saling sepakat agar prosesnya dapat berjalan lancar. Apabila *take over* antarbank, periksa dan bandingkan suku bunga atau *margin* jika *take over* ke bank syariah, tenor, serta kondisi KPR saat ini.

2. Menyediakan Persyaratan dengan Lengkap

Setelah menemukan penawaran yang sesuai, ajukan permohonan KPR baru. Pastikan memenuhi semua persyaratan yang diperlukan.

⁵⁶ Peraturan Bank Indonesia No.17/10/Pbi/2015 Tentang Rasio Loan To Value Atau Rasio Financing To Value Untuk Kredit Atau Pembiayaan Properti Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor

Kumpulkan syarat-syarat dan dokumen dengan detail dan lengkap, yang umumnya meliputi:

- a. Bukti identitas, seperti KTP, KK, NPWP, buku nikah.
- b. Bukti kepemilikan properti, seperti salinan IMB, salinan PBB, salinan bukti pembayaran angsuran.
- c. Bukti penghasilan, berupa slip gaji, surat keterangan kerja, atau rekening koran.
- d. Buku tabungan yang digunakan untuk proses *autodebet* angsuran.
- e. Surat kuasa pelunasan cicilan ke bank.
- f. Salinan perjanjian kredit yang sudah ditandatangani pembeli.
- g. Salinan sertifikat berstempel bank.
- h. Akta Jual Beli (AJB) yang digunakan sebagai bukti pengalihan hak atas tanah dan bangunan.

3. Penilaian Ulang

Langkah selanjutnya adalah perhitungan kembali atas jaminan yang digunakan sebagai objek KPR atau dikenal *re-appraisal*. Perhitungan ini meliputi besaran nilai rumah terbaru, evaluasi kelayakan properti, kelengkapan dokumen, keabsahan sertifikat, sisa angsuran yang harus dibayarkan selanjutnya, dan berapa saldo hutang pokok saat ini.

4. Penerbitan Sertifikat Pengikatan Jual Beli

Layaknya pengajuan pembiayaan pemilikan rumah yang biasa, juga harus menerbitkan surat perjanjian setelah melakukan *take over* KPR. Tujuannya agar proses dilakukan dengan cara yang sah secara

hukum sekaligus untuk menjaga agar pihak-pihak yang terlibat tidak dirugikan.⁵⁷

D. Sistematis Keuntungan dan Kerugian Pengalihan KPR Syariah

Take over bertujuan untuk membantu masyarakat dalam mengalihkan utangnya dari lembaga keuangan konvensional atau bank konvensional ke lembaga keuangan syariah atau bank syariah agar berjalan sesuai dengan prinsip syariah. Pelaksanaan take over dilakukan berdasarkan permintaan dari nasabah. Bank syariah mengambil alih utang di bank konvensional dengan menggunakan jasa hiwalah atau dengan jasa qardh. Apabila tidak ada unsur bunga dalam utang nasabah, maka menggunakan jasa hiwalah. Namun, apabila ada unsur bunga maka menggunakan jasa qardh.

Dapat disimpulkan bahwa pembiayaan pengalihan utang atau take over merupakan pembiayaan pengalihan atau pemindahan utang yang semula berasal dari bank konvensional menjadi pembiayaan di bank syariah yang dilakukan berdasarkan permintaan dari nasabah. Dalam fiqih muamalah, take over dijelaskan menggunakan akad hiwalah. Akad hiwalah adalah pemindahan utang dari orang yang berutang (muhil) menjadi tanggungan orang yang berkewajiban membayar utang⁵⁸.

Beberapa keuntungan yang bisa didapat saat melakukan take over KPR Syariah:

1. Bunga KPR Take Over Lebih Rendah

⁵⁷Bank Mega Syariah, “*Mengenal Take Over KPR (Over Kredit) dan Prosedurnya*”, <https://www.megasyariah.co.id/id/artikel/edukasi-tips/pembiayaan/take-over-kpr> (diakses pada 24 Nop. 2023)

⁵⁸ Muhamad Syafi’i Antonio, *BANK SYARIAH: dari Teori ke Praktik*, Jakarta : Gema Insani Press, 2001, hlm.126

Seperti yang sudah disebutkan, proses take over rumah menjadi sebagai debitur baru, meski jangka waktu cicilan telah berjalan sekian tahun. Sebagai nasabah baru, suku bunga KPR yang diterapkan adalah fixed rate, sehingga suku bunganya pun lebih kecil dari suku bunga normal.

2. Harga Cicilan Murah

Salah satu keuntungan dari take over rumah adalah mendapatkan nilai cicilan lebih murah. Pasalnya, plafon pinjaman yang diajukan ke bank nominalnya lebih sedikit, sebab debitur lama sudah membayar uang muka dan beberapa bulan cicilan.⁵⁹

Beberapa Kerugian yang bisa didapatkan saat melakukan take over KPR

Syariah:

Ketika kondisi kredit rumah (KPR) di bank existing sudah tidak terlalu bagus untuk kondisi keuangan kita, Takeover KPR bisa menjadi salah satu solusi jitu. Akan tetapi ada beberapa hal yang harus diwaspadai terkait Takeover KPR ini antara lain:

1. Adanya denda pelunasan dipercepat dari bank awal. Besaran denda ini tergantung masing-masing bank. Bisa jadi dihitung dari limit awal yang diberikan. Karena itulah harus didiskusikan dari awal dengan bank tempat mengajukan KPR pertama kali. Ataupun ketika akan melunasi dan dikenakan denda, bisa didiskusikan dengan banknya apakah biaya denda pelunasan dipercepat bisa dibebaskan.

⁵⁹ Rumah123.com, Mengenal Take Over KPR, “*Keuntungan dan Syarat Mengajukannya,*” <https://www.rumah123.com/panduan-properti/membeli-properti-130367-take-over-kpr-id.html> (Diakses pada tanggal 28/10/2024)

2. Biaya appraisal rumah yang bisa jadi diminta oleh bank baru tempat memindahkan KPR. Appraisal pada umumnya diterima ketika usia penilaiannya masih dalam waktu 2 tahun. Setiap bank berbeda.
3. Biaya pengikatan (notaris) yang cukup besar yang harus ditanggung oleh peminjam.
4. Biaya administrasi bank terkait takeover ini.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah penulis uraikan pada bab-bab sebelumnya menjelaskan mengenai Pengalihan Hak Milik Kepada Pihak Lain Dalam Hal Jual Beli Kpr Syariah Akibat Wanprestasi, dapat disimpulkan bahwa :

1. Berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman ditentukan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya.

Untuk memenuhi kebutuhan rumah yang semakin meningkat pesat, dimana untuk memiliki rumah harus memenuhi beberapa persyaratan yang harus dilengkapi oleh baik calon penjual maupun calon pembeli, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan pas-pasan atau rendah dimana rasanya sangat sulit untuk memiliki rumah dengan membeli secara kontan, sebagai contoh mengenai pembelian rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam hal ini pemerintah menentukan suatu sistem penjualan rumah dengan fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) atau yang dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

2. Produk pembiayaan KPR yang digunakan dalam perbankan syariah memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR di perbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsipal yang diterapkan perbankan syariah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan kerugian (profit and loss sharing) sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional.
3. Penyebab sehingga terjadinya pengalihan hak milik kepada pihak lain dalam jual beli pada KPR Syariah akibat Wanprestasi yaitu :
 - a. Unsur Kesalahan Karena Disengaja dalam KPR Syariah
Menentukan seseorang atau debitur sengaja atau tidak dalam melakukan kesalahan, tidaklah disandarkan atau disyaratkan bahwa debitur bertujuan untuk merugikan kreditur, bisa saja saat membuat kesalahan tersebut debitur tidak bermaksud merugikan kreditur.
 - b. Unsur Kesalahan Karena Kelalaian dalam KPR Syariah. Apabila debitur tidak berbuat sesuatu sesuai dengan yang diperjanjikan, maka akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi.
 - c. Pernyataan Lalai dan Somasi (teguran) Penetapan waktu dapat menjadi tolak ukur kapan debitur dalam keadaan lalai sehingga dapat ditetapkan telah melakukan wanprestasi. Somasi dilakukan sebanyak 3 kali. Apabila somasi tidak diindahkan, maka hak

tanggung atas akad tersebut dapat dilelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku

Dalam pengalihan hak milik kepada pihak lain dalam hal jual beli

KPR Syariah dikatakan ialah:

a. *Take Over* KPR Jual-Beli

Melakukan *take over* atas pinjaman KPR yang belum lunas dikarenakan wanprestasi.

b. *Take Over* Antar Bank

Jenis *take over* antar bank adalah dengan memindahkan program KPR dari satu bank ke bank lainnya.

c. *Take Over* KPR dibawah Tangan

Jenis lain KPR yang secara faktual terjadi di lapangan adalah *take over* KPR bawah tangan.

4. Prosedur Serta Penanganan Terjadinya Pengalihan Hak Milik Akibat Wanprestasi. Prosesnya tidak jauh berbeda ketika mengajukan KPR biasa. Persiapkan persyaratan dokumen dengan lengkap. Jika dilakukan dengan memindahkan debitur, penjual dan pembeli harus datang ke bank pemberi pembiayaan bersama, Menyediakan Persyaratan dengan Lengkap, Penilaian Ulangan Penerbitan Sertifikat pengikat Jual Beli.

B. Saran

1. Seorang muslim yang berprofesi sebagai pedagang, ketika melakukan suatu transaksi jual beli harus memperhatikan rukun dan syarat dalam jual beli, terutama objek barang yang akan dijual bukan merupakan barang yang diharamkan oleh syariat atau barang mengandung unsur-unsur kesyirikan kepada Allah SWT. Bagi kaum muslim yang ingin melakukan perdagangan atau bisnis, hendaknya ia mempelajari atau memahami dengan baik tentang permasalahan dalam fikih jual beli. Khususnya mengenai bentuk-bentuk jual beli yang terlarang, dikarenakan hukum asal dari jual beli adalah mubah untuk dilakukan maka sebaiknya kita hanya dianjurkan untuk mengetahui hal-hal yang dilarang syariat dalam melakukan transaksi jual beli.
2. Dalam hal jual beli rumah pada KPR Syariah yang ditawarkan oleh Bank Syariah sebagai salah satu produk yang mereka miliki, yang proses serta akadnya yang telah memenuhi syarat Syariah. Guna untuk menjauhkan umat Muslim terhadap produk produk yang mengandung riba dan ditawarkan oleh Bank Konvensional. Pada Produk KPR Syariah yang ditawarkan oleh Bank Syariah, yang terjadi diantara pihak bank dan nasabah juga sering terjadi wanprestasi, sehingga terkadang menimbulkan adanya beberapa resiko yang akan di hadapi oleh pihak yang melakukan wanprestasi. Kerugian yang dialami jika ada pihak yang melakukan wanprestasi yaitu terjadinya pembayaran yang melambat, nasabah yang melakukan wanprestasi akan mendapatkan surat peringatan dari pihak Bank penyelenggara.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Januari (ed.), 2002, Lembaga-lembaga perekonomian Umat Sebuah Pengenalan, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010, Fiqh Muamalah Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam, Jakarta: Amzah.
- Abdul Ghofur Anshori, 2007, Perbankan Syariah di Indonesia, Yogyakarta : Gajah Mada University Press.
- Abdul R Saliman, 2004, Esensi Hukum Bisnis Indonesia, Jakarta: Kencana.
- Abdullah al-Muslih & Shalah ash-Shawi, 2004, Fikih Ekonomi Keuangan Islam, Jakarta: Daarul Haq.
- Adiwarman A. Karim, 2003, Bank Islam; Analisis Fiqih dan Keuangan, Jakarta: IIT Indonesia.
- Ahmad Muhammad Al-Assal. 1980. An Nizamul Iqtisadi fil Islam mabadi'uhu wahdafuhu, Alih bahasa Abu Ahmadi, Surabaya: Bina Ilmu.
- Al-Qur'an, 1999, al-Qur'an dan Terjemahannya, Jakarta: Yayasan Penyelenggara penterjemeh / penafsiran al-Quran, Departemen Agama RI.
- Artikel resmi BTN dalam www.btn.co.id, diakses tanggal 19 Nop. 23
- Ascarya, 2007, Akad dan Produk Bank Syari'ah, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Asep Sulaiman, Fiqih ushul fiqih, 2002, Raja Grafindo,
- Athariq Faisal, "Jika KPR Macet, Apa yang Akan Terjadi dan Bagaimana Solusinya?" <https://hijra.id/blog/articles/lifestyle/kpr-macet/> (diakses pada 24 Nop. 2023).
- Bank Mega Syariah" Mengenal Take Over KPR (Over Kredit) dan Prosedurnya", <https://www.megasyariah.co.id/id/artikel/edukasi-tips/pembiayaan/take-over-kpr> (diakses pada 24 Nop. 2023).
- Budi Harsono, 1999, Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Peraturan Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jembatan; Jakarta.
- Burhan Bungin, 2007, Metodologi Penelitian Kualitatif Aktualisasi Metodologi ke Arah Ragam Variasi Kontemporer, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Dimyauddin Djuwaini, Pengantar Fiqh Muamalah, 2015, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar)

- GhufronA.Mas'adi, 2002, Fiqh Muamalat Kontekstual, (Jakarta: Raja Grafindo), Cet.1,
- H. M. Daud Ali, 1991, Asas-Asas Hukum Islam, Rajawali Press, Jakarta.
- Helmi Haris, 2007, "Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah)", Jurnal Ekonomi Islam, I.
- HendiSuhendi, 2010, FiqhMuamalah, cet. 6, Jakarta:PT.RajagrafindoPersada.
- HSBC,"Memahami Take Over KPR dan Cara Mengurusnya", https://www.hsbc.co.id/1/PA_esf-ca-app-content/content/indonesia/personal/offers/news-and-lifestyle/files/articles/html/201910/memahami-take-over-kpr-dan-cara-mengurusnya.html#:~:text=Mudahnya%2C%20take%20over%20KPR%20adalah,melanjutkan%20KPR%20yang%20sudah%20ada. (diakses pada 24 Nov.2023).
- Ismail, 2011, Perbankan Syariah, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Israbeta Putrisani, 2019, Analisis Pengalihan Kreditt Pemilikan Rumah di bawah tangan, Jurnal Mimbar keadilan vol 14 Nomor 28 Agustus 2018-januari.
- J. Satrio, 1998, Hukum Perikatan Pada Umumnya, Bandung: Penerbit Alumni.
- Kuswati Suprayitno Marlan, 2015, Cara Gampang Membeli Rumah Tanpa Modal (Jakarta :Publishing Langit,)
- Kuparan Bisnis, "Begini Penanganan Gagal Bayar Jika Ambil KPR Syariah", <https://kumparan.com/kumparanbisnis/begini-penanganan-gagal-bayar-jika-ambil-kpr-syariah-1x04bIrzeBa/full> (diakses tanggal 17 Desember 2023).
- Miru Ahmadi dan Sakka Pati, "*Hukum Perikatan penjelasan makna pasal 1233 sampai 1456 BW*,2008, Rajawali Pres,Depok.
- M. Nadratuzzaman Hosen, 2008, Perbankan Syariah,pkes Publishing, versi e-book, Agustus, Jakarta.
- Mardani, 2012, Fiqih Ekonomi Syari'ah, Jakarta, Kencana.
- Muhammad Syafi'i Antonio, 1999, Bank Syariah Wacana Ulama & Cendekiawan, Jakarta: Bank Indonesia.
- Muhammad Syafi'i Antonio, 2011, Bank Syariah dari Teori ke Praktik, Jakarta: Gema Insani.

- Muhamad Syafi'i Antonio, 2001, *BANK SYARIAH: dari Teori ke Praktik*, Jakarta : Gema Insani Press.
- Nana Syaodih Sukmadinata, 2008, *Metode Penelitian Pendidikan, Cet. IV*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Nasrun Haroen, 2000, *Fiqih muamalah, Gaya Media Pratama*, Jakarta.
- R. Subekti, 1987, *Pokok-pokok Hukum Perdata, cetakan XXIV*, PT. Intermedia, Jakarta.
- R. Subkati dan R. Tjitrosudibio. 2009. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Rachat Syafei, 2001, *Fiqih Muamalah, Pustaka Setia, Bandung, Cet. Ke-4*.
- Ridwan Syahrani, S.H., 2013, *seluk-beluk dan asa-asa hukum perdata*, Bandung : P.T Alumn.
- Rumah.com by Property Guru, "Sistem Take Over KPR di Indonesia, Syarat dan Cara Pengajuan 2023", <https://www.rumah.com/panduan-properti/take-over-kpr-bagaimana-caranya-11457> (diakses pada 24 Nop. 2023).
- Rumah123.com, Mengenal Take Over KPR, "*Keuntungan dan Syarat Mengajukannya*", <https://www.rumah123.com/panduan-properti/membeli-properti-130367-take-over-kpr-id.html> (Diakses pada tanggal 28/10/2024)
- Saifuddin Anwar, 2009, *Metode Penelitian*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Sutarno, 1989, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan*, Alfabeta, Bandung.
- Slamet Ristanto, *Jangan Salah Memilih KPR*, 2016, (Yogyakarta: Asdamedia).
- Slamet Ristanto, 2008, *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Kepemilikan Rumah)*, Yogyakarta; Pustaka Gratama.
- Syafi'i Antonio, 2001, *Bank Syari'ah; Dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani Pres.
- Syamsul Anwar, 2010, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, Raja Grafindo Persad, Jakarta.
- Tafsiralquran.id, "Tafsir Surah An-Nisa' Ayat 29: *Prinsip Jual Beli Dalam Islam*", <https://tafsiralquran.id/tafsir-surah-an-nisa-ayat-29-prinsip-jual-beli-dalam-islam/>. (diakses pada tanggal 17 January 2024)

Universitas Islam An Nur Lampung, “Jual Beli Kredit Menurut Islam”, <https://an-nur.ac.id/jual-beli-kredit-menurut-islam/>, (Diakses pada tanggal 17 Desember 2023)



LAMPIRAN

1.1 Lampiran Keterangan Izin Meneliti


**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
UPT PERPUSTAKAAN DAN PENERBITAN**
 Alamat Kantor: Jl Sultan Alauddin No.259 Makassar 90221 Tlp (0411) 866972,881593, Fax (0411) 865588



Nomor : 545/A.2-III/IX/1445/2023
 Lamp. :
 Hal : Izin Penelitian

24 Rabi'ul Akhir 1445 H
 08 Nopember 2023 M

Kepada Yth.
 Bapak Ketua LP3M
 Universitas Muhammadiyah Makassar
 di -
 Makassar

Berdasarkan surat LP3M Universitas Muhammadiyah Makassar nomor: 2714/05/C.4-VIII/IX/1445/2023
 Tanggal 1 Nopember 2023, perihal permohonan Izin Penelitian, dengan data lengkap mahasiswa yang
 bersangkutan

Nama : WIDYA ANUGRAH PRATIWI
 No. Stambuk : 105 25 11059 20
 Fakultas : Fakultas agama Islam
 Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
 Pekerjaan : Mahasiswa

Kami dari UPT Perpustakaan dan Penerbitan Universitas Muhammadiyah Makassar pada dasarnya
 mengizinkan kepada yang bersangkutan untuk mengadakan penelitian/pengumpulan data dan
 memanfaatkan bahan pustaka yang ada dalam rangka penulisan Skripsi dengan judul:

**"PENGALIHAN HAK MILIK KEPADA PIHAK LAIN DALAM HAL JUAL BELI KPR SYARIAH
 AKIBAT WANPRESTASI"**

yang akan dilaksanakan pada tanggal 10 Nopember 2023 s/d 10 Januari 2024, dengan ketentuan
 mentaati aturan dan tata tertib yang berlaku.

Demikianlah kami sampaikan, dengan kerjasama yang baik diucapkan banyak terima kasih.

Kepala UPT

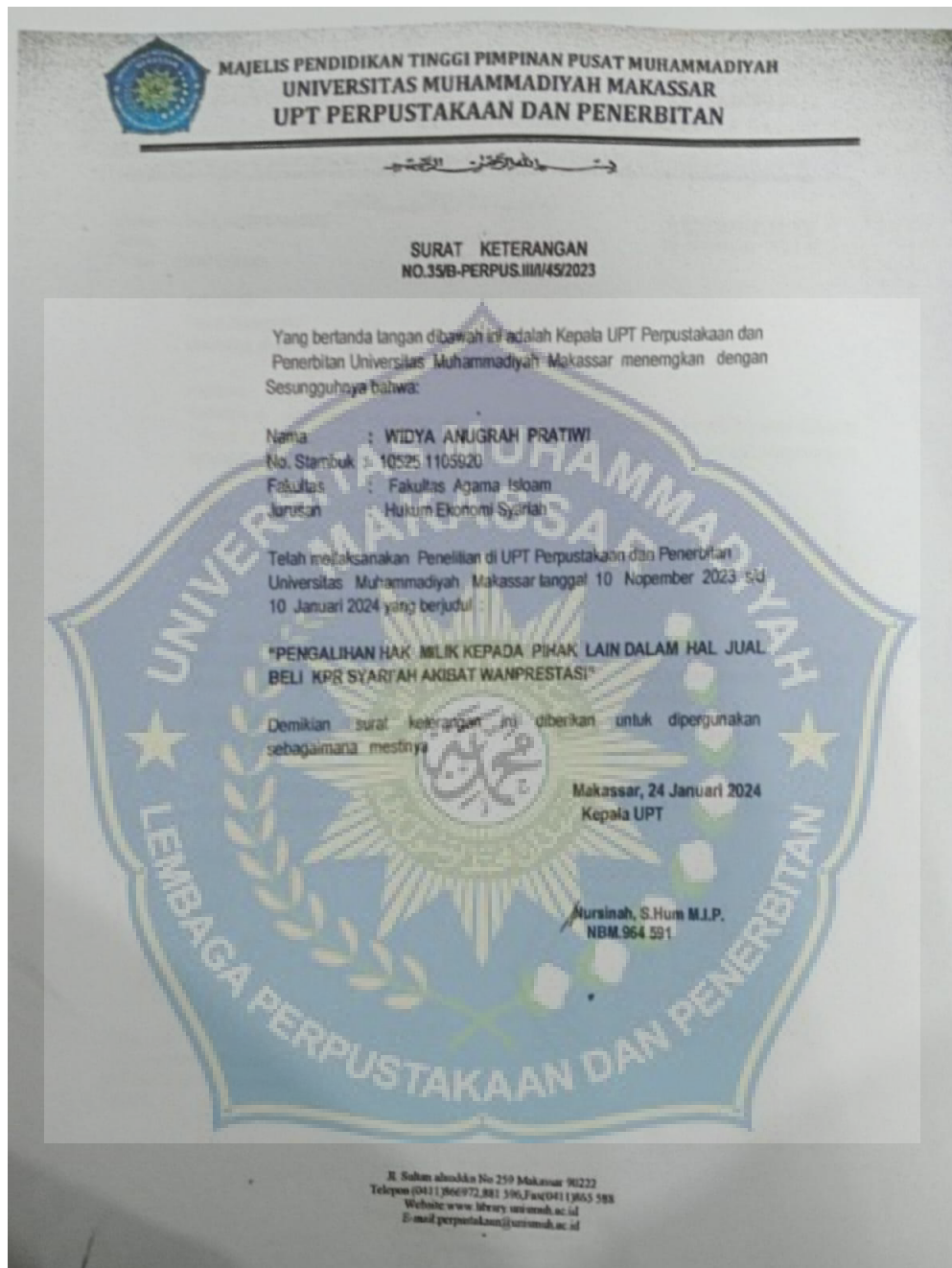
 M. S. Hum, M.P.
 NPM 934 591

Terasan:
 1. Rektor Unismuh Makassar
 2. Mahasiswa yang bersangkutan
 3. Arsip.



Jl. Sultan Alauddin no 259 makassar 90222
 Telepon (0411) 866972, 881 593, fax (0411) 865 588
 Website: www.litwary.unismuh.ac.id
 E-mail: perpustakaan@unismuh.ac.id
 Oss.

1.2 Lampiran Keterangan Selesai Meneliti



1.3 Lampiran Keterangan Bebas Plagiasi


MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
UPT PERPUSTAKAAN DAN PENERBITAN
Alamat kantor: Jl.Sultan Alauddin NO.259 Makassar 90221 Tlp.(0411) 866972,881593, Fax.(0411) 865588


SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIAT

UPT Perpustakaan dan Penerbitan Universitas Muhammadiyah Makassar,
Menerangkan bahwa mahasiswa yang tersebut namanya di bawah ini:

Nama : Widya Anugrah Pratiwi
 Nim : 105251105920
 Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
 Dengan nilai:

No	Bab	Nilai	Ambang Batas
1	Bab 1	8 %	10 %
2	Bab 2	13 %	25 %
3	Bab 3	7 %	10 %
4	Bab 4	1 %	10 %
5	Bab 5	1 %	5 %

Dinyatakan telah lulus cek plagiat yang diadakan oleh UPT- Perpustakaan dan Penerbitan Universitas Muhammadiyah Makassar Menggunakan Aplikasi Turnitin.

Demikian surat keterangan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan seperlunya.

Makassar, 26 Januari 2024
 Mengetahui,
 Kepala UPT- Perpustakaan dan Penerbitan,

 Nuzulita Plun, M.I.P
 NB.01.061.591



Jl. Sultan Alauddin no 259 makassar 90222
 Telepon (0411)866972,881 593, fax (0411)865 588
 Website: www.library.unismuh.ac.id
 E-mail : perpustakaan@unismuh.ac.id

RIWAYAT HIDUP



Widya Anugrah Pratiwi, Lahir di Makassar 17 Agustus 2002, anak pertama dari dua bersaudara. Dari pasangan Bapak Sultan dan Ibu Halima Ibrahim. Penulis memulai Pendidikan sekolah dasar 2007 di SDN Rappocini, Kota Makassar dan lulus tahun 2014, Sulawesi Selatan..

Kemudian melanjutkan Pendidikan pada jenjang selanjutnya di MTSN 1 Makassar 2014, Kota Makassar dan lulus pada tahun 2017. Kemudian melanjutkan Pendidikan di tingkat SMAN 16 Makassar 2017 dan lulus pada tahun 2020. Dengan Ridho Allah SWT dan Doa Restu kedua orang tua sehingga 2020 penulis melanjutkan Pendidikan di Universitas Muhammadiyah Makassar Fakultas Agama Islam Jurusan Hukum Ekonomi Syariah.

