

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan kebutuhan pokok selain sandang dan pangan. Guna memenuhi kebutuhan akan rumah yang meningkat bersamaan dengan pertambahan penduduk dibutuhkan pengawasan dan perencanaan disertai adanya keterlibatan masyarakat dengan dana dan daya yang ada.¹ Kebutuhan manusia terus meningkat, sedangkan kemampuan untuk mencapai apa yang dibutuhkan semakin terbatas. Ada kesenjangan antara kemampuan dan keinginan dalam hal berusaha. Kebutuhan rumah untuk dijadikan tempat tinggal baik di kota ataupun desa terus meningkat dan jumlah penduduk semakin meningkat. Pada dasarnya pemenuhan kebutuhan perumahan seperti rumah atau tempat tinggal merupakan tanggung jawab masyarakat itu sendiri. Namun, pemerintah daerah dan perusahaan swasta yang bergerak di industri konstruksi didorong untuk memenuhi kebutuhan bangunan masyarakat seperti rumah tinggal.²

Rumah dibangun dengan tujuan agar setiap keluarga dapat hidup dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Pembangunan perumahan memerlukan peraturan perundang-undangan yang berfungsi sebagai dasar hukum untuk menyelesaikan masalah, kasus, dan sengketa

¹ C. Djemabut Blaang, Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 1986), hal.4

² Urip Santoso, Hukum Perumahan. (Jakarta: Kencana, 2014), hal.2

di bidang perumahan. Pembangunan perumahan harus mematuhi peraturan ini agar tidak terjadi masalah, sengketa, atau kerugian.

Sebelum adanya ketentuan terbaru perihal perumahan yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2011 Nomor 7-Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 5188 di undangkan pada tanggal 12 Januari 2011 dan PP Nomor. 12/2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan terdapat Undang-Undang yang dinyatakan tidak berlaku atau dicabut yakni Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3649. Alasan dicabutnya Undang-Undang tersebut dikarenakan tidak ada kesesuaian antara perkembangan dan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman serasi dan teratur. Oleh karenanya perlu adanya pembaharuan atas undang-undang tersebut.

Sesuai dengan tujuan negara Indonesia dan untuk memenuhi kebutuhan perumahan, negara menyediakan dan menyelenggarakan program untuk mencapai tujuan tersebut melalui skema kredit perumahan Program kredit rumah ini dijalankan pihak Bank yang mempunyai fungsi utama menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 2 Undang-

Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) bahwa Bank merupakan perusahaan yang mengimpun uang dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan memberikan uang tersebut kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan cara lain untuk membantu meningkatkan taraf hidup masyarakat.³

Kredit Pemilikan Rumah yang selanjutnya disebut KPR dalam perbankan syariah berbeda dari KPR pada perbankan konvensional karena dalam perbankan syariah disebut konsep bagi hasil dan juga perdagangan. Jika dibandingkan dengan perbankan konvensional, di dalamnya lebih dikenal dengan sistem utang piutang yang berbasis bunga. Dalam produk KPR syariah ini terdapat perbedaan jika dilihat dari beberapa karakteristik di antaranya tidak menggunakan sistem kredit yang ada pada perbankan konvensional.⁴

Indonesia memiliki populasi muslim yang besar dan permintaan perumahan terus berkembang dari tahun ke tahun, akan tetapi pemahaman masyarakat masih minim mengenai perumahan syariah. Dengan hal ini peluang terbuka lebar bagi developer untuk mengembangkan bisnis perumahan berbasis syariah untuk menarik minat masyarakat muslim yang ingin memiliki rumah sebagai tempat tinggalnya.

³ Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

⁴ Mohamad Heykal, Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan, Jurnal Perbankan Syariah, Vol.10, hal.162

Menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah dikenal sebagai pembiayaan. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pihak pengguna. Pemilik dana percaya kepada penerima bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan dibayar. Dengan kepercayaan ini, penerima pembiayaan memiliki kewajiban untuk mengembalikan pembiayaan kepada pemberi pembiayaan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan dalam akad pembiayaan.

Seorang muslim harus memahami terhadap keharaman riba dan bagaimana cara meminimalisirnya, salah satunya dengan menghindari bank konvensional untuk meminjam uang yang kemudian digunakan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan akan rumah. Tidak seperti KPR konvensional yang menggunakan sistem bunga yang menyebabkan cicilan terus berubah. Prinsip inilah yang dijadikan sebagai landasan untuk mengembangkan produk-produk syariah, KPR syariah menawarkan opsi bagi masyarakat untuk mendapatkan segala kebutuhan perumahan dengan akad syariah. Hal ini sesuai dengan prinsip bank syariah yang menggunakan prinsip syariah dalam pelaksanaan akad dan transaksinya.

Dalam hal kegiatan usaha perbankan, investasi dan/atau penunjang, Dewan Syariah Nasional berwenang mengeluarkan fatwa di bidang syariah. Bentuk-bentuk pokok dalam akad jual beli yang telah dibahas oleh para ulama fiqh muamalah terbilang cukup banyak, di antaranya *Murabahah, Salam, Istishna', Mudharabah, Wadi'ah, Wakalah,*

Ijarah, Kafalah, Hawalah, Rahn, Qardh dan masih banyak lagi. Dari banyaknya macam akad jual beli dalam islam, terdapat tiga jenis jual beli yang telah dikembangkan sebagai sandaran pokok dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam perbankan syariah yaitu *murabahah, salam, dan istishna*.

As-salam dan *al-istishna'* merupakan akad jual beli ketika seseorang berkeinginan memiliki barang dengan karakter tertentu yang hendak dibeli tetapi saat terjadi akad barang itu belum ada. Kedua akad ini cukup banyak diminati oleh masyarakat dan akad *istishna'* muncul menjadi pembahasan khusus pada kalangan madzhab Hanafi. Oleh karena itu akad *istishna'* didasarkan pada ketentuan madzhab Hanafi.

Adapun dalil yang memperbolehkan jual beli dalam islam terdapat dalam Q.S. AL-Baqarah ayat 275 yang artinya:

Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, merupakan disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu merupakan penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.⁵

Berdasarkan penelitian dengan pihak pembeli KPR Syariah berbasis akad *istishna'* yang diperoleh peneliti menunjukkan bahwa masyarakat umumnya belum memahami perjanjian yang mereka gunakan. Pihak pembeli tidak begitu memperdulikan ketidakfahaman tersebut,

⁵ Mahmud Junus, Terjemah Al-Quran Al-Karim, (Bandung :PT.Alma'arif, 2013), hal. 43

mereka hanya memfokuskan pada saat pembiayaan yang dilakukan antara kedua belah pihak. Adanya sifat ketidakpedulian tersebut menyebabkan permasalahan diakhir, saat penyerahan barang antara penjual dan pembeli. Rumah yang telah ditempati ternyata mengalami permasalahan seperti atap bocor, dinding retak, dan lain-lain. Hal seperti itu membuat mereka merasa dirugikan. Dengan terjadinya kasus di lapangan pihak pembeli tidak serta merta diam, melainkan melapor pada pihak developer terkait permasalahan yang telah disebutkan karena pada proses jual beli dengan akad *istishna'* tersebut ada garansi pembangunan dan jangka waktunya. Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijabarkan tersebut maka peneliti tertarik untuk menganalisa tentang prosedur penggunaan akad *istishna'* serta metode pembayaran, sehingga peneliti membahasnya dalam bentuk skripsi yang berjudul: **“STUDI KOMPARATIF TERHADAP PEMBELIAN RUMAH MENGGUNAKAN SISTEM KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DENGAN AKAD *ISTISHNA'* DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF DI INDONESIA”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana aspek hukum pembelian rumah menggunakan sistem Kredit Pemilikan Rumah dengan akad *isthna'* ?

2. Bagaimana legalitas pembelian rumah tanpa uang muka berdasarkan perspektif hukum islam dan hukum positif di Indonesia ?

C. Tujuan Penelitian

Dari latar belakang dan rumusan masalah, tujuan yang hendak di capai dari penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui aspek hukum pembelian rumah menggunakan sistem Kredit Pemilikan Rumah dengan akad *isthna'* dalam perspektif hukum islam.
2. Untuk mengetahui legalitas pembelian rumah tanpa uang muka berdasarkan perspektif hukum islam dan hukum positif di Indonesia.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian dari pokok permasalahan dan tujuan yang telah diuraikan di atas, maka kegunaan penelitian ini dapat dilihat dari 3 aspek:

1. Akademik

Penelitian ini berguna untuk perkembangan ilmu hukum khususnya terkait pembelian rumah menggunakan sistem kredit pemilikan rumah (KPR) dengan *Akad Istishna'* dalam perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan terkait dengan permasalahan tersebut dan dapat digunakan sebagai bahan bacaan dan untuk menelaah masalah pembelian rumah menggunakan sistem kredit pemilikan rumah (KPR) dengan *Akad*

Istishna' dalam perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia.

Peneliti berharap dapat menambah bahan kepustakaan serta memberi kontribusi ilmiah dan teoritis terhadap pemahaman pemikiran serta pandangan baru untuk menjadi bahan kajian lebih lanjut agar dapat menciptakan konsep ilmiah dalam proses belajar mengajar bagi akademisi, para sarjana hukum, dan praktisi hukum

2. Sosial/Masyarakat

Manfaat yang diharapkan bagi masyarakat agar penelitian ini mampu memberikan pemahaman mengenai perbedaan penjelasan dan legalitas dalam akad jual beli KPR tanpa uang muka menurut hukum positif dan hukum islam.

Penelitian ini sangat berguna bagi masyarakat dari perspektif hukum positif dan hukum islam dalam memandang perbedaan ketentuan yang ada di dalamnya, tidak hanya dalam satu sudut pandang saja. Sehingga dapat memahami konsep jual beli yang sesungguhnya dari kedua sistem hukum.

3. Kelembagaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan serta dapat menjadi salah satu bahan kajian khususnya perkembangan ekonomi syariah, bagi Pengadilan Agama serta lembaga lainnya saat dikeluarkannya ketentuan kredit pemilikan rumah dalam rangka untuk

mengevaluasi, mengembangkan dan melakukan unifikasi hukum terhadap ketentuan akad jual beli yang berbeda-beda.

