

**PENGALIHAN KEPEMILIKAN RUMAH SUBSIDI DALAM
MASA PEMBIAYAAN BERDASARKAN PERSPEKTIF
AKAD BA'I**

**(Studi Tentang Jual Beli Rumah Subsidi di PT. Hadrah Kecamatan
Baitussalam)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

MUHAMMAD GHAZALI

NIM. 170102186

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
BANDA ACEH
2022 M/1444 H**

**PENGALIHAN KEPEMILIKAN RUMAH SUBSIDI DALAM
MASA PEMBIAYAAN BERDASARKAN PERSPEKTIF
AKAD BA'I**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana(S1)
dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah

Oleh:

Muhammad Ghazali

NIM. 170102187

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

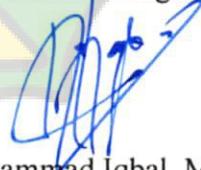
Disetujui untuk Dimunaqasyahkan oleh:

Pembimbing I



Mahdalena Nasrun, S.Ag., MHI
NIP. 197903032009012011

Pembimbing II



Muhammad Iqbal, MM
NIP. 197005122014111001

**PENGALIHAN KEPEMILIKAN RUMAH SUBSIDI DALAM
MASA PEMBIAYAAN BERDASARKAN PERSPEKTIF
AKAD BA'I**

SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1)
Dalam Ilmu Hukum
Ekonomi Syari'ah

Pada Hari/Tanggal: Senin, 26 Desember 2022 M
02 Jumadil Akhir 1444

Di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi:

Ketua,



Mahdalena Nasrun, S.Ag., M.H.I
NIP. 197903032009012011

Sekretaris,



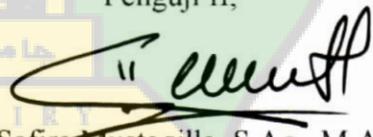
Shabharullah, M.H.
NIP. 199312222020121011

Penguji I,



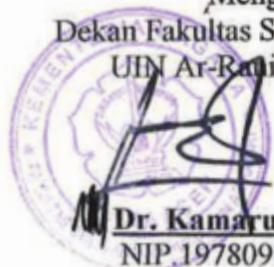
Edi Yuhermansyah, S.H.I., LL.M.
NIP. 198401042011091009

Penguji II,



Safira Mustaqilla, S.Ag., M.A.
NIP. 197511012007012027

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh



Dr. Kamaruzzaman, M.Sh
NIP. 197809172009121006



LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Muhammad Ghazali
NIM : 170102187
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. ***Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggung jawabkan.***
2. ***Tidak melakukan plagiasi terhadap naskahkarya orang lain.***
3. ***Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.***
4. ***Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.***
5. ***Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.***

Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya,dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk di cabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar- Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 26 Desember 2022

Yang menyatakan,



Muhammad Ghazali

ABSTRAK

Nama : Muhammad Ghazali
NIM : 170102187
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Pengalihan Kepemilikan Rumah Subsidi Dalam Masa
Pembiayaan Berdasarkan Perspektif Akad *Bai'*
Tanggal Sidang : 26 Desember 2022
Tebal Skripsi : 89 Halaman
Pembimbing I : Mahdalena Nasrun, S.Ag., MHI
Pembimbing II : Muhammad Iqbal, MM
Kata Kunci : Pengalihan Kepemilikan Rumah Subsidi Di Bawah Tangan

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu jenis layanan yang diberikan oleh bank syariah kepada para nasabah yang berharap mendapatkan pelayanan untuk mendapatkan pinjaman dalam pemberian kredit perumahan kepada nasabahnya. Dalam Kerjasama yang terjalin tersebut pihak bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, dimana dalam transaksinya menggunakan akad pembiayaan murabahah yang memungkinkan nasabah membayarnya secara berangsur. Dalam masa pembiayaan tersebut terdapat beberapa kasus dimana nasabah mengalihkan objek KPR secara dibawah tangan. Perjanjian kredit tersebut sebenarnya masih dalam agunan bank, yang artinya sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah atas objek perjanjian kredit tersebut masih dipegang oleh pihak bank. Berdasarkan permasalahan tersebut maka dapat diambil beberapa rumusan masalah, diantaranya: Bagaimana proses transaksi pengalihan kepemilikan rumah subsidi yang masih dalam masa pembiayaan dengan pihak Bank Syariah, bagaimana konsekuensi pengalihan kepemilikan rumah subsidi yang terjadi dalam masa pembiayaan terhadap keabsahan kepemilikan objek KPR bersubsidi, dan bagaimana perspektif akad *ba'i* dalam *fiqh muamalah* terhadap transaksi jual beli rumah subsidi yang terjadi dalam masa pembiayaan. Penyelesaian masalah yang ditempuh pada penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Hasil yang diperoleh yaitu transaksi pengalihan secara dibawah tangan merupakan tindakan sepihak oleh pihak nasabah tanpa melibatkan pihak bank syariah, sehingga dapat menimbulkan akibat-akibat hukum bagi para pihak. Rumah yang menjadi objek perjanjian dengan Bank Syariah secara hukum tidak dapat diperjualbelikan, karena rumah tersebut merupakan objek jaminan dalam perjanjian pembiayaan tersebut. Akan tetapi, ditinjau dari akad *murabahah* yang digunakan dalam perjanjian pembiayaan maka nasabah sebagai pembeli dapat menguasai objek *murabahah* tersebut dan bebas ber-*tassaruf* meskipun objek transaksi tersebut belum dilunasi secara tuntas.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وعلى آله وأصحابه ومن والاه، أما بعد

Puji dan syukur kita panjatkan kepada Allah SWT. Yang telah melimpahkan rahmat-Nya serta kesehatan kepada penulis, sehingga penulis telah dapat menyelesaikan skripsi ini. Tidak lupa pula shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Nabi Besar Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabat beliau yang telah membimbing kita ke alam yang penuh ilmu pengetahuan ini.

Dengan segala kelemahan dan kekurangan akhirnya penulis dapat menyelesaikan sebuah karya ilmiah yang berjudul **Pengalihan Kepemilikan Rumah Subsidi Dalam Masa Pembiayaan Berdasarkan Perspektif Akad Bai'**. Skripsi ini ditulis untuk menyelesaikan tugas akhir yang merupakan salah satu syarat dalam rangka menyelesaikan studi sekaligus untuk memperoleh gelar sarjana (S1) pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry, Darussalam Banda Aceh.

Dalam penulisan karya ilmiah ini, telah banyak pihak yang membantu penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Pada kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terimakasih banyak kepada:

1. Bapak Dr. Kamaruzzaman, M.Sh., Dekan Fakultas Syariah, Bapak Husnul Arfin Melayu, MA Wakil Dekan I, Ibuk Dr. Soraya Devy Wakil Dekan II dan Bapak Dr. Ali Wakil Dekan III yang telah membimbing kami mahasiswa/i di Fakultas Syariah dan Hukum.
2. Ibuk Mahdalena Nasrun S.Ag.,MHI dan bapak Muhammad Iqbal M.M selaku pembimbing skripsi, yang telah banyak membantu

memberikan bimbingan yang terbaik, sehingga skripsi ini bisa terselesaikan tepat pada waktunya. Semoga Allah juga selalu memudahkan segala urusan dan memudahkan rezeki bapak dan ibu.

3. Kepada Bapak/Ibu Dosen dan seluruh Civitas Akademika Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry yang telah banyak membantu serta mencurahkan ilmunya dan pengalamannya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan studi sejak semester awal hingga sampai ke tahap penyusunan skripsi ini.
4. Kepada yang tercinta Ayahanda Irwan Adli, yang tercinta Ibunda Lina yusmiati, yang selalu mendukung serta memberikan doa terbaik untuk saya dalam menyelesaikan skripsi ini dan selalu memberikan nasihat-nasihat terbaik bagi saya dalam menyelesaikan studi sekaligus untuk memperoleh gelar sarjana (S1).
5. Kepada teman-teman seperjuangan yang telah banyak membantu dan teman-teman HES leting 17 yang tidak mungkin penulis sebutkan satu-persatu.

Akhirnya penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna yang dikarenakan terbatasnya pengetahuan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari berbagai pihak guna memperbaiki kekurangan yang ada di waktu mendatang dan mampu memberikan kontribusi yang bernilai positif dalam bidang keilmuan.

Banda Aceh, 26 Desember 2022
Penulis,

Muhammad Ghazali

TRANSLITERASI

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K
Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543b/U/1987

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus.

Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alīf	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan	ط	ṭā'	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ب	Bā'	B	Be	ظ	za	z	zet (dengan titik di bawah)
ت	Tā'	T	Te	ع	'ain	'	koma terbalik (di atas)
ث	Śa'	Ś	es (dengan titik di atas)	غ	Gain	G	Ge

ج	Jīm	J	je	ف	Fā'	F	Ef
ح	Hā'	ḥ	ha (dengan titik di bawah)	ق	Qāf	Q	Ki
خ	Khā'	Kh	ka dan ha	ك	Kāf	K	Ka
د	Dāl	D	De	ل	Lām	L	El
ذ	Ẓal	Ẓ	zet (dengan titik di atas)	م	Mūm	M	Em
ر	Rā'	R	Er	ن	Nūn	N	En
ز	Zai	Z	Zet	و	Wau	W	We
س	Sīn	S	Es	ه	Hā'	H	Ha
ث	Syīn	Sy	es dan ye	ء	Hamza h	'	Apostrof
ص	Ṣād	Ṣ	es (dengan titik di bawah)	ي	Yā'	Y	Ye
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)				

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

1) Vokal tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
◌َ	<i>fathah</i>	A	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I	I
◌ُ	<i>ḍammah</i>	U	U

2) Vokal rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama huruf	Gabungan huruf	Nama
◌َـِ	<i>fathah dan yā'</i>	Ai	a dan i
◌َـُ	<i>fathah dan wāu</i>	Au	a dan u

Contoh:

كَتَبَ -*kataba*

فَعَلَ -*fa'ala*

ذَكَرَ -*ḍukira*

يَذْهَبُ -*yaḏhabu*

سُئِلَ -*su'ila*

كَيْفَ -*kaifa*

هَوْلَ -*hauḷa*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
...اَ...اِ	<i>fathah</i> dan <i>alīf</i> atau <i>yā'</i>	Ā	a dan garis di atas
...يِ	<i>kasrah</i> dan <i>yā'</i>	ī	i dan garis di atas
...وُ	<i>dammah</i> dan <i>wāu</i>	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ -*qāla*

رَمَى -*ramā*

قِيلَ -*qīla*

يَقُولُ -*yaqūlu*

4. *Tā' marbūṭah*

Transliterasi untuk *tā' marbūṭah* ada dua:

1) *Tā' marbūṭah* hidup

tā' marbūṭah yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah*, dan *dammah*, transliterasinya adalah 't'.

2) *Tā' marbūṭah* mati

tā' marbūṭah yang mati atau mendapat harakat yang sukun, transliterasinya adalah 'h'.

3) Kalau dengan kata yang terakhir adalah *tā' marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ -*rauḍ ah al-atfāl*

-*rauḍ atul atfāl*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ -*al-Madīnah al-Munawwarah*

-*AL-Madīnatul-Munawwarah*

طَلْحَةُ -*ṭalḥah*

5. *Syaddah (Tasydīd)*

Syaddah atau *tasydīd* yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *Syaddah* atau *tasydīd*, dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

رَبَّنَا -*rabbanā*

نَزَّلَ -*nazzala*

الْبِرُّ -al-birr

الْحَجُّ -al-ḥajj

نُعَيْمٌ -nu‘ ‘ima

6. Kata sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu (ال), namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

1) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah* ditransliterasikan sesuai aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti huruf *syamsiyyahi* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

الرَّجُلُ -ar-rajulu

السَّيِّدَةُ -as-sayyidatu

اشْمَسُ -asy-syamsu

القَلَمُ -al-qalamu

البَدِيعُ -al-badī'u

الْخَلَالُ -al-jalālu

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa *alif*.

Contoh:

تَأْخُذُونَ -ta' khuzūna

النَّوْءُ -an-nau'

شَيْئٌ -syai'un

إِنَّ -inna

أُمِرْتُ -umirtu

أَكَلَا -akala

8. Penulisan kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun harf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:



وَإِنَّ اللَّهَ لَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ	- <i>Wa inna Allāh lahuwa khair ar-rāziqīn</i>
	- <i>Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn</i>
فَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ	- <i>Fa auf al-kaila wa al-mīzān</i>
	- <i>Fa aful-kaila wal- mīzān</i>
إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلِ	- <i>Ibrāhīm al-Khalīl</i>
	- <i>Ibrāhīmul-Khalīl</i>
بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا	- <i>Bismillāhi majrahā wa mursāh</i>
وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ	- <i>Wa lillāhi 'ala an-nāsi ḥijju al-baiti</i>
مَنْ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا	- <i>man istaṭā'a ilahi sabīla</i>

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: Huruf kapital digunakan untuk

menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ -*Wa mā Muhammadun illā rasul*

إِنَّ أَوْلَىٰ بَيْتٍ وَضِعَ لِلنَّاسِ -*Inna awwala baitin wuḍ i ‘a linnāsi*

لِلَّذِي بِبَكَّةَ مُبَارَكًا -*lallaẓī bibakkata mubārakan*

شَهْرٍ رَمَضَانَ الَّذِي أُنزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ -*Syahru Ramaḍān al-laẓi unzila fīh al-*
Qur’ānu

-*Syahru Ramaḍ ānal-laẓi unzila fīhil*
qur’ānu

وَلَقَدْ رَأَاهُ بِالْأَفُقِ الْمُبِينِ -*Wa laqad ra’āhu bil-ufuq al-mubīn*

Wa laqad ra’āhu bil-ufuqil-mubīni

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ -*Alhamdu lillāhi rabbi al-‘ālamīn*

Alhamdu lillāhi rabbil ‘ālamīn

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harkat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

نَصْرٌ مِنَ اللَّهِ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ -*Nasrun minallāhi wa fathun qarīb*

لِلَّهِ الْأَمْرُ جَمِيعًا -*Lillāhi al-amru jamī'an*

وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ -*Wallāha bikulli syai'in 'alīm*

10. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Catatan:

Modifikasi

- 1) Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan.

Contoh: Şamad Ibn Sulaimān.

- 2) Nama Negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrūt; dan sebagainya.
- 3) Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* tidak ditransliterasikan. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Lokasi Penelitian.....	74
Gambar 2 Wawancara Peneletian.....	74



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	SK Penetapan Pembimbing Skripsi.....	71
Lampiran 2	Surat Permohonan Melakukan Penelitian.....	72
Lampiran 3	Daftar Riwayat Hidup.....	73



DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG	iii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
TRANSLITERASI	vii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
DAFTAR ISI	xv
BAB SATU PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Penjelasan Istilah.....	7
E. Kajian Pustaka.....	11
F. Metode Penelitian.....	17
G. Sistematika Pembahasan	21
BAB DUA KONSEP AKAD BAI' DALAM FIQH MUAMALAH	23
A. Pengertian <i>Akad Bai'</i> dan Dasar Hukumnya	23
B. Rukun dan Syarat Akad Bai'	28
C. Macam-Macam Akad Bai' Dalam Fiqh Muamalah	32
D. Pendapat Fuqaha Tentang Akad Bai'	34
E. Pengalihan Kepemilikan Dalam Fiqh Muamalah	37
BAB TIGA PENGALIHAN KEPEMILIKAN RUMAH SUBSIDI DALAM FIQH MUAMALAH	43
A. Transaksi Pengalihan Kepemilikan Rumah Subsidi yang Terjadi dalam Masa Pembiayaan dengan Bank Syari'ah	43
B. Konsekuensi pengalihan kepemilikan rumah subsidi dalam masa pembiayaan terhadap keabsahan pemilikan objek KPR bersubsidi	47
C. Perspektif <i>akad ba'i</i> dalam <i>fiqh mu'amalah</i> terhadap transaksi jual beli rumah subsidi yang terjadi dalam masa pembiayaan	53
BAB EMPAT PENUTUP	66
A. Kesimpulan.....	66

B. Saran	67
DAFTAR PUSTAKA	68
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	71
DAFTAR LAMPIRAN	72



BAB SATU

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tingginya kebutuhan terhadap tempat tinggal di daerah perkotaan, seperti Banda Aceh, mengakibatkan semakin tingginya harga tanah di wilayah perkotaan terutama tanah untuk perumahan. Hal ini menimbulkan permasalahan ekonomi bagi masyarakat, dimana sebagian masyarakat berpenghasilan rendah mengalami kesulitan membeli rumah layak huni. Untuk memperoleh rumah hunian yang layak, bagi masyarakat yang membutuhkan dapat menggunakan beberapa alternatif pemilikan rumah, dengan membangun sendiri secara bertahap ataupun dengan membeli rumah siap huni yang dijual oleh developer baik secara cash maupun non tunai secara cicilan.

Rumah hunian yang dibangun developer, memiliki berbagai tipe dan juga berbagai model pembayaran. Salah satu bentuk rumah yang banyak diminati kalangan masyarakat menengah ke bawah/berpenghasilan rendah terutama kalangan masyarakat kurang mampu adalah rumah subsidi. Masyarakat berpenghasilan rendah menurut Pasal 1 angka 24 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapatkan dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah hunian yang layak. Masyarakat berpenghasilan rendah di sini seperti nelayan, petani, buruh dan lain-lain yang memiliki keterbatasan untuk memperoleh rumah yang layak sehingga dengan adanya kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi dari pemerintah dengan

memberikan keringanan berupa subsidi untuk kepemilikan rumah hunian yang layak.¹

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat mengeluarkan peraturan mengenai program pembiayaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 26/PRT/M/2016. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat juga melibatkan perusahaan developer untuk pengadaan rumah subsidi yang akan dijual untuk masyarakat kurang mampu secara non tunai. Pengembangan rumah subsidi oleh kalangan developer menjadi suatu kemestian yang telah ditetapkan oleh pemerintah dengan regulasi sebagaimana dituangkan dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 64 Tahun 2016 tentang pembangunan rumah MBR.² Untuk memenuhi kebutuhan pemukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah maka pemerintah melalui undang-undang, peraturan pemerintah, dan keputusan Menteri serta pelaksanaannya melalui Departemen Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) mengeluarkan kebijakan program sejuta rumah.³ Dengan regulasi-regulasi tersebut pemerintah memiliki komitmen dan keberpihakan untuk meningkatkan kualitas rumah hunian masyarakat kurang mampu sehingga menjadi rumah yang sehat dengan lingkungan yang baik.

Pada kepemilikan rumah hunian subsidi, pemerintah menetapkan beberapa ketentuan substantif, di antaranya ketentuan tentang kepemilikan rumah yang tidak boleh dialihkan kemanfaatan kepada pihak lain terutama dalam bentuk jual beli. Ketentuan tersebut dirumuskan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yaitu dalam pasal 55 telah

¹ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, pasa 1 angka 24, tentang perumahan dan kawasan pemukiman

² Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 64 Tahun 2016

³ Jurni Atika, "Subsidi dan Penerapannya", Ilmu Ekonomi, Vol 4, No 2, (2016)

ditetapkan bahwa orang perseorangan yang memiliki rumah dengan kemudahan yang diberikan Pemerintah atau Pemerintah Daerah hanya dapat menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikan rumah hunian miliknya kepada pihak lain melalui pewarisan, penghunian setelah jangka waktu paling sedikit 5 tahun, atau pindah tempat tinggal karena tingkat sosial ekonomi yang lebih baik.⁴

Kepemilikan dalam hal ini dicontohkan dalam Kepemilikan rumah bersubsidi yang akhir-akhir ini menjadi aset masa depan bagi setiap manusia. KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) Subsidi merupakan kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Subsidi yang diberikan oleh pemerintah berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Pemberian subsidi ini diatur sendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini.

KPR merupakan salah satu jenis layanan yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang berharap mendapatkan pelayanan untuk mendapatkan pinjaman dalam pemberian kredit perumahan kepada nasabahnya, produk KPR ini terdapat pada bank konvensional dan juga pada bank syariah. Bank syariah adalah *Islamic Financial Institution*, yang berlandaskan pada *Al-qur'an* dan *Hadits* yang mengacu pada prinsip muamalah bahwa sesuatu itu boleh dilakukan, kecuali jika ada larangannya dalam *Al-qur'an* dan *Hadits* yang mengatur hubungan antar manusia terkait ekonomi, sosial, dan politik. Dalam undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah dinyatakan bahwa bank syariah menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dan mengacu pada Fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga

⁴ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 55 ayat 1

berwenang, dalam hal ini dewan Syariah Nasional (DSN) di bawah Majelis Ulama Indonesia (MUI).⁵

Produk KPR yang ada pada perbankan syariah pada dasarnya berbeda dengan KPR yang ada di perbankan konvensional.⁶ KPR yang dikembangkan oleh bank syariah merupakan kepemilikan rumah rakyat yang mekanismenya berdasarkan akad jual beli (*tabadduli*), maknanya hubungan yang terjalin antar bank syariah dengan pihak nasabah yang mengambil produk KPR adalah hubungan antar penjual dan pembeli, pihak bank syariah berperan sebagai penjual yang menjual produk KPR kepada nasabah, sedangkan nasabah sebagai pihak pembeli. Pada dasarnya bank syariah dalam menjual produk KPR-nya menggunakan fasilitas pembiayaan *murabahah* yang memungkinkan nasabah membayarnya secara berangsur. *Murabahah* merupakan jual beli dengan tambahan keuntungan yang disebutkan dan disepakati oleh kedua pihak yang berakad.⁷ *Murabahah* memiliki karakteristik dimana penjual harus memberi tahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Bentuk jual beli *murabahah* dengan pembayaran secara angsur menjadikannya beralih dari jual beli kontan menjadi jual beli tanggung yang mengakibatkan hutang pada pihak bank.⁸

Dalam hal ini banyak nasabah KPR karena sebab-sebab tertentu seperti kebutuhan ekonomi dan lain sebagainya, melakukan pengalihan rumah objek KPR kepada pihak lain. Adapun cara pengalihan yang sering ditempuh oleh pihak debitur ialah dengan menjual kembali rumah subsidi miliknya kepada

⁵ Ikatan Bankir Indonesia, "Memahami Bisnis Bank Syariah". (Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2016). Hlm 7.

⁶ Mohammad Heykal, *Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia*, hlm 520.

⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Ctk.Pertama Gema Insani Press, Jakarta, 2001, hlm.101

⁸ Wiroso, *Jual beli Murabahah*, UII Press, Yogyakarta, 2005, hlm.13

pihak lain yang ingin membelinya. Perjanjian kredit tersebut sebenarnya masih dalam agunan bank, yang artinya sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah atas objek perjanjian kredit tersebut masih dipegang oleh pihak bank. Meskipun Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi dapat membantu mengatasi permasalahan kebutuhan perumahan akan tetapi di dalam praktek juga memiliki permasalahan hukum yang perlu dicermati dan dikaji lebih lanjut, dalam beberapa kasus ternyata terdapat beberapa nasabah KPR yang mengalihkan rumah objek KPR tersebut tanpa persetujuan pihak bank. Dalam proses peralihan biasanya nasabah menggunakan akta yang dibuat dihadapan notaris.

Namun di beberapa kasus peralihan objek KPR dibawah tangan, penulis juga menemukan bentuk peralihan yang tidak menggunakan akta notaris, nasabah melakukan peralihan hanya dengan menggunakan akad jual beli dan ijab qabul dengan pihak ketiga. Seperti yang terjadi disalah satu kawasan perumahan subsidi di Desa Kajhu, Kecamatan Baitussalam, Aceh Besar, tepatnya dilokasi perumahan subsidi milik PT. Hadrah. Setelah penulis melakukan wawancara dengan salah satu pemilik rumah hunian dilokasi tersebut, dimana pemilik rumah yang diwawancarai melakukan transaksi pemindahan kepemilikan rumah hunian miliknya kepada pihak lain, namun pengalihan kepemilikan tersebut terjadi dalam masa pembiayaan yang belum diselesaikan oleh pemilik rumah dengan pihak bank syariah.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk meneliti tentang permasalahan yang terjadi terkait peralihan kepemilikan rumah subsidi yang masih dalam masa kredit/pembiayaan dengan bank syari'ah kepada pihak lain, dimana transaksi pengalihan kepemilikannya dilakukan secara sepihak oleh debitur, dan bagaimana konsekuensi yang timbul bagi para pihak, serta bagaimana sudut pandang dalam fiqh muamalah terkait permasalahan tersebut, yang penting untuk dicermati dan dikaji lebih lanjut.

Oleh karenanya penulis bermaksud untuk melakukan penelitian yang berjudul ***“Peralihan Kepemilikan Rumah Subsidi Dalam Masa Pembiayaan Berdasarkan Perspektif Akad Ba’i” (Studi Penelitian Tentang Jual Beli Rumah Subsidi di PT Hadrah Kecamatan Baitussalam)***

B. Rumusan Masalah

Penelitian ini penulis lakukan sebagai bentuk perhatian terhadap transaksi jual beli pada Kredit Kepemilikan Rumah atau KPR yang dilakukan masyarakat khususnya pada produk KPR bersubsidi di kawasan kota Banda Aceh tepatnya di desa Kajhu Kecamatan Baitussalam. Fokus kajian yang menjadi substansi masalahnya penulis merumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses transaksi peralihan kepemilikan rumah subsidi yang masih dalam masa pembiayaan dengan pihak Bank Syariah?
2. Bagaimana konsekuensi bagi pihak-pihak yang melakukan peralihan kepemilikan rumah subsidi yang terjadi dalam masa pembiayaan terhadap keabsahan kepemilikan objek KPR bersubsidi ?
3. Bagaimana perspektif akad *ba’i* dalam fiqh muamalah terhadap transaksi jual beli rumah subsidi yang terjadi dalam masa pembiayaan?

C. Tujuan Penelitian

Selaras dengan permasalahan di atas yang merupakan substansi masalah maka penulis juga menformat tujuan penelitian sebagai capaian yang akan penulis peroleh dalam penelitian dan analisis data yang ditetapkan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses transaksi pengalihan kepemilikan rumah subsidi yang masih dalam masa pembiayaan dengan pihak Bank Syariah
2. Untuk meneliti konsekuensi bagi para pihak dalam pengalihan kepemilikan rumah subsidi yang terjadi dalam masa pembiayaan terhadap keabsahan kepemilikan objek KPR bersubsidi
3. Untuk menganalisis perspektif akad *ba'i* dalam Fiqh Muamalah transaksi jual beli rumah subsidi yang terjadi dalam masa pembiayaan.

D. Penjelasan Istilah

Penjelasan istilah dari penelitian yang penulis lakukan bertujuan sebagai uraian yang substantif tentang definisi operasional variabel yang telah di format dalam bentuk judul di atas. Dengan adanya definisi operasional variabel, maka pembahasan skripsi ini nantinya dapat dilakukan secara lebih terarah sesuai dengan inti dari penelitian ini. Berikut adalah istilah-istilah yang perlu penulis jelaskan secara literal, yaitu :

1. Pengalihan Kepemilikan

Kepemilikan berasal dari kata milik yang berarti pendapatan seseorang yang diberi wewenang untuk mengalokasikan harta yang dikuasai orang lain dengan keharusan untuk selalu memperhatikan sumber (pihak yang menguasainya). Pengalihan kepemilikan terdiri dari dua kata yaitu, pengalihan dan kepemilikan. Pengalihan dalam KBBI diartikan dengan proses, cara, perbuatan mengalihkan, pemindahan, penggantian, penukaran dan perubahan.⁹ Kepemilikan merupakan kata berimbuhan dari kata dasar milik. Kepemilikan dapat diartikan sebagai pemilikan atau perihal pemilikan.¹⁰

⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/pengalihan> diakses pada tanggal 2 Agustus 2022

¹⁰ Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/kepemilikan> diakses pada tanggal 2 Agustus 2022

Kepemilikan menurut ahli fiqih sebagaimana yang didefinisikan oleh Qurafi, yaitu merupakan hukum syariat yang terkandung dalam suatu benda atau dalam suatu yang dimanfaatkan yang dituntut adanya pemberdayaan bagi siapapun yang menguasainya dengan cara memanfaatkan barang yang dimiliki itu.¹¹

2. Rumah Subsidi

Rumah ialah bangunan untuk tempat tinggal atau pada umumnya bangunan seperti gedung. Subsidi dalam KBBI diartikan sebagai bantuan uang dan sebagainya kepada yayasan, perkumpulan, dan sebagainya (biasanya dari pihak pemerintah). Subsidi adalah pembayaran yang dilakukan oleh pemerintah kepada perusahaan atau rumah tangga untuk mencapai tujuan tertentu yang membuat mereka dapat memproduksi atau mengkonsumsi suatu produk dalam kuantitas yang lebih besar atau pada harga yang lebih murah. Secara Ekonomi, tujuan subsidi adalah untuk mengurangi harga atau menambah keluaran (*output*).¹²

Menurut Suparmoko, subsidi merupakan salah satu bentuk pengeluaran pemerintah yang dapat diartikan sebagai pajak negatif yang akan menambah pendapatan mereka yang menerima subsidi atau mengalami peningkatan pendapatan riil apabila mereka mengkonsumsi atau membeli barang-barang yang disubsidi oleh pemerintah dengan harga jual yang rendah. Subsidi dapat dibedakan dalam dua bentuk yaitu dalam bentuk uang (*cash transfer*) dan subsidi dalam bentuk barang. Dengan demikian, subsidi merupakan upaya pemerintah dengan cara penyaluran anggaran kepada produsen barang dan jasa dalam rangka pelayanan publik, sehingga masyarakat dapat memenuhi

¹¹ Nugroho, *Konsep Kepemilikan Dalam Filsafat Ekonomi Islam*, (IAIN Pekalongan: 2020), hlm. 3.

¹² Milton H. Spencer dan Orley M. Amos, Jr., *Contemporary Economics*, dikutip oleh Rudi Handoko dan Pandu Patriadi, Edisi ke-8, Hlm. 464

kebutuhan hidupnya dengan harga beli yang lebih terjangkau. Sehingga dapat disimpulkan bahwa subsidi adalah bantuan pemerintah dalam bentuk bantuan keuangan yang dibayarkan kepada produsen dan konsumen suatu bisnis atau sektor ekonomi atas barang/jasa tertentu.¹³

3. *Ba'i* (Jual beli)

Jual beli berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain atau dalam istilah fiqh disebut dengan *al-bai'*. Lafal *albai'* dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yakni kata *asy-syira* (beli). Dengan demikian, kata *al-bai'* bermakna jual dan beli.¹⁴ Jual beli menurut bahasa berasal dari kata (البيع) bentuk jamaknya (البيوع) yang artinya menjual. Dalam Al-Qur'an terdapat banyak kata *bai'* dan devinisinya dengan makna yang sama dengan arti bahasa. Secara terminology jual beli adalah "tukar-menukar harta secara suka sama suka" atau "peralihan pemilikan dengan cara penggantian menurut bentuk yang diperbolehkan."¹⁵ Dengan kata lain jual beli yaitu tukar-menukar suatu barang dengan barang yang lain dengan cara tertentu.

WJS Poerwadarminta dalam kamus Umum Bahasa Indonesia menyebutkan bahwa akad artinya janji, perjanjian, kontrak, misal akad jual beli, akad nikah. Akad juga disebut sebagai kontrak yang mempunyai arti: perjanjian, mengadakan perjanjian (dagang, bekerja, dsb). Misal, kontrak antara pengarang dan penerbit.¹⁶ Jual beli dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang

¹³ Siti Lailatul Hikmah, *Dampak Kenaikan Harga Premium di Sektor Angkutan Darat Terhadap Perekonomian Indonesia*, (ADLN Perpustakaan Universitas Airlangga: 2008), hlm 1.

¹⁴ Haroen Nasrun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama), hlm. 111

¹⁵ Amir Syarifudin, *Garis-garis Besar Fiqih*, (Jakarta: Kencana, 2003), hlm. 192-193

¹⁶ WJS Poerwadarminta, *KUBI*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1976), hlm. 23 dan 521

dijual.¹⁷ Sedangkan dalam penggunaan sehari-hari jual beli mengandung arti “saling tukar” atau tukar menukar.¹⁸ Menurut Pasal 1457 KUHPerdara jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.¹⁹

Dalam Kamus Lengkap Ekonomi disebutkan bahwa kontrak adalah suatu perjanjian legal yang dapat dilaksanakan antara dua pihak atau lebih. Suatu kontrak meliputi kewajiban bagi kontraktor yang dapat dinyatakan secara lisan maupun tertulis. Sebagai contoh, suatu perusahaan mempunyai perjanjian untuk memasok suatu produk ke perusahaan lain pada waktu tertentu dan ukuran tertentu. Kedua belah pihak akan terikat untuk menepati perjanjian mereka dalam penjualan dan pembelian dari barang.²⁰

4. Pembiayaan

Pembiayaan atau disebut juga *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun oleh lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan merupakan pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan sebelumnya.²¹ Istilah pembiayaan pada intinya berarti *I believe, I trust*, saya percaya, saya menaruh kepercayaan. Perkataan pembiayaan yang berarti (*trust*) berarti lembaga pembiayaan selaku *sahib al-mal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan

¹⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia <https://www.kbbi.web.id/jual%20beli> diakses pada tanggal 2 Februari 2022

¹⁸ Sohari Sahrani; Ru'fah Abdullah, *Fikh Muamalah*, (Bogor: 2011), hlm. 65

¹⁹ Djaja S. Meliala, *Hukum Perjanjian Khusus*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2012), hlm.3

²⁰ C.Pass, Bryan Lowes dan Leslie Davies, *Kamus Lengkap Ekonomi*, Erlangga, Jakarta, 1999, hlm. 115

²¹ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), hlm. 17

harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.²²

Dalam KBBI pembiayaan diartikan sebagai segala sesuatu yang berhubungan dengan biaya.²³ Dalam UU Nomor 10 Tahun 1998 disebutkan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah ialah penyediaan uang atau tagihan berdasarkan kesepakatan antara bank dengan nasabah yang mewajibkan, nasabah diwajibkan mengembalikan uang atau membayar tagihan tersebut sesuai jangka waktu yang ditentukan.²⁴

Pembiayaan secara luas dapat diartikan sebagai financing atau pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabah.²⁵

E. Kajian Pustaka

Penulisan kajian pustaka bertujuan untuk menghindari plagiasi dalam penelitian ini, melalui judul yang penulis ajukan, maka kajian pustaka yang akan diteliti yaitu mengenai pengalihan kepemilikan rumah subsidi yang terjadi dalam masa pembiayaan, maka peneliti akan meneliti lebih lanjut bagaimana bentuk pengalihan kepemilikan rumah subsidi yang terjadi dalam masa pembiayaan.

²² Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 3

²³ <https://kbbi.web.id/pembiayaan> diakses tanggal 25 Maret 2022

²⁴ UU RI Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas UU Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

²⁵ M.Nur Rianto Al Arif, *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*, (Bandung: Alfabeta : 2012, hlm. 42

Dalam penelitian ini penulis akan membahas tentang pengalihan objek KPR bersubsidi yang masih dalam proses pembiayaan oleh pihak debitur kepada pihak ketiga dimana pihak ketiga tersebut yang nantinya akan bertanggung jawab terhadap pembiayaan kepada pihak bank, namun dalam hal perjanjian yang dibuat oleh pihak debitur dan pihak ketiga tersebut tidak melibatkan pihak bank dalam proses pengalihan kepemilikan rumah objek KPR bersubsidi. Permasalahan ini sangat krusial sehingga penting untuk dibahas mengenai proses pengalihan kepemilikan rumah subsidi yang masih dalam masa pembiayaan. Dari penelusuran yang penulis lakukan terdapat beberapa penelitian maupun tulisan yang berkaitan dengan pembahasan di atas, antara lain yaitu:

Penelitian yang ditulis oleh Ikhyak Ulumudin meneliti tentang *Jual Beli KPR Bersubsidi Menurut Permenpur No. 26/PRT/2016 Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Di Perumahan Citra Alam Permai Desa Hajimena Kec. Natar Kab.Lampung Selatan)*. Penelitian ini menjelaskan tentang bagaimana pelaksanaan jual beli perumahan di Citra Alam Permai, adapun pelaksanaan jual beli perumahannya yaitu dengan menyiapkan semua berkas yang diperlukan kemudian mendatangi kantor developer untuk mengajukan permohonan untuk disetujui atau tidaknya seseorang untuk mendapatkan rumah subsidi/KPR dari Pemerintah. Kemudian bagaimana tinjauan hukum Islam dalam akad jual beli perumahan bersubsidi di Citra Alam Permai. Dalam penelitian tersebut dijelaskan bahwa ditinjau dari hukum Islam akad jual beli perumahan bersubsidi pada prinsipnya sah menurut hukum Islam, namun terdapat beberapa transaksi jual beli rumah di Perumahan Citra Alam Permai Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan yang tidak sesuai dengan hukum Islam, karena pemberian

subsidi yang diinginkan pemerintah tidak tepat sasaran menurut prosedur PERMENPUPR No.26/PRT/M2016.²⁶

Penelitian yang ditulis oleh Dimas Setia Prayogo tentang *Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Magelang*. Penelitian ini membahas mengenai bagaimana nasabah dapat memiliki rumah objek KPR dengan menggunakan akad murabahah. Agar dapat memperoleh pembiayaan dengan menggunakan akad murabahah yang merupakan produk KPR iB Muamalat maka calon nasabah harus melengkapi berbagai persyaratan yang sudah ditentukan oleh bank. Salah satu tujuan dari adanya produk pembiayaan KPR iB Muamalat adalah memberikan pemahaman kepada calon nasabah atas fasilitas-fasilitas dan pelaksanaan pembiayaan KPR iB Muamalat yang menggunakan akad pembiayaan murabahah. Produk pembiayaan KPR iB Muamalat ini diharapkan akan menjadi salah satu produk pembiayaan konsumtif yang mampu memenuhi kebutuhan masyarakat sekaligus meningkatkan pertumbuhan Bank Muamalat secara signifikan. Dalam pelaksanaannya juga dijelaskan bagaimana proses penyelesaian pembiayaan bermasalah pada pemindahan kepemilikan rumah objek KPR oleh bank kepada nasabah, dimana terdapat dua jalur dalam proses penyelesaiannya yaitu melalui jalur non litigasi dan litigasi.²⁷

Israbeta Putrisani meneliti tentang *Analisis pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Di Bawah Tangan*. Peneliti ini menjelaskan bahwasannya jual beli rumah KPR di bawah tangan yang dilakukan debitur yang belum melunasi

²⁶ Ikhyak Ulumudin, “Jual Beli KPR Bersubsidi Menurut PERMENPUPR No.26/PRT/M/2016 Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi di Perumahan Citra Alam Permai Desa Hajimena Kec. Natar Kab. Lampung Selatan)”, *Skripsi*, (Lampung: Fakultas Syariah dan Hukum IAIN Raden Intan, 2016)

²⁷ Dimas Setia Prayoga, “Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Magelang”, *Skripsi*, (Magelang: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Salatiga, 2016)

hutangnya, merupakan suatu tindakan melawan hukum karena rumah KPR merupakan benda jaminan utang debitor kepada pihak Bank, sehingga pihak Bank dapat menuntut ganti rugi atau pembatalan atas jual beli rumah KPR oleh debitor lama yang dilakukan di bawah tangan dan segera melunasi seluruh sisa hutangnya. Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh debitor, tidak menghapus kewajiban debitor untuk melunasi hutangnya kepada Bank.²⁸

Agnes Kusuma Putri meneliti tentang *Perjanjian Pengalihan Kepemilikan Rumah Objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Secara Dibawah Tangan*. Dalam penelitian ini penulis menjelaskan mengenai pengalihan kredit yang dilakukan oleh debitor kepada pihak lain secara dibawah tangan atau tanpa melibatkan pihak bank selaku kreditur. Dimana tindakan pengalihan tersebut merupakan sebagai tindakan hukum sepihak oleh pihak bank. Perjanjian pengalihan kredit dibawah tangan oleh pihak debitor tidak mengikat pihak bank dan hanya mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian, sementara objek yang diperjanjikan masih terikat dengan pihak bank. Dan juga akibat hukum dari perjanjian pengalihan kredit secara dibawah tangan tersebut sangatlah besar. Peralihan kepemilikan rumah tersebut dilakukan secara dibawah tangan, yang mana hanya dilakukan antara para pihak tanpa mengikutsertakan pihak lain yang seharusnya berhak, yaitu pihak bank selaku pemberi kredit. Perbuatan hukum ini menimbulkan beberapa konsekuensi hukum yang berpengaruh terhadap keabsahan objek perjanjian kredit pemilikan rumah objek KPR subsidi.²⁹

Indriani meneliti mengenai *Pelaksanaan Oper Kredit Kendaraan Bermotor Roda Dua Tanpa Diketahui Pihak Perusahaan Pembiayaan*

²⁸ Israbeta Putrisani, “*Analisis Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Di Bawah Tangan*”, *Skripsi*, (Surabaya: Fakultas Hukum, Universitas Airlangga)

²⁹ Agnes Kusuma Putri, “*Perjanjian Pengalihan Kepemilikan Rumah Objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Secara Dibawah Tangan*”, *Skripsi*, (Jakarta: Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, 2010)

Konsumen Pt. Indomobil Finance Indonesia (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia). Dalam penelitian yang dilakukan penulis membahas tentang pelaksanaan oper kredit kendaraan bermotor roda dua tanpa sepengetahuan pihak perusahaan pembiayaan konsumen PT. Indomobil Finance Indonesia Berdasarkan UU No 42 Tahun 1999. Permasalahan yang terjadi dalam masyarakat adalah ketidaktahuan mengenai pengalihan yang dilakukan di bawah tangan atau peralihan kredit yang dilakukan oleh kedua pihak tanpa sepengetahuan dari lembaga pembiayaan, dimana dapat menimbulkan akibat hukum baik pidana maupun perdata³⁰.

I Putu Wira Kresnadi meneliti tentang *Pelaksanaan Alih Debitur Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi (Studi Bank BTN Kantor Cabang Mataram)*. Penelitian ini tentang pelaksanaan alih debitur dalam perjanjian jual beli rumah subsidi dengan berdasarkan metode penelitian normative empiris. Hasil dari penelitian disebutkan bahwa dalam pengalihan hak kepemilikan rumah melalui pembaharuan utang atau alih debitur dan adanya klausula perjanjian bahwa debitur harus memberitahukan kepada bank untuk persetujuan. Kesimpulan dari penelitian ini ialah bahwa pengalihan utang dari debitur lama kepada debitur baru dengan cara delegasi atau dengan pembaharuan utang (Novasi Subyektif Pasif). Pegalihan kredit rumah dapat dilakukan langsung melalui bank, Notaris dan dibawah tangan yang memiliki kelebihan dan kelemahan.³¹

³⁰ Indriani, “*Pelaksanaan Oper Kredit Kendaraan Bermotor Roda Dua Tanpa Diketahui Pihak Perusahaan Pembiayaan Konsumen PT. Indomobil Finance Indonesia (Berdasarkan UU No 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia)*”, *Skripsi*, (Riau: Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Sultan Syarif Kasim)

³¹ I Putu Wira Kresnadi, *Pelaksanaan Alih Debitur Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi (Studi Bank BTN Kantor Cabang Mataram)*, *Jurnal*, (Mataram: Fakultas Hukum, Universitas Mataram, 2018)

Penelitian yang ditulis oleh Rifa Presiria tentang *Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi di PT. Cana Kusuma Bangsa Indonesia Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen*. Penelitian ini tentang surat perjanjian jual beli rumah subsidi tersebut apakah sudah sesuai dengan kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen, serta bagaimana tanggung jawab atas wansprestasi terhadap konsumen. Penelitian ini menggunakan metode penelitian lapangan dengan pendekatan yuridis normatif. Sedangkan metode analisis data yang digunakan adalah preskriptif analisis.³²

Ikhyak Ulumudin meneliti tentang *Jual Beli KPR Bersubsidi Menurut Permenpur no.26/PRT/M/2016 Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Di Perumahan Citra Alam Permai Desa Hajimena Kec. Natar, Kab. Lampung Selatan)*. Penelitian ini tergolong dalam penelitian lapangan/*field research*. Pengumpulan data dari hasil wawancara dan dokumentasi, dengan menggunakan wawancara terarah. Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa transaksi jual beli perumahan bersubsidi di perumahan Citra Alam Permai yaitu dengan mengajukan permohonan serta memenuhi seluruh persyaratan yang telah ditetapkan. Sedangkan tinjauan hukum Islam tentang jual beli Perumahan Bersubsidi yang kurang tepat sasaran dianggap tidak sah. Hal itu dikarenakan terdapat manipulasi data dan unsur penipuan didalamnya, dan juga penerima subsidi dari pemerintah yang tidak tepat sasaran.³³

³² Rifa Presiria, *Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi di PT. Cana Kusuma Bangsa Indonesia Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, Skripsi, (Yogyakarta: Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga, 2019)

³³ Ikhyak Ulumudin, *Jual Beli KPR Bersubsidi Menurut Permenpur no.26/PRT/M/2016 Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Di Perumahan Citra Alam Permai Desa Hajimena Kec. Natar, Kab. Lampung Selatan)*, Skripsi, (Lampung: Fakultas Syar'ah dan Hukum, IAIN Raden Intan, 2016)

Abdul Rahman Aras meneliti tentang *Implementasi Akad Murabahah Pada Produk KPR Bersubsidi Pada Kantor Layanan Syariah Di PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare*. Pembahasan penelitian ini yaitu mengenai implementasi akad Murabahah pada produk KPR bersubsidi pada kantor layanan Syariah di PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare. Dari hasil penelitian yang dilakukan penulis menunjukkan bahwa praktik pengolahan kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi di kantor layanan Syariah pada PT. Bank Sulselbar cabang Parepare dalam implementasi akad murabahah dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, dimana kantor layanan Syariah pada PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare dalam melakukan transaksi akad murabahah pada produk KPR Bersubsidi belum sepenuhnya sesuai dengan Fatwa MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000. Dimana rumah yang menjadi barang objek tersebut sudah harus menjadi hak milik bank sedangkan dalam praktiknya rumah tersebut belum menjadi hak milik bank, namun bank lebih mengikat dahulu nasabah dalam penyelesaian akad tersebut, kemudian bank baru menyelesaikan proses jual beli rumah tersebut dengan developer.³⁴

Penelitian yang ditulis oleh Israbeta Putrisani tentang *Analisis Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah di Bawah Tangan*. Penelitian ini membahas tentang proses pengalihan kredit pemilikan rumah di bawah tangan dan bagaimana akibat hukum terhadap pengalihan objek KPR secara di bawah tangan pada perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR). Penjualan rumah secara di bawah tangan oleh debitor yang melunasi hutangnya, merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena KPR itu merupakan benda jaminan hutang debitor kepada bank, sehingga bank dapat menuntut debitor untuk memberikan ganti

³⁴ Abdul Rahman Aras, *Implementasi Akad Murabahah Pada Produk KPR Bersubsidi Pada Kantor Layanan Syariah Di PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare*, Jurnal.

rugi dan segera melunasi seluruh sisa hutangnya. Penjualan rumah KPR oleh debitor, tidak dapat menghapuskan kewajiban debitor untuk melunasi hutangnya kepada bank. Bank sebagai pemegang jaminan dapat melakukan pembatalan atas jual beli rumah KPR oleh debitor lama yang dilakukan di bawah tangan.³⁵

Dari beberapa kajian pustaka di atas, perbedaan kajian-kajian tersebut dengan penelitian ini adalah pada penelitian-penelitian di atas tidak terdapat kajian yang membahas secara mendetail dan lebih spesifik yang mengarah kepada judul Pengalihan Kepemilikan Rumah Subsidi Dalam Perspektif Akad *Ba' I* Dalam Fiqh Muamalah (Studi Penelitian Tentang Jual Beli Rumah Subsidi Dalam Masa Pembiayaan). Penelitian yang penulis lakukan berbeda dengan penelitian yang telah dikaji sebelumnya, meskipun teori yang digunakan sama, namun substansi kajiannya berbeda. Dalam penelitian ini penulis fokus pada kajian tentang transaksi jual beli rumah subsidi yang terjadi dalam masa pembiayaan.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu prosedur atau langkah-langkah dalam mendapatkan pemecahan permasalahan secara ilmiah. Setiap penelitian karya ilmiah tentu memerlukan cara-cara atau langkah-langkah yang tepat dan terorganisir untuk mencapai target pemahaman yang diinginkan. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode kualitatif, dimana tujuan penggunaan metode kualitatif adalah mencari pengertian yang mendalam tentang suatu gejala, fakta atau realita. Fakta, realita, masalah, gejala serta peristiwa hanya dapat dipahami bila peneliti menelusuri secara mendalam dan tidak hanya

³⁵ Israbeta Putrisani, *Analisis Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah di Bawah Tangan*, Jurnal, (Surabaya: Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, 2019)

terbatas pada pandangan di permukaan saja.³⁶ Karena pada dasarnya karya ilmiah membutuhkan data-data yang lengkap dan objektif serta mempunyai tahapan-tahapan tertentu sesuai dengan pembahasan permasalahan. Untuk mencapai tujuan tersebut maka penulis menggunakan prosedur atau langkah-langkah penelitian sebagai berikut:

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian yang penulis lakukan ini merupakan kajian hukum dengan pendekatan normatif dan digabungkan dengan pendekatan fenomenologi, fokus kajian ini meneliti dan menganalisis mengenai pengalihan kepemilikan rumah subsidi yang dikaji menurut akad *bai'*. Penelitian ini dapat diklasifikasikan sebagai kajian fiqh muamalah dan menggunakan pendekatan kualitatif.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini ialah menggunakan penelitian lapangan (*field research*) dan penelitian kepustakaan (*library research*). Penelitian lapangan (*field research*) bertujuan untuk memperoleh informasi dari berbagai sumber yang merupakan data primer dari penelitian ini yang sangat penting untuk memperoleh data yang objektif dan reliabel sehingga permasalahan penelitian dapat dicari solusi dan jawabannya secara akurat dan tepat sesuai dengan tujuan penelitian. Adapun lokasi penelitian ini berada di Kecamatan Baitussalam. Aceh Besar.

Sedangkan penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu penelitian guna memperoleh data sekunder dari berbagai literatur, baik dalam bentuk buku, jurnal dan sebagainya melalui proses membaca,

³⁶ J.R Raco, "*Metode Penelitian Kualitatif (jenis, karakteristik dan keunggulannya)*", (Jakarta: Grasindo, 2010)

menelaah, mempelajari, serta mengkajinya untuk memperoleh konsep yang akan digunakan sebagai bahan analisis terhadap permasalahan yang diteliti.

3. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian yang penulis lakukan, proses pengumpulan data yang berkaitan dengan objek kajian penelitian yaitu menggunakan data primer dan data sekunder. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode yang bersifat kualitatif, yaitu penulis memperoleh data dari dua sumber, antara lain:

a) Sumber Data Primer

Sumber data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari objek penelitian, atau data yang langsung diperoleh dari penelitian lapangan (*field research*)³⁷. Metode penelitian lapangan adalah pengumpulan data yang diperoleh dari hasil wawancara secara langsung dengan mengajukan beberapa pertanyaan kepada pihak yang bersangkutan dan berkaitan dengan objek yang diteliti.

b) Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber kedua atau sumber sekunder dari data yang kita butuhkan.³⁸ Sumber data ini berasal dari data kepustakaan (*library research*) yang menjadi bahan penunjang dan melengkapi suatu analisis dalam pengumpulan data sekunder. Metode ini menggunakan buku-buku, seperti dalam buku Haroen A dan Syafei tentang fiqh muamalah, jurnal *Islamic* mengenai konsep jual beli dalam Islam, dan artikel yang membahas

³⁷ M. Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, (Jakarta: Kencana, 2006) hlm. 122.

³⁸ *Ibid.*

tentang objek dari penelitian dengan cara membaca, mengkaji dan mengumpulkan data yang berkaitan dengan penelitian yang penulis teliti.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan langkah yang sangat penting dalam penelitian. Apabila tidak ada pengumpulan data berarti penelitian tidak dapat dilakukan, namun bukan berarti setelah pengumpulan data penelitian dijamin akan menghasilkan kesimpulan yang memuaskan karena kualitas penelitian tidak hanya ditentukan oleh keberadaan data tetapi juga oleh cara pengambilan data oleh penulis.³⁹ Teknik pengumpulan data penelitian yang digunakan untuk memperoleh semua informasi yang merupakan variabel penelitian ini yaitu jual beli rumah subsidi dalam masa pembiayaan, yaitu sebagai berikut:

a. Wawancara (*interview*)

Wawancara yang penulis gunakan sebagai teknik pengumpulan data yaitu wawancara terstruktur atau *guiden interview*, dengan menggunakan daftar pertanyaan yang telah disusun untuk diajukan kepada informan dan responden penelitian ini. Pertanyaan terkait penelitian juga akan dikembangkan sesuai kebutuhan data penelitian dan dilakukan secara fleksibel.⁴⁰ Pihak-pihak yang penulis wawancarai terdiri dari nasabah pemilik rumah, pihak penerima pengalihan, dan pihak bank pemberi kredit.

b. Data Dokumentasi

³⁹ Mahi M. Hikmat, *Metode Penelitian Dalam Perspektif Ilmu Komunikasi dan Sastra*, (Yogyakarta: Grara Ilmu, 2011) hlm. 71

⁴⁰ Supardi, *Metodelogi Penelitian Ekonomi dan Bisnis*, (Yogyakarta: UII Press, 2005, hlm. 121

Data dokumentasi diperoleh dengan mencari data-data mengenai hal-hal atau variabel yang merupakan catatan, transkrip, buku-buku, majalah, notulen rapat, agenda dan lainnya.⁴¹ Metode ini merupakan adalah cara memperoleh data yang diperlukan dengan mendata arsip dokumentasi yang ada di tempat atau objek yang sedang diteliti.

5. Instrumen Pengumpulan Data

Instrumen pengumpulan data yang penulis butuhkan seperti alat rekaman untuk proses interview, camera sebagai alat untuk observasi dan membantu pengamatan yang penulis lakukan. Penulis juga membutuhkan alat catat seperti kertas dan pulpen untuk membuat dokumen yang diperlukan dalam penelitian.

6. Langkah-Langkah Analisis Data

Setelah memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian, kemudian data tersebut diolah dan dianalisis menggunakan metode penelitian deskriptif analisis, yaitu metode penelitian yang menyajikan dan menggambarkan suatu peristiwa tentang kejadian yang terjadi sesuai realita di lapangan untuk dianalisis secara sistematis, *factual* dan akurat. Setelah mendapatkan data yang dibutuhkan tentang pengalihan kepemilikan rumah subsidi, maka penulis melakukan pengolahan data dan menganalisis data tersebut dengan menggunakan metode yang bersifat kualitatif dengan pendekatan deskriptif analisis.

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan adalah cara atau upaya untuk mempermudah dalam memahami isi dari tulisan ini secara menyeluruh. Pembahasan ini dibagi

⁴¹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2002), hlm. 188

dalam 4 (empat) bab. Setiap bab menguraikan pembahasan-pembahasan tersendiri secara sistematis dan saling berkaitan antara bab satu dan bab lainnya. Adapun sistematika pembahasan ini terdiri dari:

Bab *satu*, merupakan bab pendahuluan, dalam bab ini diuraikan mengenai latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab *dua*, merupakan bab tinjauan umum mengenai konsep akad *ba'i* dalam fiqh muamalah, dengan komposisi subbabnya sebagai berikut: pengertian dan dasar hukum akad *ba'i*, rukun dan syaratnya, macam-macam akad *ba'i* dalam fiqh muamalah, pendapat fuqaha tentang akad *ba'i* dalam fiqh muamalah, serta konsep kepemilikan dalam Fiqh Muamalah.

Bab *tiga*, merupakan bab pembahasan yang membahas mengenai bentuk pengalihan kepemilikan rumah subsidi dalam perspektif akad *ba'i* dalam fiqh muamalah, dengan beberapa point pembahasan sebagai berikut: proses transaksi pengalihan kepemilikan rumah subsidi dalam masa pembiayaan dengan bank syariah, konsekuensi pengalihan kepemilikan rumah subsidi dalam masa pembiayaan, dan perspektif akad *bai'* dalam fiqh muamalah terhadap transaksi pengalihan kepemilikan rumah subsidi dalam masa pembiayaan.

Bab *empat*, merupakan bab penutup dan bagian terakhir penulisan karya ilmiah dari keseluruhan pembahasan penelitian penelitian yang telah dipaparkan dan dimuat yang terdiri dari beberapa kesimpulan, saran dan daftar pustaka.

BAB DUA

KONSEP AKAD *BA' I* DALAM FIQH MUAMALAH

A. Pengertian Akad *Bai'* dan Dasar Hukumnya

1. Pengertian Akad *Bai'*

Kata Akad berasal dari bahasa Arab, yaitu *al-'aqid* yang berarti perjanjian yang tercatat atau kontrak⁴². Dalam kitab fikih sunnah milik Sayyid Sabiq, akad diartikan sebagai suatu ikatan dan kesepakatan.⁴³ Adapun sumber lain mengartikan bahwa akad sebagai pertalian ijab dan kabul sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada suatu objek perikatan.⁴⁴ Ijab adalah suatu pernyataan seseorang yang melakukan ikatan, sedangkan kabul sebagai suatu pernyataan penerimaan terhadap ikatan tersebut. Dalam Islam tentunya seluruh perikatan yang dilakukan oleh dua pihak ataupun lebih, harus sesuai dengan kehendak syariat. Akad sebagai salah satu cara untuk memperoleh harta dalam syariat Islam yang banyak di gunakan dalam kehidupan sehari-hari. Menurut ulama-ulama fiqh, akad didefinisikan sebagai hubungan antara ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh hukum dalam objek perikatan.⁴⁵

Akad atau perjanjian dapat juga diartikan sebagai kemitraan yang terbingkai dengan nilai-nilai syariah. Dalam istilah fiqh, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang

⁴² Ahmad Warson Munawwir, *Kamus al-Munawwir Arab-Indonesia lengkap*, Surabaya: Pustaka Progresif, 1997, hlm. 953

⁴³ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah Juz 3*, Beirut: Darul Fikri, 1995. Hlm 93

⁴⁴ Abdul Aziz Dahlan dkk, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2001, jilid 1 hal. 63. Lihat juga Eka Nuraini Rachmawati dan Ab Mumin bin Ab Ghani, Akad Jual Beli dalam Perspektif Fikih dan Praktiknya di Pasar Modal Indonesia, *Jurnal al-'Adalah*, Vol. 12 (4). hml. 786 (785-806)

⁴⁵ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2019. hlm. 71.

muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak, sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, *wakalah*, dan gadai. Secara khusus akad berarti kesetaraan antara ijab dan qabul dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, yang dimaksud akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum.⁴⁶

Sedangkan dalam fiqh *al-ba'i* berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Dalam bahasa Arab digunakan untuk pengertian lawannya, yaitu kata *asy-syira'* (beli).⁴⁷ Kata *ba'i* adalah pecahan dari kata *baa'un* (barang), karena masing-masing pembeli dan penjual menyediakan barangnya dengan maksud memberi dan menerima karena keduanya berjabat tangan. Atas dasar itulah, jual beli (*ba'i*) dinamakan *shafaqoh* yang artinya transaksi yang ditandai dengan berjabat tangan.

Secara etimologi, *al-ba'i* (jual beli) adalah proses tukar menukar barang dengan barang, kata *ba'i* yang artinya jual beli termasuk kata bermakna ganda yang bersebrangan, seperti halnya kata *syira'*.⁴⁸ Secara terminology, *al-bai'* ialah menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *al-ba'i* dalam terminologi fiqh terkadang dipakai untuk pengertian lawannya, yaitu lafal *al-Syira* yang berarti membeli. Dengan demikian, *al-ba'i* mengandung arti menjual sekaligus membeli atau jual beli. Menurut Hanafiyah pengertian jual beli (*al-ba'i*) secara definitif yaitu tukar-menukar barang harta benda atau sesuatu yang ingin dibeli dengan barang yang setara nilainya melalui cara tertentu yang bermanfaat. Adapun menurut Malikiyah, Syafi'iyah, dan

⁴⁶ *Ibid.*, hlm 72.

⁴⁷ Germala Dewi, Hukum Perikatan Islam di Indonesia, Cet 1, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm. 101

⁴⁸ Wahbah Az-Zuhaili, Fiqh Islam Wa Adillatuhu, jilid 5, Gema Insani, Jakarta, 2011, hlm. 25

Hambaliyah, bahwa jual beli (*al-ba'i*) yaitu tukar-menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan. Dan menurut pasal 20 ayat 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *ba'i* adalah jual beli antara benda dengan benda, atau penukaran antara benda dengan uang.⁴⁹

Ba'i atau jual beli juga dapat diartikan sebagai perbuatan tukar menukar barang dengan barang atau uang dengan barang, tanpa tujuan mencari keuntungan. Hal ini karena alasan orang menjual atau membeli barang adalah untuk suatu keperluan, tanpa menghiraukan untung ruginya. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa setiap perdagangan dapat dikatakan jual beli, tetapi tidak setiap jual beli dapat dikatakan perdagangan.⁵⁰ Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa jual beli (*ba'i*) ialah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela di antara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati bersama.⁵¹

2. Dasar Hukum *Bai'*

Bai' atau jual beli sebagai bagian dari *mu'amalah* mempunyai dasar hukum yang jelas, baik dari Al-Qur'an, As-Sunnah dan telah menjadi ijma' ulama dan kaum muslimin. Bahkan jual beli bukan hanya sekedar muamalah, akan tetapi menjadi salah satu media untuk melakukan kegiatan untuk saling tolong menolong sesama manusia.⁵²

a. Dasar hukum dalam Al-Qur'an

⁴⁹ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syaria* (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 101

⁵⁰ Ibnu Mas'ud, et al, *Fiqh Madzhab Syafi'i Edisi Lengkap Muamalah, Munakahat, Jinayat*, Bandung: Pustaka Setia 1992, hlm. 22

⁵¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta, Rajawali Pers. 2010, hlm. 69

⁵² Imam Mustofa, *Fiqh Muammalah Kontemporer* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 22

Dalam Al-Qur'an surah Al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ (البقرة : ٢٧٥)

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 adalah 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 adalah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya (Q.S. Al-Baqarah:275).

Menurut Quraish Shihab, kata riba dari segi bahasa berarti “kelebihan”. Kalau kita hanya berhenti pada makna kebahasaan ini, maka logika yang dikemukakan para penentang riba pada masa Nabi dapat dibenarkan. Ketika itu mereka berkata (sebagaimana diungkapkan al-Qur'an bahwa “jual beli sama saja dengan riba” Allah menjawabnya dengan tegas bahwa “Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba” (Q.S. Al-Baqarah:275). Penegasan ini dikemukakannya tanpa menyebut alasan secara eksplisit, namun dapat dipastikan bahwa tentu ada alasan atau hikmah sehingga riba diharamkan dan jual beli dihalalkan.⁵³

⁵³ M. Quraish Shihab, *Wawasan Al-Qur'an: Tafsir Maudhu'i atas berbagai Persoalan Umat*, Bandung: Penerbit Mizan, 1998, hlm. 413

Dalam surah Al-Baqarah ayat 198:

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ ۖ فَإِذَا أَفَضْتُمْ مِّنْ عَرَفَاتٍ فَاذْكُرُوا اللَّهَ عِنْدَ الْمَشْعَرِ الْحَرَامِ ۖ وَاذْكُرُوهُ كَمَا هَدَيْتُمْ ۚ وَإِنْ كُنْتُمْ مِّن قَبْلِهِ لَمِن الضَّالِّينَ (أ بقره : ١٩٨)

Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dari Tuhan`mu. Maka apabila kamu telah bertolak dari ‘Arafah, berdzikirlah kepada Allah di Masy’arilharam. Dan berdzikirlah (dengan menyebut) Allah sebagaimana yang ditunjukkan-Nya kepadamu dan sesungguhnya kamu sebelum itu benar-benar termasuk orang-orang yang sesat.” (QS Al-Baqarah ayat 198)⁵⁴

b. As-Sunnah

Dalam hadits Rasulullah SAW juga disebutkan tentang diperbolehkannya jual beli, sebagaimana hadits Rasulullah:

عَنْ رَفِيعَةَ ابْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ : أَيُّ الْكَسْبِ الطَّيِّبُ ؟ قَالَ : عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ . (رواه البزّار وصححه الحاكم)

Dari Rafi’ah bin Rafi’i RA bahwasannya Nabi SAW pernah ditanya, pekerjaan apa yang paling baik? maka beliau menjawab: pekerjaan seseorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang baik.” (H.R. Al-Bazzar dan dianggap shahih menurut hakim).⁵⁵

Hadits lain yang berkenaan dengan *bai’* atau jual beli:

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : إِنَّ اللَّهَ إِذَا حَرَّمَ شَيْئًا حَرَّمَ تَمَنَّهُ (رواه أحمد, أبو داود, ابن حبان, البيهقي, طبراني, ادقطني)

Dari Ibn Abbas bahwa Rasulullah SAW bersabda “Sesungguhnya Allah SWT, jika mengharamkan sesuatu, Dia juga mengharamkan harganya.”

⁵⁴ Muhammad Thalib, *Alqur’anul Karim Terjemah Tafsirah*, Solo: Qolam Mas, 2012, hlm. 24

⁵⁵ Al-Hafidh Ibnu Hajar Al Asqalani, *Bulughul Maram Min Adillati Ahkam*, penerjemah Achmad Sunarto, Cetakan Pertama, (Jakarta: Pustaka Amani), 1995, hlm. 303

(HR Ahmad, Abu Dawud, Ibn Hibban, al-Baihaqi, ath-Thabrani dan ad-Daraquthni).

c. Ijma'

Dasar hukum jual beli (*ba'i*) ialah mubah atau boleh, karena manusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan apa yang dihasilkan dan dimiliki oleh orang lain.⁵⁶ Oleh karena itu jual beli adalah salah satu jalan untuk mendapatkan suatu objek secara sah. Berdasarkan hal tersebut, maka memudahkan setiap individu untuk memenuhi kebutuhannya. Dalam ekonomi Islam sendiri berdiri atas prinsip perdagangan yang berdasarkan syari'at, yaitu dengan mengembangkan harta dengan cara-cara yang dihalalkan oleh Allah SWT, sesuai dengan kaidah dan ketentuan muamalah syar'iyah, yang didasarkan pada hukum pokok dan menjahui segala yang diharamkan oleh Allah SWT, seperti riba.

Para ulama *fiqh* terdahulu dan sekarang telah sepakat bahwa jual beli itu diperbolehkan, jika rukun dan syaratnya telah terpenuhi. Alasannya karena manusia tidak bisa memenuhi kebutuhan hidupnya tanpa bantuan orang lain. Alasan inilah yang kemudian dianggap penting, karena dengan adanya transaksi seseorang dapat dengan mudah memiliki barang yang diperlukan dari orang lain.⁵⁷ Selain itu, berdasarkan dasar hukumnya, bahwa jual beli itu hukumnya adalah mubah, yang artinya jual beli itu diperbolehkan asalkan didalamnya memenuhi ketentuan yang ada dalam jual beli. Oleh karena itu, praktik jual beli yang dilakukan manusia sejak masa Rasulullah SAW, hingga saat ini menunjukkan bahwa umat telah sepakat akan disyariatkannya jual beli.⁵⁸

⁵⁶ Ahmad bin Abdurrazzaq ad-Duwaisy, *Fatwa-fatwa Jual Beli*, Jakarta: Pustaka Imam asy-Syafi'i, hlm. 2

⁵⁷ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2001, hlm. 75

⁵⁸ Sayid Sabiq, *Fiqh...* hlm. 46

B. Rukun dan Syarat Akad *Ba'i*

Di dalam akad *bai'* harus terpenuhi rukun dan syaratnya. Rukun *bai'* atau jual beli adalah sesuatu yang harus ada dalam setiap perbuatan hukum, begitu juga syarat-syaratnya yang harus terpenuhi, apabila salah satu syarat-syarat tidak terpenuhi maka jual beli tersebut dianggap tidak sah menurut syara'.

1. Rukun Jual beli (*ba'i*)

Rukun *bai'* atau jual beli ada tiga, yaitu akad (ijab kabul), orang-orang yang berakad (penjual dan pembeli), dan *ma'kud alaih* (objek akad).⁵⁹ Transaksi jual beli merupakan perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinya perihal hak atas suatu barang dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka dengan demikian perbuatan hukum itu harus terpenuhi rukun dan syarat jual beli. Dalam jual beli (*ba'i*) terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi agar jual beli dinyatakan sah atau tidak berdasarkan *syara'*. Rukun dalam jual beli antara lain:

- a. *Aqid* atau dua pihak yang berakad, dalam hal ini penjual dan pembeli. Penjual yaitu pemilik harta yang menjual barangnya, atau orang yang diberi kuasa untuk menjual harta orang lain. Penjual haruslah cakap dalam melakukan transaksi jual beli (*mukallaf*). Sedangkan pembeli yaitu orang yang cakap yang dapat membelanjakan hartanya.
- b. *Mauqud* alaih atau objek akad, adalah sesuatu yang dijadikan akad, terdiri dari harga dan barang yang diperjualbelikan.
- c. *Sighat* atau lafadz (ijab qabul), yaitu persetujuan antara pihak penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi jual beli, dimana pihak pembeli menyerahkan uang dan pihak penjual menyerahkan barang, baik

⁵⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 70

transaksi menyerahkan barang secara lisan maupun dalam bentuk tulisan.

Jual beli yang menjadi kebiasaan, seperti jual beli yang menjadi suatu kebutuhan sehari-hari tidak disyaratkan ijab dan kabul. Menurut fatwa ulama Syafi'iyah, jual beli barang sekecil apapun harus memenuhi syarat jual beli yaitu harus ijab kabul, tetapi menurut Imam Al-Nawawi dan ulama Muta'khirin Syafi'iyah berpendirian bahwa boleh jual beli barang-barang kebutuhan atau barang yang kecil dengan syarat sudah mengetahui harga barang tersebut karena sudah berlangganan dan tidak harus ijab dan kabul.⁶⁰

2. Syarat Jual beli (*ba'i*)

Didalam jual beli terdapat beberapa syarat yang mempengaruhi sah atau tidaknya jual beli tersebut. Diantara beberapa syarat tersebut terdapat beberapa syarat yang diperuntukkan bagi pihak-pihak yang melakukan transaksi dan syarat-syarat bagi barang yang diperjualbelikan. Jika salah satu dari syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi, maka jual beli tersebut tidak sah.

Adapun beberapa persyaratan yang harus dipenuhi dalam akad jual beli (*ba'i*) adalah sebagai berikut:

a. Syarat-syarat bagi para pihak

- 1) *Aqil* (berakal), hendaknya orang-orang yang melakukan transaksi jual beli ialah orang-orang yang berakal atau tidak hilang kesadarannya.
- 2) Kehendak sendiri, hendaknya transaksi yang dilakukan berdasarkan pada prinsip *taradli* (rela sama rela), yakni bebas melakukan transaksi jual beli tanpa adanya paksaan dan tekanan, jual beli yang dilakukan bukan atas kehendakannya sendiri adalah tidak sah.⁶¹

⁶⁰ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 54

⁶¹ Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Hukum Islam*, (Bandung: Diponegoro, 1992), hlm. 81

- 3) Tidak pemboros (*mubazir*), orang yang boros di dalam perbuatan hukum berada di bawah pengampunan atau perwalian. Setiap yang melakukan perbuatan hukum untuk keperluannya adalah walinya.⁶²
- 4) *Baligh, baligh* menurut hukum Islam, dikatakan baligh atau dewasa apabila telah berusia 15 tahun bagi anak laki-laki dan telah datang haid bagi anak perempuan.⁶³

b. Syarat-syarat bagi objek Akad

- 1) Suci atau bersih barangnya, maknanya barang yang dijadikan objek jual beli bukan barang yang dikategorikan kedalam barang najis atau barang yang diharamkan oleh *syara'*.
- 2) Dapat dimanfaatkan, Imam Syafi'i menyatakan bahwa setiap binatang buas yang tidak dapat diambil manfaatnya, seperti burung rajawali, burung nasar (burung pemakan bangkai), dan burung *bughats* (sejenis burung kecil) ataupun beberapa jenis burung yang tidak dapat diburu dan tidak dapat dimakan dagingnya tidak boleh diperjualbelikan dengan cara utang ataupun dengan cara lainnya. Begitupula dengan binatang yang tidak bermanfaat seperti tikus kecil, tikus besar, dan cicak, juga tidak boleh untuk diperjualbelikan.⁶⁴
- 3) Milik pribadi (hak milik), artinya barang yang merupakan objek transaksi merupakan hak milik secara sah atau kepemilikan sempurna.
- 4) Dapat diserahkan, barang yang objek transaksi dapat diserahkan pada waktu akad terjadi, tetapi bukan berarti barang harus diserahkan pada waktu akad. Maksudnya adalah objek jual beli harus dapat dihitung

⁶² Chairuman Pasribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cet-2, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), hlm. 36

⁶³ A. Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia (Aspek Hukum Keluarga dan Bisnis)*, Cet-1, Bandar Lampung, 2015, hlm. 143-144

⁶⁴ Imam Syafi'i Abu Abdullah Muhammad bin Idris, ..., hlm. 12

pada waktu penyerahannya secara *syara'*. Sesuatu yang tidak dapat dihitung pada waktu penyerahannya tidak sah diperjualbelikan, seperti menjual ikan yang masih di dalam air.

- 5) Diketahui barangnya (nyata), artinya objek akad harus benar-benar ada dan nyata, transaksi terhadap barang yang belum ada atau tidak diketahui bentuknya maka tidak sah. Seperti hewan yang masih di dalam kandungan

Sedangkan untuk syarat akad, ulama fiqh telah menetapkan beberapa syarat umum yang harus dipenuhi dalam suatu akad yaitu:⁶⁵

- a) Pihak-pihak yang melakukan akad telah cakap hukum (*mukallaf*), atau apabila objek akad merupakan kepunyaan orang yang tidak atau belum cakap hukum, maka yang berhak bertindak adalah walinya.
- b) Objek akad diakui oleh syari'at. Maksudnya benda yang menjadi objek adalah bukan barang najis, akan tetapi bermanfaat, bisa diserahkan terimakan, dan kepunyaan orang yang menjualnya.
- c) Akad tersebut tidak dilarang oleh nas syari'at.
- d) Akad yang dilakukan memenuhi syarat-syarat khusus.
- e) Ijab tetap utuh dan shahih sampai terjadinya kabul
- f) Ijab dan kabul dilakukan dalam satu majlis, yaitu suatu keadaan yang menggambarkan suatu transaksi.
- g) Tujuan akad jelas dan diakui oleh syari'at.

⁶⁵ Abdul Aziz Dahlam dkk, *Ensiklopedia Hukum Islam*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2001, jilid 1, hlm 65-67. Lihat juga Abd. Shomad, *Hukum Islam: Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, Bandung: Kencana, 2017, hlm. 155-156

C. Macam-Macam Akad *Ba'i* dalam Fiqh Muamalah

Akad dalam Islam dibagi menjadi beberapa macam, yaitu dari segi keabsahannya menurut syari'at dan dari segi penamaannya.⁶⁶ Dari segi keabsahannya menurut syari'at, dibagi menjadi dua yaitu:

1. Akad shahih, ialah akad yang telah terpenuhi rukun dan syaratnya.⁶⁷
2. Akad tidak shahih, terdapat kekurangan pada rukun dan syaratnya.

Adapun dari segi pemahamannya, dibagi menjadi dua yaitu:

1. Akad-akad yang namanya telah ditentukan sesuai syariat dan telah dijelaskan hukum-hukumnya, seperti jual beli, sewa menyewa, perserikatan, hibah, *al-wakalah*, wakaf, *hiwalah*, *ji'alah*, wasiat, dan perkawinan.
2. Akad-akad yang penamaannya ditentukan oleh masyarakat, sesuai dengan kebutuhan sepanjang zaman dan tempat, seperti *istishna* dan *ba'i al-wafa'*.

Fiqh muamalah telah mengidentifikasi dan menguraikan macam-macam *bai'* atau jual beli, termasuk jenis-jenis jual beli yang dilarang dalam Islam. Macam-macam jual beli (*bai'*) tersebut yaitu:

- a. *Bai' al mutlaqah*, yaitu pertukaran antara barang atau jasa dengan uang. Uang dalam hal ini sebagai alat tukar. Jual beli semacam ini mencakup

⁶⁶ *Ibid*, hlm. 67-68. Lihat juga Siswadi, Jual Beli dalam Perspektif Islam, *Jurnal Ummul Qura*, Vol. 3 (2), hlm. 63-65

⁶⁷ Para ulama mazhab Hanafi dan Maliki membagi akad shahih menjadi dua, yaitu (1) akad shahih yang nafiz (sempurna untuk dilaksanakan), yaitu akad yang dilangsungkan dengan memenuhi rukun dan syaratnya dan tidak ada penghalang untuk melakukannya, dan (2) akad shahih yang mauquf, yaitu akad yang dilakukan oleh seseorang yang cakap untuk bertindak hukum, namun ia tidak memiliki kekuasaan untuk melangsungkan dan melaksanakan akad tersebut, seperti akad yang dilakukan oleh anak kecil yang sudah mumayyiz, lebih lengkapnya lihat Abdul Aziz Dahlan,....., hlm. 67-68.

semua produk-produk lembaga keuangan yang didasarkan atas prinsip-prinsip jual beli.

- b. *Bai' al muqayyadah*, yaitu jual beli dimana terjadi pertukaran antara barang dengan barang atau barter. Jual beli semacam ini dapat dilakukan sebagai jalan keluar bagi transaksi ekspor yang tidak dapat menghasilkan valuta asing (devisa). Karena itu dilakukan pertukaran barang dengan barang yang dinilai dalam valuta asing. Transaksi semacam ini lazim disebut *Counter trade*.
- c. *Bai' al sharf*, yaitu jual beli atau pertukaran mata uang asing, seperti antara rupiah dengan dolar, dolar dengan yen dan sebagainya. Mata uang asing yang diperjualbelikan itu dapat berupa uang *karta* (bank notes) ataupun bentuk uang giral (*telegrafic transfer* atau *mail transfer*).
- d. *Bai' al murabahah*, yaitu akad jual beli dengan penambahan keuntungan, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian dan keuntungan yang diambil.
- e. *Bai' al musawamah*, yaitu jual beli biasa, dimana penjual tidak memberitahukan harga pokok dan keuntungan yang didapatnya
- f. *Bai' al muwadha'ah*, yaitu jual beli dimana penjual melakukan penjualan dengan harga yang lebih rendah daripada harga pasar atau dengan potongan. Penjual semacam ini biasanya hanya dilakukan untuk barang-barang atau aktiva tetap yang nilai sudah sangat rendah.
- g. *Bai' as salam*, adalah akad jual beli di mana pembeli membayar uang sebesar harga atas barang yang telah disebutkan spesifikasinya, sedangkan barang yang diperjualbelikan itu akan diserahkan kemudian, yaitu pada tanggal yang disepakati.

- h. *Bai' al istishna*, jual beli ini hampir sama dengan *ba'i as salam*, yaitu kontrak jual-beli dimana harga atas barang tersebut dibayar lebih dulu tapi dapat diangsur sesuai dengan jadwal dan syarat-syarat yang disepakati bersama, sedangkan barang yang dibeli diproduksi dan diserahkan kemudian.

Di antara jenis-jenis jual beli tersebut, yang lazim digunakan dalam bertransaksi adalah yang berdasarkan prinsip *bai' al murabahah*, *bai' as salam* dan *bai' al istishna*.⁶⁸

D. Pendapat Fuqaha Tentang Akad Ba'i Dalam Fiqh Muamalah

Bai' atau jual beli termasuk dalam kajian fiqh, khususnya fiqh muamalah. Fiqh merupakan hasil pemahaman para ulama terhadap nash atau teks-teks keagamaan, baik dari Alqur'an maupun hadits. Para ulama menjelaskan mengenai prinsip bermuamalah, dengan ketentuan umum yang digunakan adalah berdasarkan firman Allah SWT dalam Alqur'an yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu.” (QS. An-Nisa’: 29)

Para ulama memiliki metode tersendiri dalam menggali sebuah hukum, termasuk di dalamnya mengenai *ba'i* atau jual beli. Dalam salah satu kitab karya

⁶⁸ Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: Pustaka Alfabet, 2012), hlm. 26-27

Abdu Al-Rhman Al-Jaziri, yaitu kitab *Al-Fikih 'Ala al-Mazahib al-Madahib al-Arba'ah*, kitab ini ditulis dengan bahasa Arab yang diterbitkan oleh Dar al-Fikr Kairo, dan berjumlah 5 jilid. Di dalam nya memuat pendapat dari Abdu al-Rahman sebagai penulis dan juga memasukan pendapat para ulama-ulama mujtahid, yaitu Imam Hanafi, Imam Maliki, Imam Syafi'i dan Imam Ahmad. Ke empat pendapat ulama mujtahid tersebut ditulis oleh Abdu Al-Rahman dengan beberapa argument-argumen yang dibangun. Abdu al-Rahman menguraikan secara objektif mengenai argument-argumen para ulama mujtahid, baik itu yang sependapat, maupun yang berseberangan.

Dalam kitabnya, Abdu Al-Rahman menjelaskan terlebih dahulu definisi *al-bai'* atau jual beli secara harfiah, baru kemudian beliau membahas mengenai hal-hal yang berkaitan dengan jual beli (*bai'*). Abdu Al-Rahman mendefinisikan *bai'* atau jual beli secara bahasa ialah menukarkan sesuatu dengan sesuatu (*muqabilat syai'i bi syai'i*). Adapun definisi *bai'* menurut para fuqaha yang dikutip oleh Abdu Al-Rahman dalam kitabnya ialah menukarkan sesuatu dengan harga. Pemahaman ini berdasarkan firman Allah dalam surah Yusuf ayat 20, yang artinya “dan jual-lah dengan harga”. Imam Hanafi seorang mujtahid mutlak yang terkenal dengan mazhab rasional dan latar belakang seorang pembisnis sejak awal sudah mengatakan demikian, dan dikutip oleh Abdu al-Rahman. Abdu Al-Rahman juga mengutip pendapat ulama mazhab yang bersebrangan, yaitu yang diutarakan oleh Imam Maliki, dan Imam Syafi'i. Imam Maliki dan Imam Syafi'i mengatakan bahwa esensi dari *bai'* atau jual beli adalah tukar menukar. Dengan demikian maka jual beli tidak perlu memakai harga, dan bisa juga melalui barter asalkan nilainya sama.

Sayyid Sabiq mendefinisikan *ba'i* atau jual beli ialah pertukaran harta dengan harta atas dasar saling merelakan atau memindahkan barang dengan

ganti yang dapat dibenarkan.⁶⁹ Jual beli (*ba'i*) juga merupakan tukar menukar harta melalui cara tertentu atau tukar menukar sesuatu yang diinginkan dengan yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat dan sesuai dengan syara'. Ibnu Qudamah dalam kitab *Al-Mugni* yang dikutip dari Az-Zuhaili, mengatakan jual beli (*ba'i*) didefinisikan sebagai tukar menukar barang dengan barang yang bertujuan memberi kepemilikan dan menerima hak milik.

Imam Hanafi mendefinisikan jual beli (*ba'i*) ialah tukar menukar sesuatu yang dingini dengan yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat, maksudnya ialah melalui ijab dan qabul, atau boleh juga melalui saling memberikan barang dan harga dari penjual dan pembeli, disamping itu harta yang diperjualbelikan harus bermanfaat bagi manusia.⁷⁰ Dalam menggali sebuah hukum Imam Hanafi menggunakan langkah-langkah dengan cara melihat Alqur'an, kemudian hadits, selanjutnya *qiyas*, dan *istishna*. Imam Mustafa dalam karyanya mengutip dari Imam Hanafi, mendefinisikan jual beli (*ba'i*) ialah merupakan tukar menukar harta atau barang dengan cara tertentu atau tukar menukar sesuatu yang disenangi dengan barang yang nilainya sama, serta membawa manfaat bagi masing-masing pihak.⁷¹

Para ulama mazhab sepakat bahwa jual beli (*ba'i*) yang dilakukan oleh orang *mukallaf* yang tidak dipaksa, hukumnya sah. Namun dalam jual beli yang dilakukan oleh orang yang belum *mukallaf*, para ulama mazhab memiliki pendapat yang berbeda. Imam Malik, dan Imam Syafi'i menyatakan bahwa tidak sah jual beli yang dilakukan oleh orang yang belum *mukallaf*, hal ini berdsarkan nash Alqur'an. sedangkan Imam Hanafi dan Imam Ahmad

⁶⁹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Terj, Abdul Hayyie al-Kattani, (Depok: Gema Insani, 2012), hlm. 25

⁷⁰ Hasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama), hlm. 111-112

⁷¹ Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Lampung: Stain Jurai Siwo Press, 2014), hlm. 19

menyatakan jual beli tersebut sah jika anak tersebut sudah pintar, maknanya ialah anak yang masih kecil tetapi sudah pintar dalam melakukan transaksi jual beli dengan seizin orang tua atau walinya. Argumen yang dibangun oleh Imam Hanafi dan Imam Ahmad ialah terletak pada izin orang tua atau wali anak tersebut, bukan pada anaknya. Artinya semua yang dilakukan oleh anak tersebut dibawah tanggungan orang tua atau walinya.

E. Pengalihan Kepemilikan Dalam Fiqh Muamalah

Konsep kepemilikan berarti penguasaan terhadap sesuatu, yaitu penguasaan manusia atas harta yang dapat dipergunakannya untuk memenuhi kepentingan pribadinya selama tidak ada aturan hukum dan syara' yang melarangnya. Dalam Islam, konsep kepemilikan berangkat dari pandangan bahwa setiap manusia memiliki kecenderungan dasar (*fithrah*) untuk memiliki sesuatu secara individual dan membutuhkan pihak lain dalam kehidupan sosialnya. Kepemilikan individu maupun kolektif juga di atur dalam Islam, hal ini menunjukkan keberpihakan Islam dalam upaya pembebasan manusia dari kemiskinan dengan memberikan sarana dan sumberdaya alam yang dapat dikembangkan secara ekonomis.⁷²

Kepemilikan dalam Islam dikenal dengan nama *al-milkiyah*. Secara etimologi *al-milkiyah* berarti kepemilikan. *Al-milkiyah* yaitu sesuatu yang dimiliki dan dapat dimanfaatkan oleh seseorang, dan pengertian lain *al-milk* adalah pemilikan atas sesuatu (*al-mal* atau harta benda) dan kewenangan seseorang bertindak bebas terhadapnya. Dalam syariat Islam, kepemilikan ialah penguasaan terhadap sesuatu sesuai dengan aturan hukum, dan mewakili wewenang untuk bertindak terhadap apa yang ia miliki selama dalam jalur yang benar dan sesuai dengan hukum. Pada prinsipnya, Islam tidak membatasi bentuk

⁷² M.Sularno, *Konsep Kepemilikan Dalam Islam*, hlm 84.

atau macam usaha bagi seseorang dalam memperoleh harta, begitupun Islam tidak membatasi pula kadar banyak atau sedikit hasil yang diperoleh. Hal ini tergantung dari kemampuan, kecakapan, atau ketrampilan masing-masing, asalkan dilakukan dengan cara yang halal dan sah menurut hukum.⁷³

Terdapat beberapa pendapat tentang kepemilikan dalam Islam, salah satunya yang dikemukakan oleh Muhammad Musthafa al-Syalabi, beliau mengatakan bahwa kepemilikan adalah keistimewaan atas suatu benda yang menghalangi pihak lain bertindak atasnya dan memungkinkan pemiliknya melakukan perbuatan secara langsung atas benda tersebut selama tidak ada halangan syara'. Sedangkan Wahbah al-Zuhaily dan Ahmad al-Zarqa berpendapat bahwa kepemilikan yaitu sama-sama menekankan hak dalam mempergunakan kewenangan kepada pemiliknya, kecuali terdapat halangan hukum tertentu.

Dalam fiqh muamalah, kepemilikan diatur secara luas yaitu dalam bidang *Al-Mal* (harta benda) dan *Al-Milk* (milik).⁷⁴ Tujuan diaturnya kepemilikan dalam Islam ialah agar tidak terjadi pelanggaran hak seseorang oleh pihak lain. Islam mengakui adanya hak milik pribadi maupun milik umum. Islam juga menghormati hak milik sekaligus memberikan aturan-aturannya, seperti jika hak milik seseorang telah mencapai jumlah tertentu harus didistribusikan kepada orang lain. Penghormatan Islam terhadap adanya hak milik tercermin secara nyata dalam konsep *haq al-adami*, disamping itu perlindungan keselamatan hak milik pribadi pun diberikan Islam dengan ditentukannya

⁷³ Ali Akbar, *Konsep Kepemilikan Dalam Islam*, Jurnal Ushuluddin Vol. XVIII No. 2, hlm. 124.

⁷⁴ M. Yusuf Musa, *Al-Fiqh Al-Islami*, (Mesir: Dar Al-Kutub Al-Hadisah, 1954), hlm 250.

sanksi pidana terhadap orang yang merampasnya, baik melalui cara pencurian ataupun perampokan.⁷⁵

Al-qur'an sebagai sumber hukum dalam Islam menyatakan bahwa Allah adalah pemilik sepenuhnya atas segala sesuatu.⁷⁶ Allah menciptakan alam semesta bukan untuk kepentingannya sendiri, melainkan untuk manusia secara kolektif.⁷⁷ Manusia diberi hak milik secara individu, setiap pribadi berhak memiliki, menikmati dan memindahtangankan kekayaan, tetapi mereka mempunyai kewajiban moral menyedekahkan hartanya untuk yang berhak. Ketentuan dalam Al-qur'an dan Sunnah mengenai pengaturan kepemilikan kekayaan, antara lain:

1. Pemanfaatan, sabda Nabi SAW: Orang yang menguasai tanah yang tak bertuan, tidak lagi berhak atas tanah itu jika setelah tiga tahun menguasainya, ia tidak menggarapnya dengan baik.
2. Penunaian hak, setiap muslim yang memiliki kekayaan mencukupi nisab harus menunaikan zakat sesuai aturan syara'. Kategori harta yang dizakati menurut aturan masa awal Islam tidak harus menjadikan tolak ukur dalam menetapkan harga yang dizakati pada masa kini. Di dalam harta orang kaya terdapat hak *mustahiq*, zakat merupakan lambang harmonisnya hubungan sesama manusia.⁷⁸
3. Tidak merugikan pihak lain, penggunaan hak milik yang berfaedah ditujukan untuk mendatangkan manfaat bagi pemiliknya, namun tidak dibenarkan jika dalam penggunaannya menjadikan mudarat dan dapat menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dalam konteks ini, kaidah

⁷⁵ Ahmad Azhar Basyir, *Refleksi Atas Persoalan Keislaman*, (Bandung: Mizan 1993, hal 180.

⁷⁶ Q.S. Ali Imran, 3: 189

⁷⁷ Q.S. AL-Baqarah, 2: 29

⁷⁸ Quraish Shihab, *Filsafat Hukum Islam*, Ismail M. Syah, Bumi Aksara, Jakarta, 1991, hlm 187.

menyebutkan bahwa menghindarkan kemudaratan harus diutamakan daripada menarik kemanfaatan.

4. Kepemilikan secara sah. Islam melarang semua tindakan dalam memperoleh harta atau hak milik dengan melawan hukum⁷⁹, karena hal ini menjadi sumber kerusakan. Demikian pula mendapatkan hak milik melalui keputusan pengadilan dengan cara tercela, seperti penyuapan, kesaksian palsu, dll.⁸⁰
5. Penggunaan berimbang, dalam pandangan syariat Islam pemilik harta benda harus menggunakan harta dan benda miliknya secara seimbang, yaitu tidak melakukan pemborosan dan kikir. Al-qur'an mengajarkan manusia agar tidak terjerumus ke dalam hal tercela dan penyesalan, sebagaimana disebutkan dalam surah Al-Isra ayat 29 “janganlah terbelenggu pada leher (kikir), namun juga janganlah terlalu mengulurkan tangan (boros)”.

Hakikat kepemilikan dalam Islam atas alam beserta isinya secara mutlak adalah milik Allah. Kepemilikan manusia bersifat sementara atau temporal, yaitu hanya sebagai titipan dari Allah agar manusia mampu mencukupi kebutuhannya, serta dapat menunaikan fungsinya sebagai pemakmur dunia sekaligus hamba Allah yang senantiasa mengabdikan kepada-Nya secara vertikal maupun horzontal.

Terdapat lima sebab kepemilikan (*asbal al-tamalluk*) dalam Islam. Sebab-sebab kepemilikan harta adalah sebab yang menjadikan seseorang memiliki harta tersebut, yang sebelumnya tidak menjadi hak miliknya. An-Nabhaniy mengemukakan dengan mengkaji secara komprehensif hukum-

⁷⁹ Q.S. An-Nisa', 4: 29

⁸⁰ Q.S. Al-Baqarah, 2: 118

hukum syara' yang menentukan pemilikan seseorang atas harta tersebut, kepemilikan tersebut terbatas pada empat sebab berikut ini.⁸¹

1. Bekerja (*Al'amal*)

Bentuk-bentuk kerja yang disyaratkan, sekaligus bisa dijadikan sebagai sebab kepemilikan harta, antara lain:⁸²

- a. Menghidupkan tanah mati (*ihya' almwaat*). Tanah mati yaitu tanah yang tidak ada pemiliknya, dan tidak dimanfaatkan oleh siapapun dan yang maksud dari menghidupkannya yaitu mengolah dan mengelolanya dengan menanam atau mendirikan bangunan di atasnya.
- b. Berburu, berburu masuk dalam kategori bekerja. Hasil buruan seperti ikan, hewan liar(halal), mutiara, batu permata, dan sebagainya, maka hasil yang diperoleh adalah milik orang yang memburunya, sebagaimana yang berlaku dalam pemburuan barang dan hewan-hewan yang lain.
- c. Makelar (*sam sarah*), merupakan suatu cara untuk memperoleh harta dengan bekerja untuk orang lain dengan bayaran upah, baik itu untuk keperluan menjual ataupun membeli.
- d. *Syirkah*, *syirkah* merupakan transaksi antara dua orang atau lebih yang keduanya sepakat untuk melakukan kerja sama yang bersifat finansial dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan.
- e. *Ijarah*, *ijarah* yaitu transaksi sewa menyewa baik benda maupun jasa yang dimiliki oleh seseorang untuk dikontrak oleh orang lain dengan membayar kompensasi.

⁸¹ An-Nabhaniy, *Sistem Ekonomi Islam (Terjemahan)*, Al-Azhar Press: Bogor 2019, hlm. 71.

⁸² Muhammad, *Sumber Dana Dalam Pendidikan Islam (Kepemilikan Harta Dalam Perspektif Islam)*, *Jurnal Al-Murabbi*, I(2)

2. Waris

Waris adalah sarana untuk membagikan kekayaan yang dimiliki seseorang semasa hidupnya agar tidak mengumpul, maka setelah kematian orang tersebut, harta yang ditinggalkan harus dibagikan atau didermakan kepada orang lain, pembagian kekayaan tersebut bukan merupakan *illat* bagi waris itu, melainkan sarana tersebut hanya merupakan penjelasan tentang fakta waris itu sendiri.

3. Pemberian harta negara kepada rakyat

Pemberian negara kepada rakyat yang diambil dari Baitul maal dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup, atau memanfaatkan kepemilikan. Seperti yang dilakukan Umar bin khathtab yang membantu rakyatnya menggarap tanah pertanian untuk memenuhi hajat hidupnya, tanpa meminta imbalan. Kemudian syara' memberikan hak kepada mereka yang mempunyai hutang berupa harta zakat. Mereka menerima bagian dari zakat untuk melunasi hutang-hutang mereka apabila mereka tidak mampu membayarnya.

4. Harta yang diperoleh tanpa mengeluarkan harta atau tenaga

Kepemilikan ini dapat berupa pemberian seperti sedekah, zakat, hibah, pemberian hadiah, dan lain sebagainya. Dimana cara memperolehnya tanpa mengeluarkan harta milik pribadi dan tenaga/usaha.

5. Berakhirnya Kepemilikan

Kepemilikan berakhir apabila pemiliknya meninggal dunia, sehingga harta yang dimilikinya berpindah tangan kepada ahli waris. Kemudian harta yang dimiliki itu rusak atau hilang, telah habis masa berlaku dari pemanfaatan atas sesuatu, barang yang dimanfaatkan rusak atau hilang, dan orang yang memanfaatkan meninggal dunia.⁸³

⁸³ Pratanto, *Konsep Kepemilikan Dalam Islam (Studi Atas Pemikiran Syaikh Taqiyuddin An-Nabhani)*, Jurnal Syariah, V(2)

Pengalihan kepemilikan dapat juga diperoleh melalui jual beli, karena dalam jual beli terjadi pemindahan kepemilikan objek yang diperjualbelikan pada akhir akad antara penjual dan pembeli. Seperti jual beli yang biasa dilakukan dalam kehidupan sehari-hari, dimana kita memperoleh barang yang kita beli setelah membayar biaya sesuai kesepakatan antara penjual dan pembeli, dan di akhiri dengan pemindahan hak kepemilikan barang tersebut.



BAB TIGA

PENGALIHAN KEPEMILIKAN RUMAH SUBSIDI DALAM PERSPEKTIF AKAD BA'I DALAM FIQH MUAMALAH

A. Transaksi Pengalihan Kepemilikan Rumah Subsidi Dalam Masa Pembiayaan Dengan Bank Syari'ah

Penelitian yang penulis lakukan berlokasi di perumahan milik PT. Hadrah, tepatnya di desa Kajhu Kecamatan Baitussalam, Aceh Besar. PT. Hadrah adalah perusahaan pelaksanaan konstruksi berbentuk PT dan merupakan badan usaha berpengalaman yang mengerjakan proyek nasional seperti bangunan hunian tunggal dan kopel.⁸⁴ Berdasarkan hasil penelusuran di salah satu perumahan Hadrah Residence milik PT. Hadrah, terdapat kasus dimana terjadi pengalihan kepemilikan rumah hunian subsidi secara dibawah tangan kepada pihak ketiga. Dari hasil wawancara yang penulis lakukan dengan salah satu pemilik rumah hunian bersubsidi yaitu saudara Irwan yang melakukan transaksi pengalihan kepemilikan rumah hunian subsidi miliknya kepada pihak ketiga yaitu saudara Mustajab. Sebelumnya saudara Irwan melakukan transaksi pembelian rumah milik PT. Hadrah pada tahun 2018 seharga Rp. 160.000.000 dengan spesifikasi rumah subsidi type 36 double. Transaksi pembelian melibatkan pihak bank BTN Syari'ah Banda Aceh cabang Setui. Dalam proses jual beli yang dilakukan, menggunakan akad pembiayaan *murabahah*, dimana pihak bank BTN Syari'ah membeli terlebih dahulu rumah tersebut atas nama saudara Irwan sebagai nasabah dan kemudian pihak nasabah melakukan pembayaran dengan cicilan Rp. 1.330.000/bulan selama jangka waktu 10 tahun.⁸⁵

⁸⁴ Hadrah Group – PT. HADRAH ACEH PRATAMA di akses pada tanggal 27 Desember 2022

⁸⁵ Irwan, *Komunikasi Personal melalui Whatsapp*, 28 Desember 2022.

Dalam proses kredit yang dilakukan dengan pihak bank BTN Syari'ah, maka dibuatlah perjanjian kredit. Perjanjian kredit tersebut menjadi landasan yang penting dalam kepemilikan rumah, dikarenakan perjanjian tersebut dibuat untuk menjamin kepastian hukum serta melindungi kepentingan para pihak yang melakukan perjanjian. Sedangkan perjanjian kepemilikan rumah merupakan perjanjian kredit antara bank dengan nasabah dan dalam jangka waktu yang cukup lama. Agar tidak terjadi wanprestasi yang mengakibatkan objek dari perjanjian tersebut disita oleh pihak bank, maka nasabah mencari jalan keluar dengan cara menjual kembali atau mengalihkan kepemilikan objek dalam perjanjian kredit tersebut. Adapun cara peralihan yang sering ditempuh oleh nasabah ialah dengan menjual kembali atau mengalihkan objek transaksi kepada pihak yang mampu dan berkeinginan untuk melanjutkan pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah tersebut. Meskipun kondisi objek perjanjian tersebut masih dalam agunan bank, yang mana berarti sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah atas objek perjanjian kredit tersebut masih dipegang oleh bank.

Dari hasil wawancara yang penulis lakukan dengan pihak pemilik rumah hunian subsidi, telah terjadi transaksi pemindahan kepemilikan rumah miliknya kepada pihak ketiga, saudara Irwan menjual rumah subsidi miliknya kepada saudara Mustajab secara dibawah tangan pada tahun 2019, dimana pemilik rumah dan pihak pembeli hanya membuat surat perjanjian jual beli dan ditandatangani diatas materai oleh kedua belah pihak sebagai bukti dokumen telah terjadinya jual beli yang sah.⁸⁶ Dalam transaksi jual beli yang dilakukan, saudara Mustajab membayarkan sejumlah uang DP (down payment) kepada

⁸⁶Irwan, *Komunikasi Personal melalui Whatsapp*, 28 Desember 2022.

saudara Irwan, dan kepada pihak developer, kemudian melanjutkan pembayaran cicilan kepada pihak Bank BTN Syariah sesuai perjanjian kredit.⁸⁷

Dalam hal ini pihak penerima pengalihan telah menguasai objek transaksi setelah dilakukan ijab kabul antara kedua pihak dan melanjutkan pembayaran cicilan atas nama pihak pertama. Namun pihak pertama sebagai debitur yang mengalihkan objek kredit miliknya masih terdaftar sebagai pihak yang bertanggung jawab atas perjanjian kredit yang dibuat oleh kedua belah pihak, yaitu pihak pertama sebagai nasabah atau debitur dan bank sebagai kreditor. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tersebut tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan oleh nasabah dengan pihak lain atas barang tersebut. Apabila nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, pihak nasabah tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya dengan bank.⁸⁸

Proses pengalihan kepemilikan seperti diatas sering dijumpai dalam praktek tanpa sepengetahuan pihak bank, sehingga menimbulkan permasalahan baru bagi pihak debitur dan pihak yang menerima pengalihan hak atas objek rumah baik dari secara hukum maupun kewenangan atas pemilikan objek transaksi. Selama kredit berjalan dan belum dilunasi, maka pihak ketiga yang menerima pengalihan tersebut tidak mempunyai kewenangan apapun dengan pihak bank selaku pemberi kredit.⁸⁹ Sertifikat dari perjanjian kredit tersebut masih atas nama pihak pertama. Apabila pihak ketiga sebagai pihak yang menerima pengalihan tersebut melanjutkan membayar cicilan kredit pemilikan rumah atas nama pihak pertama, maka dapat menimbulkan permasalahan di kemudian hari dengan pihak bank.

⁸⁷ Mustajab, *Komunikasi Personal melalui Whatsapp*, 12 Desember 2022.

⁸⁸ Irwan, *Komunikasi Personal melalui Whatsapp*, 28 Desember 2022.

⁸⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Permasalahan Hukum Hak Jaminan dalam Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 2002), hlm. 70.

Pengalihan pembiayaan rumah subsidi sebenarnya dapat dilakukan melalui proses resmi dengan pihak bank, yaitu bisa melalui notaris, dan peralihan hak kredit. Akan tetapi, didalam peraturan Menteri Perumahan Rakyat nomor 27 tahun 2012 Pasal 15 Ayat 3 Tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan menyebutkan bahwa rumah sejahtera dan satuan rumah susun sejahtera yang perolehannya melalui KPR sejahtera tidak boleh diperjualbelikan atau dipindahtangankan dalam bentuk perbuatan hukum apapun, kecuali:

1. Kepentingan Bank Pelaksana dalam rangka penyelamatan kredit/pembiayaan.
2. Kredit atau pembiayaan telah mencapai masa 5 tahun sejak terjadinya akad.
3. Jangka waktu kredit/pembiayaan dibawah 5 tahun dan telah lunas kreditnya.
4. Debitur atau nasabah penerima kredit meninggal dunia.

Faktanya pengalihan kepemilikan rumah subsidi yang dilakukan oleh pihak nasabah penerima KPR subsidi rata-rata dilakukan sebelum jangka waktu yang telah ditentukan dan proses peralihannya hanya dibuat dalam bentuk akta di hadapan notaris. Namun ada beberapa keuntungan dari proses peralihan di bawah tangan, yaitu:

1. Proses peralihan di bawah tangan lebih cepat, cukup dengan kesepakatan antara debitur pertama dengan debitur pengganti, maka peralihan pun telah terjadi.

2. Tidak diperlukan tambahan biaya seperti biaya pembuatan akta notaris, karena dalam proses transaksinya hanya dibuatkan bukti bahwa telah terjadi jual beli antara pemilik rumah dan pihak pembeli.
3. Negosiasi harga lebih fleksibel, tergantung pada kesepakatan antara pemilik rumah dengan pihak penerima peralihan.

Kendati demikian, proses pengalihan seperti ini juga terdapat sejumlah kelemahan, yakni debitur pertama meneruskan angsuran yang masih di atas namakan debitur pertama. Di kemudian hari, pihak bank berkemungkinan menolak memberikan sertifikat rumah kepada debitur pengganti, dan hanya mau memberikan kepada debitur pertama. Hal ini dikarenakan pihak bank selaku kreditur tidak dilibatkan. Apabila pihak bank menolak, maka pihak ketiga penerima peralihan dapat mengupayakan melalui hukum yaitu dengan cara meminta penetapan kepada Pengadilan Negeri mengenai ketidakhadiran debitur pertama agar sertifikat rumah dapat diperoleh. Keputusan dari pengadilan tersebut tentang ketidakhadiran debitur pertama bisa menjadi dokumen pelengkap sehingga debitur pengganti dapat meminta sertifikatnya dan melakukan balik nama. Namun penyelesaian seperti ini memerlukan waktu dan biaya ekstra dan yang dirugikan adalah pihak ketiga sebagai penerima peralihan.⁹⁰

B. Konsekuensi Bagi Para Pihak Yang Melakukan Transaksi Pengalihan Kepemilikan Rumah Subsidi Dalam Masa Pembiayaan Terhadap Keabsahan Pemilikan Objek KPR Bersubsidi

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan, peralihan kepemilikan rumah subsidi yang dilakukan dibawah tangan atau tanpa

⁹⁰ Mahfudzotini Nikmah, Hari Sutra Desemadi, Ani Purwanti, *Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Kepemilikan Rumah Secara Over Credit Di Bawah Tangan*, *Jurnal Cendikia Hukum*, Vol.6, Nomor 1, September 2020, hlm. 17-18.

sepengetahuan dan persetujuan pihak bank sebenarnya merugikan pihak debitur itu sendiri, karena perjanjian kredit yang dibuat oleh pihak bank menggunakan nama debitur pertama, sehingga jika terjadi kredit macet atau wanprestasi dalam proses pelunasan kredit rumah subsidi tersebut, maka yang terkena sanksi adalah pihak debitur pertama, pihak bank bisa menuntut agar perjanjian dibatalkan, karena pada dasarnya pihak debitur telah melakukan wanprestasi. Sehingga yang dirugikan adalah pihak debitur tersebut.⁹¹

Sedangkan kerugian bagi pihak yang menerima pengalihan (pembeli) rumah subsidi tersebut ialah tidak bisa langsung melakukan proses balik nama terhadap kepemilikan rumah, karena masih dalam proses kredit atas nama debitur lama, dan belum memenuhi syarat untuk dilakukan proses peralihan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor : 21/ PRT /M /2016 /M /2016 tentang syarat-syarat untuk dapat dilakukannya peralihan kepemilikan rumah subsidi, sehingga tidak bisa dibuatkan akta jual beli sebagai dasar dilakukan proses balik nama.

Namun sebagai bukti bahwa telah terjadi transaksi dan kesepakatan peralihan kredit pemilikan rumah subsidi maka dibuatkan Akta Perikatan Jual Beli (APJB), serta untuk memudahkan pihak penerima peralihan rumah subsidi mengambil sertifikat atas nama debitur lama dan melakukan proses balik nama ketika rumah tersebut telah lunas, maka dapat dibuatkan akta kuasa pengambilan sertifikat dan akta kuasa menjual.

Proses jual beli rumah subsidi secara di bawah tangan merupakan suatu fakta empiris yang sering terjadi dalam masyarakat. Adanya tindakan menjual rumah KPR yang belum lunas merupakan suatu tindakan yang bertentangan

⁹¹ Hasil wawancara dengan saudara R pihak Bank BTN Syariah, 22 September 2022

dengan hukum apabila dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank atau dibawah tangan. Karena rumah yang dibeli melalui KPR merupakan objek jaminan yang diagunkan oleh pihak Bank. Apabila kredit rumah sudah lunas ataupun dilunasi segala keperluan administrasi menyangkut kredit tersebut, pihak bank tetap mensyaratkan pihak debitur pertama untuk hadir menyelesaikan masalah administrasi sehingga dengan adanya syarat-syarat tersebut sering kali menyulitkan pihak penerima peralihan, karena bisa saja pihak debitur pertama yang mengalihkan objek rumah subsidi miliknya sudah meninggal dunia atau sudah pindah dan tidak diketahui keberadaannya. Peralihan kepemilikan objek KPR kepada pihak lain secara di bawah tangan oleh debitur dapat terjadi karena beberapa hal, seperti:⁹²

1. Pihak debitur tidak mampu melanjutkan angsuran KPR
2. Pihak debitur mengalami kesulitan ekonomi
3. Pihak debitur pindah domisili
4. Pihak debitur tidak beriktikad baik untuk memenuhi kewajibannya
5. Ketidapkahaman para pihak terhadap proses alih debitur dan konsekuensi hukum yang ditimbulkan.

Pada dasarnya melakukan peralihan rumah KPR secara di bawah tangan oleh pihak debitur yang belum melunasi hutangnya merupakan perbuatan melawan hukum karena rumah KPR merupakan benda jaminan hutang debitur kepada pihak bank, sehingga pihak bank dapat menuntut ganti kerugian terhadap pihak debitur untuk segera melunasi seluruh sisa hutangnya. Peralihan kepemilikan tersebut tidak menghapus kewajiban debitur untuk melunasi hutangnya. Peralihan kepemilikan rumah subsidi/KPR yang masih dalam masa anggunan dan tanpa persetujuan pihak bank dapat menciptakan hukum antara

⁹² Israbeta Putrisani, *Analisis Peralihan...*, hlm. 178

para pihak. Akibat tindakan hukum tersebut melahirkan kewajiban dan hak yang timbal balik antara pihak. Apabila kedua pihak tidak memenuhi kewajiban hukum yang telah ditetapkan dalam perjanjian, tidak akan menimbulkan masalah, kewajiban hukum pada hakekatnya baru dalam taraf diterima untuk dilaksanakan. Tetapi apabila salah satu pihak telah melaksanakan kewajiban hukum, barulah dapat menimbulkan masalah yaitu wanprestasi yang mengakibatkan tidak tercapainya tujuan hukum. Akibatnya muncul sanksi yang memaksa pihak yang melakukan wanprestasi untuk memenuhi kewajibannya.⁹³ Pasal 584 KUHPerdara menyatakan cara memperoleh hak milik ialah melalui penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata, dan dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas terhadap benda yang dimiliki. Ketentuan ini mengandung arti bahwa tidak seorangpun hak-haknya kepada orang lain lebih banyak dari hak yang dimilikinya.⁹⁴

Ditinjau dari pasal 1458 KUHPerdara yang menyatakan “jual beli itu dianggap telah terjadi antara dua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”. Maknanya jual beli yang dilakukan sah telah terjadi, namun hak tau jaminannya belum dapat dikuasai dan belum beralih kepemilikannya.

Jika ditinjau dari sudut pandang pihak bank, pengalihan kepemilikan objek kredit secara di bawah tangan dapat menyebabkan kerugian bagi pihak ketiga karena beberapa hal, seperti:

1. Peralihan hak milik objek yang masih menjadi agunan bank dilarang tanpa sepengetahuan pihak bank.

⁹³ Muhammad Abdul Kadir, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti), 2000, hlm. 23

⁹⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Alumni), 1983, hlm. 43

2. Meskipun pihak penerima peralihan meneruskan pembayaran cicilan sampai kreditnya lunas, namun sertifikat objek kredit hanya dapat diserahkan kepada pihak pertama, karena objek kredit masih atas nama pihak debitur pertama.
3. Pihak debitur pertama yang sudah mengalihkan objek kredit miliknya bisa saja mengambil sertifikat tanpa sepengetahuan pihak penerima peralihan, karena sertifikat objek kredit tersebut masih atas nama pihak debitur pertama.
4. Apabila pihak debitur meninggal dunia, maka dimungkinkan ahli warisnya dapat mengklaim bahwa tanah dan rumah tersebut menjadi haknya, meskipun pihak ketiga menunjukkan bukti telah terjadi transaksi jual beli atau kwitansi pembayaran. Jika terjadi gugatan, pihak ketiga bisa dirugikan karena pihak ahli waris mempunyai kekuatan hukum lebih kuat.
5. Rumah objek kredit yang dijual masih tercatat sebagai agunan kredit oleh bank, sehingga debitur tidak berhak mengalihkannya kepada pihak manapun tanpa sepengetahuan pihak bank.

Jika pihak debitur menuntut pihak bank, karena debitur telah menjual rumah agunan kepada orang lain secara dibawah tangan, maka pihak bank dapat membela diri dengan menjawab tuntutan tersebut secara hukum. Pihak bank dapat memberikan argumentasi atau penjelasan bahwa resiko membuat dokumen-dokumen tanpa sepengetahuan pihak bank. Penjelasan tersebut dengan tujuan agar Notaris/PPAT bersedia membuat dokumen yang diperlukan yaitu:

- a. Untuk mengurangi resiko hukum bagi bank maka pembeli di bawah tangan yang mengajukan permohonan menjual kepada bank membuat pernyataan notariil yang isinya bertanggung jawab penuh untuk

mengganti kerugian jika debitur asli menuntut pihak bank dan membebaskan bank dari segala tuntutan

- b. Adanya jual beli, maka harga pembayaran digunakan untuk melunasi seluruh sisa hutang dan sisanya jika ada diberikan kepada orang yang mengajukan permohonan itu kepada pihak bank.

Pihak bank dapat melakukan hal yang sama untuk menyelesaikan jika terjadi kredit macet dan pihak debitur tidak diketahui lagi serta rumah jaminan kosong, penyelesaian yang paling efektif dan cepat adalah dengan memanfaatkan Surat Kuasa Menjual (SKM) dari debitur kepada bank yang ditandatangani kedua pihak di awal akad. Dengan adanya SKM, bank dapat menjual kepada pihak yang berminat dengan pembayaran tunai atau dengan melakukan alih debitur lama ke debitur baru yang ingin meneruskan pembayaran baik secara tunai ataupun melanjutkan angsuran. Penjualan tunai atas objek kredit atau dengan cara alih debitur harus melalui Notaris/PPAT yang membuat dokumen. Apabila Notaris/PPAT tidak bersedia membuat dokumen alih debitur atau akta jual beli dengan pembayaran tunai dengan alasan debitur tidak ada. Notaris/PPAT bersedia membuat dokumen untuk alih debitur atau penjualan rumah kosong secara tunai kepada orang lain asalkan ada keputusan dari pengadilan Negeri. Debitur KPR yang dianggap tidak diketahui lagi keberadaannya, rumah kosong atau dihuni oleh debitur namun kreditnya macet, maka dapat diperkirakan hakim akan memberikan keputusan Verstek karena sudah mengetahui bahwa debitur yang digugat tidak diketahui keberadaan dan tempat tinggalnya. Keputusan Verstek (keputusan diluar hadirnya tergugat) oleh hakim akan berkekuatan hukum tetap apabila dalam waktu 14 hari sejak diberitahukan kepada tergugat.⁹⁵

⁹⁵ Israbeta Putrisani, *Analisis Pengalihan...*, hlm. 180.

Pengalihan pembiayaan dalam KPR secara dibawah tangan diartikan sebagai tindakan pengalihan yang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak Bank pemberi kredit, dalam hal ini adalah Bank BTN Syariah, dan pengalihannya tidak dihadapan pejabat yang berwenang. Menurut prosedur yang ada sebenarnya hal tersebut tidak diperbolehkan, karena setiap bentuk pengalihan hak pembiayaan pemilikan rumah subsidi harus dilakukan dengan persetujuan dan sepengetahuan dari pihak Bank pemberi kredit. Dengan demikian, tindakan tersebut dianggap sebagai tindakan hukum sepihak oleh Bank, karena perjanjian jual beli yang terjadi hanya mengikat para pihak yang membuat perjanjian. Sementara objek perjanjian yaitu rumah masih terikat dengan pihak bank. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman yaitu dalam pasal 16 ayat 1 dikatakan bahwa “pemilikan rumah dapat beralih dan dialihkan dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Sedangkan dalam pasal 16 ayat 2 disebutkan “pemindahan pemilikan rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 dilakukan dengan akta otentik”. Karena pengalihan pembiayaan yang terjadi merupakan peralihan secara dibawah tangan, maka pengalihan hak pembiayaan KPR yang dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan tersebut tidak sesuai dengan isi pasal 16 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman yang mengharuskan segala bentuk pemindahan pemilikan rumah dilakukan dengan akta otentik. Akibat adanya perbuatan hukum ini dapat menimbulkan beberapa konsekuensi hukum yang berpengaruh terhadap keabsahan kepemilikan objek dalam perjanjian tersebut.

Proses pengalihan kepemilikan objek KPR di bawah tangan merupakan transaksi antara dua pihak yaitu penjual dan pembeli dan sebagai bukti hanya dibuatkan kwitansi jual beli saja. Jual beli dibawah tangan tidak mengikat pihak

ketiga, penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh debitur tidak menghapuskan kewajiban debitur untuk melunasi hutangnya kepada bank, karena dalam isi perjanjian pihak yang wajib melunasi hutang kepada bank adalah pihak debitur. Sehubungan dengan hal tersebut, maka berdasarkan hukum pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut adalah pihak pertama. Hal ini dapat menyulitkan pihak yang membeli objek KPR secara dibawah tangan, apalagi jika pihak pertama selaku pemilik tidak diketahui keberadaannya, dan pihak bank tidak dapat mengakui bahwa telah terjadi transaksi jual beli dikarenakan perjanjian yang dibuat masih atas nama pihak pertama, sehingga sertifikat pemilikannya pun atas nama pihak pertama, walaupun angsurannya sudah di lunasi tetap tidak dapat mengambil sertifikatnya apabila tidak ada pihak pertama.

C. Perspektif akad *ba'i* dalam fiqh muamalah terhadap transaksi jual beli rumah subsidi yang terjadi dalam masa pembiayaan

Bai' atau jual beli termasuk dalam kajian fikih, khususnya fiqh muamalah.⁹⁶ Dalam fiqh muamalah terdapat beberapa jenis akad yang digunakan dalam transaksi jual beli rumah subsidi, antara lain *murabahah*, *istishna*, *ijarah muntahiyah bittamlik*, dan *musyarakah muntanaqisah*. Akad yang paling sering digunakan ialah akad *murabahah*, akad-akad yang digunakan tergantung dengan kebutuhan nasabah. Bank Syariah sebagai pihak yang membantu nasabah dalam pembelian rumah subsidi biasanya menggunakan akad *murabahah* dalam melakukan transaksi dengan nasabah, dimana perjanjian yang dibuat antara pihak bank dan nasabah merupakan perjanjian jual beli dengan system *murabahah*. *Murabahah* ialah jual beli barang pada harga asal

⁹⁶ *Fiqh* secara terminologi diartikan faham. Sementara secara terminologi diartikan pemahaman yang para ulama yang didasarkan pada al-Qur'an dan hadis. Fungsi dari *Fiqh* untuk mengatur manusia dalam beribadah yang di dalamnya, mengatur hubungan manusia dengan Allah dan manusia

dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam akad *murabahah*, penjual harus memberitahu harga pokok yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.⁹⁷

Penelitian yang penulis lakukan di salah satu perumahan subsidi di desa Kajhu Kecamatan Baitussalam merupakan transaksi jual beli rumah subsidi dengan menggunakan akad *Murabahah*, pihak bank membeli terlebih dahulu rumah tersebut dari pihak developer, dan kemudian pihak yang ingin membeli rumah tersebut melakukan pembayaran kepada pihak bank dengan cicilan. Dalam akad *murabahah* terdapat pedoman yang mengatur jalannya akad dan penerapannya pada Lembaga Keuangan Syariah, ketentuan tersebut diatur dalam Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*, dimana apabila terjadi transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga, maka penyelesaian utang nasabah dengan pihak bank tidak ada kaitannya dengan transaksi tersebut.⁹⁸ *Murabahah* sebagai salah satu bentuk peralihan kepemilikan diakui secara sah menurut syara', pemilik objek transaksi *murabahah* sebagai pembeli dapat menguasai objek *murabahah* tersebut dan bebas ber-*tassaruf* meskipun objek transaksi tersebut belum dilunasi secara tuntas. Terkait hak kepemilikan objek rumah tersebut apabila sebelum hutang nasabah kepada bank lunas, nasabah menjual barang yang dibelinya dengan *murabahah* kepada pihak lain, maka penjualan tersebut sah karena barang tersebut telah beralih status kepemilikannya menjadi milik nasabah. Namun jual beli tersebut tidak serta merta menghapuskan kewajiban nasabah untuk melunasi

⁹⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 101

⁹⁸ DSN MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang Murabahah*, Jakarta, 2000.

hutangnya kepada pihak bank. Ada beberapa tahapan dalam pembiayaan murabahah antara nasabah dengan pihak bank syariah, yaitu:⁹⁹

1. Calon nasabah membutuhkan barang namun tidak mempunyai dana tunai, kemudian nasabah mengajukan pembiayaan *murabahah* pada bank syariah, setelah nasabah memenuhi persyaratan pengajuan permohonan, terjadi negosiasi margin antara nasabah dengan pihak bank syari'ah.
2. Setelah proses negosiasi dan terjadi kesepakatan antara nasabah dengan pihak bank syari'ah, maka terjadi akad *murabahah*.
3. Bank syariah membeli barang sesuai yang diinginkan oleh nasabah sebagaimana kesepakatan dalam akad murabahah.
4. Pada saat terjadinya akad, maka kepemilikan barang sudah berpindah dari bank menjadi milik nasabah.
5. Penyerahan barang oleh pihak developer kepada nasabah, tidak harus melalui pihak bank syariah kecuali diperjanjikan pada saat akad.
6. Nasabah akan membayar berupa harga pokok yang ditambah dengan keuntungan/margin sesuai kesepakatan, baik secara tunai maupun secara angsuran sesuai waktu yang ditentukan.

Dalam Islam terdapat prinsip-prinsip hukum mengenai muamalah, prinsip-prinsip tersebut menjadi pedoman dalam melakukan jual beli atau bermuamalah. Prinsip-prinsip tersebut dirumuskan sebagai berikut:¹⁰⁰

1. Hukum asal segala bentuk muamalah adalah mubah. Islam memberikan kebebasan dalam bermuamalah sesuai dengan kebutuhan. Ketentuan ini

⁹⁹ Bagya Agung Prabowo, *Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah*, *Jurnal Hukum*, No.1, Vol.16, Yogyakarta 2019, hlm. 115-116

¹⁰⁰ Harun, *Fiqh Muamalah*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), hlm. 7-10.

dirumuskan dalam Islam, bahwa segala sesuatu itu boleh dilakukan sampai ada dalil yang melarangnya. Bila dihubungkan dengan transaksi atau perjanjian (akad) muamalah menunjukkan bahwa bentuk-bentuk transaksi apapun dapat dibuat selama tidak ada larangan khusus mengenai transaksi tersebut. Dalam hukum muamalah mengenal asas kebebasan berkontrak, sebagaimana rumusan kaidah hukum Islam yang menegaskan bahwa pada dasarnya akad itu adalah kesepakatan para pihak dan akibat hukumnya adalah kesepakatan para pihak dan akibat hukumnya adalah apa-apa yang mereka tetapkan atas diri mereka melalui janji.

2. Muamalah dilakukan atas dasar sukarela. Kebebasan berkehendak para pihak yang melakukan transaksi muamalah sangat diperhatikan dalam hukum Islam. Pelanggaran terhadap kebebasan berkehendak ini berakibat tidak dapat dibenarkannya suatu bentuk atau jenis transaksi muamalah. Kebebasan berkehendak merupakan urusan batin seseorang, maka sebagai konkretisasinya dalam bentuk ijab dan qabul. Subtansi yang terkandung dari ijab qabul adalah perizinan atau persetujuan, sedangkan wahana penandanya adalah ijab dan qabul. Ijab qabul adalah salah satu rukum terpenting dalam bentuk transaksi muamalah, yang substansinya adalah perizinan. Ijab qabul yang tidak ada substansinya yaitu hampa dari perizinan, tidak dapat menciptakan perjanjian yang sah secara hukum.
3. Muamalah dilakukan atas dasar menarik manfaat dan menolak mudharat. Prinsip mendatangkan *maslahah* dan menolak *mudhorat* merupakan ruh dan semangat hukum yang ditetapkan oleh Alqur'an dan Hadist. Berdasarkan prinsip ini, maka segala bentuk muamalah yang merusak sendi-sendi kehidupan masyarakat tidak dibenarkan oleh

hukum Islam. Berdasarkan prinsip hukum ini, menjadikan sebuah teori hukum Islam bahwa setiap transaksi muamalah harus terbebas dari unsur-unsur riba, *najazsy*, *ihtikar*, dan *gharar*.

4. Muamalah dilakukan untuk menegakkan keadilan. Segala bentuk muamalah yang mengandung unsur penindasan tidak dibenarkan dalam Islam. Prinsip hukum keadilan ini merupakan sebuah teori bahwa keadilan yang diwujudkan dalam setiap transaksi muamalah adalah keadilan seimbang, artinya keadilan yang dapat memelihara kehidupan dunia dan akhirat.

Adapun pemindahan kepemilikan yang dilakukan nasabah secara dibawah tangan sebagaimana dijelaskan dalam Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000, disebutkan bahwa transaksi *murabahah* antara nasabah dengan bank syariah tidak berkaitan dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak lain atas barang tersebut. Apabila nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, pihak nasabah tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya dengan pihak bank. Dalam Islam menjual barang yang sudah dibeli meski belum lunas pembayarannya asalkan jual belinya sudah terjadi dan sudah ada kesepakatan bahwa pembeli akan melunasinya dengan harga tertentu dan pada waktu tertentu merupakan hal yang dibenarkan, begitu akad dibuat dan disepakati, maka barang objek jual beli tersebut sudah menjadi milik pribadi, walaupun statusnya masih hutang. Hal tersebut sesuai dengan perkataan Ibnu Umar “apa yang didapati dalam keadaan hidup dan utuh pada saat akad adalah bagian dari harta pembeli”.¹⁰¹

Transaksi jual beli rumah subsidi di bawah tangan dilihat dari unsur-unsur akad *bai'* khususnya rukun dan syaratnya, sebagai berikut:

¹⁰¹ Wahbah Zuhaily, *Al Fiqh Al Islamy wa Adillatuhu*, (Beirut: Dar al Fikr al Muashir, 2005), hlm. 101.

Pertama, *'Aqid* (orang yang berakad, yaitu pihak penjual dan pembeli). Dalam transaksi jual beli rumah subsidi di bawah tangan di Desa Kajhu, orang yang berakad terdiri dari dua pihak yaitu pihak pertama (penjual) dan pihak kedua (pembeli). Adapun untuk penjual dan pembeli melakukan akad transaksi jual beli rumah subsidi ini juga telah memenuhi syarat jual beli yaitu berakal, baligh, cakap dan tanpa paksaan. Penjual dan pembeli merupakan orang yang sudah cakap untuk melaksanakan jual beli, atas kehendak sendiri, dan tanpa adanya paksaan. Para pihak sudah memenuhi syarat orang yang melakukan akad adalah orang yang berbeda, artinya dalam satu akad penjual dan pembeli adalah orang yang berbeda dan tidak bertindak dalam waktu bersamaan sekaligus menjadi penjual dan pembeli. Serta memenuhi syarat jual beli bahwa penjual memiliki hak jual atas barang yang dijual.

Kedua, *Ma'qud Alaih* (Objek akad). Barang atau objek yang diperjualbelikan dalam jual beli rumah subsidi di Desa kajhu merupakan kepemilikan si penjual. Rumah yang menjadi objek akad telah memenuhi syarat sebagai objek akad jual beli yaitu: barang yang dijual ada wujudnya dan diketahui oleh kedua belah pihak, rumah yang diperjualbelikan jelas lokasinya, luas tanah, dan batas-batasnya serta merupakan kepemilikan dari si penjual (*mal mutaqawwim*) dan bukan sesuatu yang haram. Syarat kedua, barang yang diperjualbelikan harus berupa harta bernilai, jelas bahwa rumah tersebut merupakan asset yang memiliki nilai jual. Syarat ketiga, objek jual beli atau barang yang diperjualbelikan dapat dimanfaatkan dan memberikan manfaat,

Ketiga, *Sighat* (Ijab dan qabul). Sighat dalam transaksi jual beli rumah subsidi di bawah tangan berupa ucapan ijab dari pemilik rumah sebagai penjual sebagaimana umumnya “saya jual rumah ini kepadamu” dan ucapan qabul oleh pembeli “saya beli rumah ini yang telah kamu jual kepadaku” yang diucapkan jelas beserta maksud dan tujuan transaksi jual beli sebagaimana pada umumnya.

Pada praktik jual beli rumah subsidi di Desa Kajhu dalam hal sighat akad berupa ucapan ijab dan qabul dari penjual dan pembeli telah sesuai, jelas, dan orang yang mengucapkan telah baligh dan berakal.

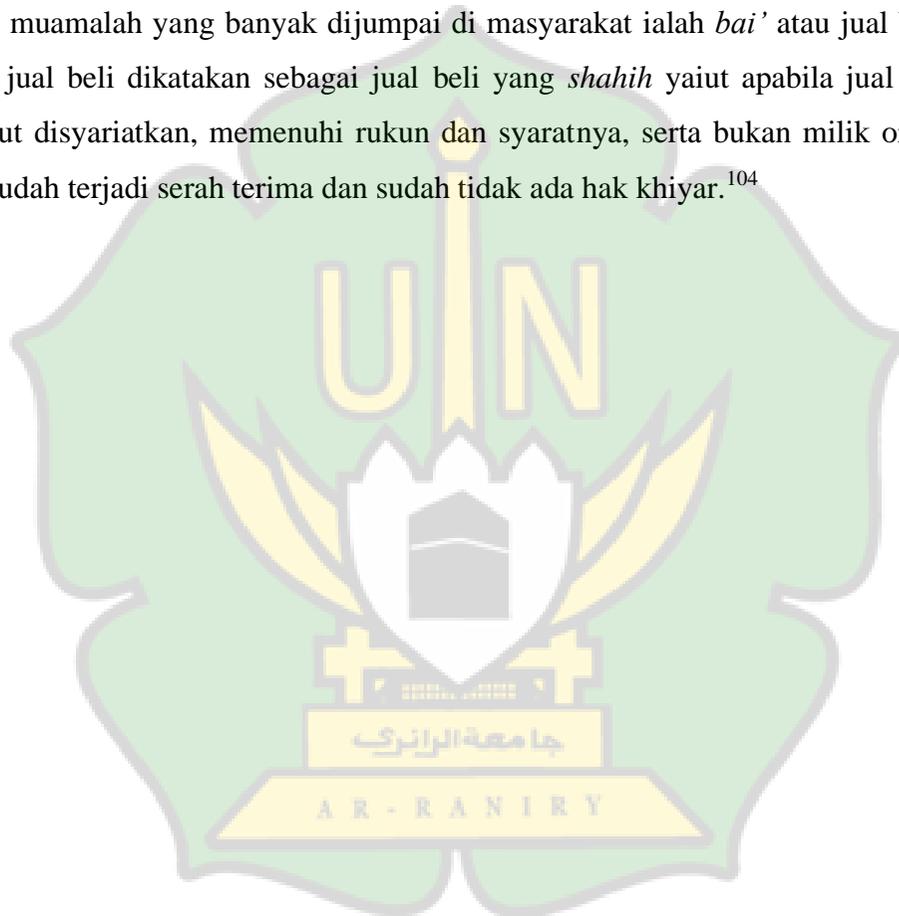
Keempat, terdapat nilai tukar pengganti barang. Dalam transaksi jual beli rumah subsidi yang dilakukan, nilai tukar dari rumah yang diperjualbelikan yaitu berupa uang sejumlah dengan harga yang telah disepakati kedua pihak. Nilai tukar pengganti barang dalam transaksi jual beli rumah subsidi di bawah tangan di Desa Kajhu telah memenuhi syarat yaitu uang yang diberikan sesuai dengan harga jual rumah yang disepakati penjual dan pembeli, serta nilai tukar barang yaitu uang diserahkan pada waktu akad.

Berdasarkan rukun dan syarat jual beli diatas maka transaksi jual beli tersebut ialah sah, kerana telah terpenuhi rukun dan syaratnya. Ada beberapa ketentuan mengenai syarat jual beli dalam Islam, seperti yang terdapat dalam kitab fikih sunnah karangan Sayyid Sabiq, dalam kitab fikih tersebut beliau menerangkan mengenai syarat-syarat dalam jual beli. Sayyid Sabiq membagi syarat dalam jual beli menjadi dua kelompok, yaitu syarat sah dan syarat tidak sahnya jual beli. Dalam syarat dalam jual beli yang tidak sah menurut Sayyid Sabiq, terdapat beberapa syarat yang tidak bisa dilakukan dalam jual beli, salah satunya yaitu syarat yang bersamanya jual beli sah, tetapi syarat itu sendiri batal, yaitu syarat yang bertentangan dengan konsekuensi jual beli. Contohnya seperti syarat yang diajukan oleh penjual dan pembeli agar tidak menjual atau menghibahkan barang yang dibelinya.¹⁰²

Berdasarkan uraian di atas penulis menyimpulkan bahwa jual beli rumah subsidi di bawah tangan atau dalam masa pembiayaan bukan transaksi muamalah yang terlarang, walaupun dari segi pembuktian dalam jual beli hanya

¹⁰² Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, diterjemahkan oleh H. Kamaluddin, A. Marzuki, (Bandung: Al-Ma'arif. t.th), 1996, hlm 47.

berupa surat perjanjian jual beli yang dibuat oleh pihak-pihak yang ber-akad. Sebagaimana dalam kaidah *fiqh* bahwa hukum asal dalam muamalah adalah boleh, sampai ada dalil yang melarang atau menunjukkan keharamannya.¹⁰³ Berdasarkan kaidah tersebut menunjukkan kebolehan dalam bermuamalah sampai ada dalil yang melarang atau mengharamkannya. Salah satu transaksi dalam muamalah yang banyak dijumpai di masyarakat ialah *bai'* atau jual beli. Suatu jual beli dikatakan sebagai jual beli yang *shahih* yaitu apabila jual beli tersebut disyariatkan, memenuhi rukun dan syaratnya, serta bukan milik orang lain, sudah terjadi serah terima dan sudah tidak ada hak khiyar.¹⁰⁴



¹⁰³ A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), hlm. 10

¹⁰⁴ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 68

BAB EMPAT PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses pengalihan kepemilikan objek KPR dibawah tangan merupakan transaksi jual beli antara pihak pemilik dan penerima peralihan, dan sebagai bukti telah terjadinya transaksi peralihan kredit kepemilikan rumah subsidi maka dibuat akta perikatan jual beli (APBJ), serta untuk memudahkan pihak penerima pengalihan KPR mengambil sertifikat atas nama debitur lama dan melakukan proses balik nama ketika rumah subsidi tersebut telah lunas, maka dibuatkan akta kuasa pengambilan sertifikat dan akta kuasa menjual.
2. Perjanjian pengalihan kepemilikan KPR yang masih dalam masa anggunan tanpa persetujuan bank dapat menciptakan hukum antara pihak-pihak yang melakukan transaksi. Hubungan hukum tersebut mengandung kewajiban dan hak yang timbal balik antara kedua pihak. Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh debitur tidak menghapuskan kewajiban debitur untuk melunasi hutangnya kepada bank, karena dalam isi perjanjian pihak yang wajib melunasi hutang kepada bank adalah pihak debitur.
3. Dilihat dari kajian akad *bai'* dalam *fiqh muamalah* maka dalam transaksi pengalihan kepemilikan yang dilakukan secara dibawah tangan merupakan transaksi jual beli yang sah, karena sudah memenuhi syarat dan rukunya. Sebagaimana dijelaskan dalam akad *murabahah* bahwa barang yang menjadi objek transaksi sudah berpindah hak kepemilikan ketika dilakukannya akad, sehingga debitur sebagai pemilik rumah bebas ber *tassaruf* dan ber transaksi atas rumah tersebut.

B. Saran

Sesuai dengan permasalahan-permasalahan yang dibahas pada penelitian ini, maka penulis mengajukan beberapa saran:

1. Peralihan kepemilikan rumah subsidi yang dilakukan di bawah tangan atau tanpa persetujuan pihak bank oleh pihak debitur dapat menimbulkan kerugian bagi pihak debitur itu sendiri, karena dalam perjanjian kredit dengan pihak bank masih menggunakan nama debitur lama, sehingga apabila terjadi kredit macet dalam proses pembayaran rumah subsidi tersebut maka yang terkena sanksi yaitu pihak debitur lama, pihak bank bisa menuntut agar perjanjian dibatalkan, karena pada dasarnya pihak debitur lama telah melakukan wanprestasi.
2. Pihak debitur sebaiknya mengikuti prosedur dari Bank apabila ingin mengalihkan objek KPR milik mereka, pihak Bank akan membantu dalam proses over kredit yang dilakukan, walaupun memakan waktu dan biaya, akan tetapi prosedur yang dilaksanakan sesuai dengan aturan hukum, sehingga tidak ada pihak yang akan dirugikan nantinya.
3. Jika debitur tetap ingin melakukan peralihan secara di bawah tangan, maka lebih baik melibatkan pihak Notaris untuk pembuatan akta perikatan jual beli (APJB), akta tersebut dapat digunakan sebagai bukti apabila terjadi permasalahan hukum terkait kepemilikan objek perjanjian. Karena objek perjanjian yaitu rumah masih dalam masa agunan oleh bank, dan sertifikat pemilikannya masih atas nama pihak debitur pertama.

DAFTAR PUSTAKA

- A. A., & Muhdlor, A. Z. *Kamus Kontemporer Arab-Indonesia*. Yogyakarta: Yayasan Ali Maksum, 1999.
- A. A., & Muhdlor, A. Z. *Kamus Kontemporer Arab-Indonesia*. Yogyakarta: Yayasan Ali Maksum, 1999.
- A. D. *Kaidah-Kaidah Fikih*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2019.
- A. S. *Garis-Garis Besar Fiqih*. Jakarta: Kencana, 2013.
- A.S. *Implementasi Al-ijarah Al-Muntahiyah Bi al-Tamlik (IMBT) pada Perbankan Syariah. Ekonomi dan Hukum Islam*, 2013.
- A. S. *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana, 2019.
- Al Arif, M.N. *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*. Bandung: ,Alfabet, 2012
- Al-Zuhaili, W. *Al-Fiqh Al-Islamy wa Adillatuhu (Terjemahan)*. Damsyik: Dar Al-Fikr, 1989.
- An-Nabhaniy. *Sistem Ekonomi Islam (Terjemahan)*. Bogor: Al-Azhar Press, 2019.
- Antonio, M. S. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Arifin, Z. *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta: Pustaka Alfabet, 2012.
- Arikunto, S. *Presedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta, 2002.
- Badruzaman, M. D. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Alumni, 1983.
- Dewi, G. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia, Cet-1*. Jakarta: Pranada Media, 2005.
- Fuady, M. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.

- Fuady, M. *Hukum Kontrak (dari sudut pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.
- Haroen, A. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2002.
- Harun. *Fiqh Muamalah*. Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017.
- Kadir, M. A. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Meliala, D. S. *Hukum Perjanjian Khusus*. Bandung: Nuansa Aulia, 2012.
- Musa, M. Y. *Al-Fiqh Al-Islami (Terjemahan)*. Mesir: Dar Al-Kutub Al-Hadisah, 1954.
- Mustofa, I. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Lampung: Stain Jurai Siswo Press, 2014.
- Nazir, M. *Metode Penelitian Dalam Perspektif Ilmu Komunikasi dan Sastra*. Yogyakarta: Grara Ilmu, 2011.
- Pasribu, C. *Hukum Perjanjian Dalam Islam, Cet-2*. Jakarta: Sinar Grafika, 1996.
- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 64*, Jakarta, 2016.
- Poerwadarminta, W. *KUBI*. Jakarta: Balai Pustaka, 1976.
- Prabowo, B. A. *Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah*. *Jurnal Hukum*, Yogyakarta, 2019.
- Prasetyo, B., & Jannah, L. M. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.
- Raco, J.R. *Metode Penelitian Kualitatif (jenis karakteristik dan keunggulannya)*. Jakarta: Grasindo, 2010.
- Sahrani, S., & Abdullah, R. *Fikh Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.
- Shihab, Q., & Syah, I. M. *Filsafat Hukum Islam*. Jakarta: Bumi Aksara, 1991.
- Supardi. *Metodelogi Penelitian Ekonomi dan Bisnis*. Yogyakarta: UII Press, 2005.
- Syafe'i, R. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2000.
- Syafei, R. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.

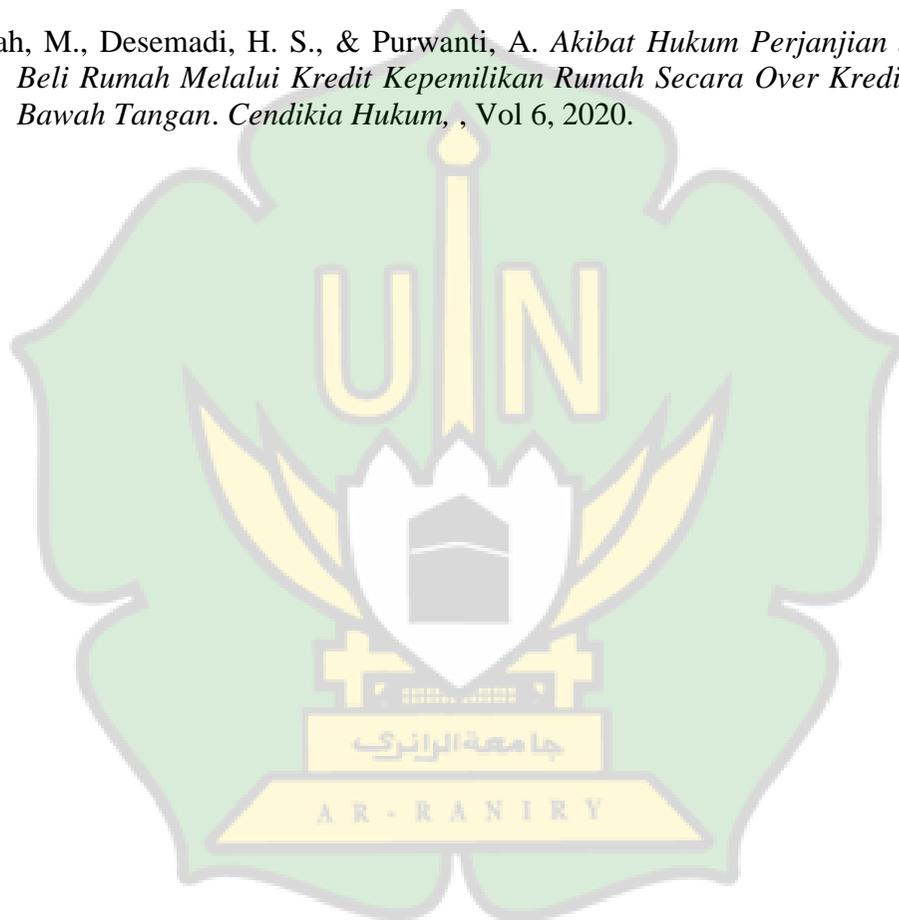
Tika, M. P. *Metode Riset Bisnis*. Jakarta: Grafika Pustaka, 2006.

Wiroso. *Jual Beli Murabahah*. Yogyakarta: UII Press, 2005.

Zuhaily, W. *Al Fiqh Al Islamy wa Adillatuhu*. Beirut: Dar al Fikr al Muashir, 2005.

Apipudin. Konsep Jual Beli Dalam Islam. *Jurnal ISLAMIC Vol. V No. 2.*, 2016.

Nikmah, M., Desemadi, H. S., & Purwanti, A. *Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Kepemilikan Rumah Secara Over Kredit Di Bawah Tangan*. *Cendikia Hukum*, , Vol 6, 2020.



Lampiran 2: Surat Penelitian



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
 Telepon : 0651- 7557321, Email : uin@ar-raniry.ac.id

Nomor : 6355/Un.08/FSH.I/PP.00.9/12/2022

Lamp : -

Hal : **Penelitian Ilmiah Mahasiswa**

Kepada Yth,

1. Mustajab
2. Irwan

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Pimpinan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry dengan ini menerangkan bahwa:

Nama/NIM : **MUHAMMAD GHAZALI / 170102186**
 Semester/Jurusan : XI / Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)
 Alamat sekarang : Jl. Pelita, kampung mulia, Kec. Kuta Alam, Banda Aceh

Saudara yang tersebut namanya diatas benar mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum bermaksud melakukan penelitian ilmiah di lembaga yang Bapak/Ibu pimpin dalam rangka penulisan Skripsi dengan judul **Pengalihan Kepemilikan Rumah Subsidi Dalam Masa Pembiayaan Berdasarkan Akad Bai'**

Demikian surat ini kami sampaikan atas perhatian dan kerjasama yang baik, kami mengucapkan terimakasih.

Banda Aceh, 01 Desember 2022
 an. Dekan
 Wakil Dekan Bidang Akademik dan
 Kelembagaan,



*Berlaku sampai : 28 Februari
 2023*

Hasnul Arifin Melayu, M.A.

Lampiran 3: Lokasi Penelitian dan Wawancara

