

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perumahan merupakan bentuk perusahaan yang bergerak dalam bidang property dengan produk utamanya sudah barang tentu dalam pelayanan perumahan kepada konsumen. Atau dengan kata lain ialah suatu perusahaan yang memberikan keluasaan kepada para keluarga rumah tangga untuk memiliki sebuah rumah melalui perkreditan yang tidak mungkin dijangkau secara cuma-cuma. Oleh karena itu salah satu sasaran yang diberikan oleh manajemen pemasaran adalah memberikan keluasaan kepada mereka (keluarga rumah tangga) yang belum memiliki tempat tinggal (rumah) untuk melengkapi hidup rumah tangganya tersebut.

Kebutuhan masyarakat yang beraneka ragam selalu meningkat, sementara kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkan terbatas, terjadilah kemampuan dan kesenjangan antara kemampuan dan cita-cita dalam hal berusaha. Untuk

meningkatkan usaha atau daya guna sesuatu barang diperlukan bantuan dalam bentuk modal. Setiap manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi yaitu selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhannya.

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Perumahan merupakan kebutuhan dasar di samping pangan dan sandang. Karena itu, untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang meningkat bersamaan dengan pertumbuhan penduduk diperlukan penanganan dengan perencanaan yang seksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat. Setiap manusia dihadapkan pada 3 (tiga) kebutuhan dasar, yaitu pangan (makanan), sandang (pakaian), dan papan (rumah). Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian, baik di perkotaan maupun pedesaan terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk. Pada dasarnya, pemenuhan kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian merupakan tanggung jawab masyarakat itu sendiri. Namun demikian, pemerintah daerah dan perusahaan swasta yang bergerak dalam bidang pembangunan

perumahan didorong untuk membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian.¹

Pembangunan rumah ditujukan agar setiap keluarga menepati rumah yang layak dan lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Rumah yang layak adalah bangunan rumah yang sekurang-kurangnya memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya. Lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur merupakan lingkungan yang memenuhi persyaratan pemetaan ruang, persyaratan penggunaan tanah, penguasaan hak atas tanah, dan kelayakan prasarana dan sarana lingkungannya.

Dalam pembangunan perumahan diperlukan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum, kebijakan, arahan, dan pedoman dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dan menjadi dasar hukum dalam penyelesaian masalah, kasus, dan sengketa di bidang perumahan. Pembangunan perumahan oleh siapa pun harus mengikuti

¹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan* (Jakarta: Kencana, Tahun 2014) Cetakan Kesatu, h.2.

ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan sehingga tidak menimbulkan masalah, sengketa dan kerugian.²

Pada saat ini ketentuan mengenai perumahan diatur dalam undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) tahun 2011 Nomor 7 - Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 5188, diundangkan pada tanggal 12 Januari 2011. Berdasarkan pasal 166 Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 pada saat Undang-undang ini mulai berlaku. Undang-undang Nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.³

Sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai bangsa Indonesia dan untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan, Negara (dalam hal ini adalah pemerintah) menyediakan dan menyelenggarakan program yang ditujukan untuk tercapainya

² Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, h.3.

³ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, h.4.

tujuan tersebut melalui program kredit perumahan bagi masyarakat.

Program kredit rumah ini dilaksanakan oleh Bank yang mempunyai fungsi atau kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat. Sesuai dengan isi pasal 1 ayat 2 UU RI. tentang Perbankan, yang berbunyi:

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.⁴

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, maka penulis bermaksud melakukan penelitian skripsi berjudul: **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Dengan Sistem KPR (Studi Kasus di BTN KCP Serang Timur)”**

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis memfokuskan tentang **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual**

⁴ UU RI Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan Syariah.

Beli Rumah Dengan Sistem KPR (Studi Kasus di BTN KCP Serang Timur)”

C. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan batasan masalah di atas, penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana akad jual beli rumah dengan sistem KPR di Bank BTN KCP Serang Timur?
2. Bagaimana jual beli rumah yang menggunakan sistem KPR di Bank BTN KCP Serang Timur menurut hukum Islam?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut di atas, tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui Akad jual beli rumah yang menggunakan sistem KPR.
2. Untuk mengetahui jual beli rumah yang menggunakan sistem KPR menurut hukum Islam.

E. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah:

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas pemikiran dan mendapat hukum, landasan teoritis bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya untuk mengetahui jual beli rumah yang menggunakan sistem KPR menurut hukum Islam.

2. Manfaat Praktis

- a. Untuk mengetahui Akad jual beli rumah yang menggunakan sistem KPR.
- b. Untuk mengetahui jual beli rumah yang menggunakan sistem KPR menurut hukum Islam?
- c. Bagi penulis lebih memahami dan menambah pengetahuan tentang hukum jual beli rumah yang menggunakan sistem KPR.

d. Bagi masyarakat:

1. Memberikan informasi mengenai akad jual beli rumah yang menggunakan sistem KPR dalam perspektif hukum Islam.
2. Menambah kepercayaan masyarakat terhadap jual beli rumah yang menggunakan sistem KPR menurut hukum Islam di Bank BTN.

F. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Adapun penulisan skripsi yang telah dilakukan oleh penelitian terdahulu yang berkaitan dengan judul skripsi yang akan dibahas diantaranya:

1. Muhamad Nafis, skripsi, 2017, *Praktek Murabahah Dalam Jual Beli Rumah, (studi di BNI Syariah Cilegon)*

Kesimpulannya adalah Pembiayaan murabahah dalam jual beli rumah memiliki beberapa proses dan prosedur yang sesuai dengan aturan baik itu aturan agama maupun aturan pemerintah. Faktor pendorong berkembangnya praktek murabahah karena adanya suatu kebutuhan yang dimana saat ini orang ingin memiliki sesuatu, tapi tidak memiliki dana,

khususnya dalam pembelian rumah, jika di konvensional dikenal adanya sistem kredit tetapi dalam Islam kredit adalah suatu hal yang menjadi perdebatan, oleh karena itu praktek murabahah dalam pembiayaan rumah di Bank BNI Syariah sesuai dengan hukum Islam yang di atur dalam fatwa DSN dan di perbolehkan menurut Syariat.

2. Dewi Ratri Wahyu P., skripsi, 2018, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Undian Berhadiah Motor Dalam Jual Beli Perumahan, (Studi di PT. Hari Pelangi Propertindo, Kragilan) Kesimpulannya adalah Sistem undian berhadiah motor dalam jual beli perumahan ini dalam undiannya tidak diperbolehkan, karena terdapat masalah dalam akad tersebut yaitu wanprestasi (ingkar janji), sangat berpengaruh terhadap syarat-syarat perjanjian terutama pada konsumen. Konsumen merasa dicurangi dengan adanya wanprestasi ini.
3. Cacam, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kontribusi Margin Jual Beli Rumah Pada Laba Perbankan Syari'ah, (studi di Bank Syari'ah Mandiri Serang)

Kesimpulannya adalah produk pembiayaan murabahah (jual beli) merupakan produk yang paling banyak dimanfaatkan baik oleh lembaga keuangan syariah maupun oleh Nasabah untuk mengenal produk murabahah lebih jauh, penjelasan tentang produk murabahah tentang dalam himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasaional dan peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpun dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah sebagaimana pada perbankan konvensional. Fungsi bank syariah juga merupakan lembaga intermediasi yang menghimpun dana dari penabung atau investor atau masyarakat yang kelebihan dana dan menyalurkan kepada masyarakat yang membutuhkannya.

G. Kerangka Pemikiran

Jual beli merupakan salah satu bentuk *muamalat* yang mempunyai ketentuan-ketentuan yang bersifat umum dan longgar, sehingga selalu berkembang sesuai dengan situasi dan kondisi masyarakat. Dengan demikian, dalam perkembangannya, pembahasan mengenai jual beli banyak dijumpai pada berbagai

kitab dan buku, seperti buku *fiqih muamalat* merupakan masalah-masalah jual beli yang diperbolehkan dan dilarang oleh syari'at Islam.⁵

Allah berfirman dalam surat Al-Baqarah ayat 275.

 وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. (QS. Al-Baqarah : 275).⁶

Islam telah mengakui tanah sebagai faktor produktif tetapi tidak setepat dalam arti sama yang digunakan zaman modern, dalam tulisan klasik tanah yang dianggap suatu faktor produktif penting mencakup semua sumber daya alam yang digunakan dalam proses produksi umpamanya permukaan bumi, kesuburan tanah, sifat-sifat sumber daya udara, air mineral, dan sebagainya. Begitu pula dengan halnya perkreditan, karena dalam perkreditan itu didalamnya menyangkut masalah *muamalah*, yakni seseorang

⁵ Sutihat, "Garansi Dalam Akad Jual Beli Bermotor Credit Ditinjau Dari Hukum Islam (Study di PT. WOM Finance Serang)", (Skripsi Fakultas Syariah IAIN "Sultan Maulana Hasanudin" Banten, 2011), h.10.

⁶ Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an Departemen Agama Ri, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, (Bandung: J-Art, 2004), h. 47.

yang satu dengan yang lainnya berhubungan dan saling memerlukan pertolongan.

Allah berfirman dalam Al-Qur'an surat Al-Maidah ayat 2

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ
وَالْعُدْوَانِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya.(QS. Al-Maidah:2).⁷

Dari uraian di atas, dapatlah diambil suatu kesimpulan bahwa di antara kedua belah pihak (perusahaan dan konsumen) memiliki bentuk kerja sama atau sifat dan rasa untuk tolong-menolong di dalamnya, akan tetapi sejauh manakah sifat tolong-menolong yang dilakukan antara kedua belah pihak tersebut. Islam adalah Agama yang menjunjung tinggi nilai toleransi dan tolong-menolong diantara sesama penganutnya. Oleh karna itu Islam tidak menghendaki terhadap pemeluknya yang melakukan

⁷ Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an Departemen Agama Ri, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, (Bandung: J-Art, 2004), h. 105.

tolong-menolong di dasarkan atas balas jasa yang diperoleh salah satu pihak.

Selama ini Bank BTN lebih dikenal sebagai bank yang menyediakan KPR RSH? untuk masyarakat berpenghasilan rendah, dan dalam memenuhi kebutuhan hunian yang semakin beragam, maka bulan Februari 2007, Bank BTN juga menyediakan KPR BTN platinum sebagai pilihan yang tepat untuk mewujudkan citra hunian eksklusif bagi keluarga Indonesia.

Secara umum Bank BTN tetap mempunyai komitmen dan kepedulian yang tinggi untuk mensukseskan program pemerintah khususnya dalam bidang perumahan, baik pembiayaan untuk pembangunan rumah maupun kepemilikan rumah, asal calon debitur (pengembang dan konsumen) memenuhi persyaratan dan ketentuan teknis perbankan. Secara otomatis kemudian timbul pula kesan bahwa setiap usaha untuk peningkatan produktifitas, masyarakat tidak perlu khawatir kekurangan modal, karena masalahnya dapat diatasi oleh bank.

Dengan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara atau sering dikenal dengan KPR-BTN sebagai program di bidang perumahan rakyat. Bank ini telah membuktikan ikut memberi kontribusi dalam pembangunan negara, turut mensejahterakan warga negara dengan menyediakan kredit pemilikan rumah untuk memenuhi salah satu kebutuhan pokok dalam hidup seseorang, sehingga masyarakat Indonesia dapat memiliki rumah yang memadai dan layak sehingga hidupnya menjadi lebih tentram dan sejahtera.⁸

H. Metode Penelitian

Penelitian ini penulis menggunakan metode deskripsi yakni metode penelitian yang menguraikan dan menggambarkan, mengumpulkan, menyusun, mengolah dan menjelaskan suatu obyek dengan adanya untuk memperoleh data-data yang diperlukan penulis dengan langkah-langkah berikut:

⁸Susanto, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2003), h.1.

1. Teknik pengumpulan data

a. Penelitian kepustakaan (*library research*)

Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik kepustakaan *library research*, yaitu dengan menghimpun data dari sumber-sumber tertulis seperti buku, internet, artikel, dan sumber lainnya yang berkaitan dengan pembahasan skripsi ini.

b. Penelitian lapangan (*field research*)

Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan teknik penelitian lapangan *field research*, yaitu: wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila penelitian ini menggunakan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti dan juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam dan jumlah responden sedikit atau kecil. Teknik pengumpulan data ini berdasarkan dari laporan tentang diri sendiri atau self-report, atau setidak-tidaknya pada pengetahuan dan keyakinan pribadi. Dengan melakukan dialog atau

wawancara dengan pihak BTN serta pihak-pihak lain yang berkaitan dalam penelitian ini.

2. Teknik pengolahan data

Setelah diolah, informasi data hasil data tadi kemudian di analisis lebih lanjut dengan menggunakan alat-alat analisis yang sesuai dengan tujuan penelitian agar menghasilkan kajian yang cukup tajam, mendalam dan luas. Hasil kajian ini dilengkapi dengan tafsiran. Alat-alat analisis kuantitatif maupun kualitatif dapat dipilih juga alat-alat analisis yang sesuai disiplin ilmunya.

Selanjutnya data tersebut diinterpretasikan berdasarkan pemahaman atau pengetahuan yang dimiliki penulis. Interpretasi ini sangat penting, sehingga data yang telah disajikan atau di analisis dapat memberi arti atau makna yang baik.

Sehubungan dengan teknik penelitian yang digunakan adalah penelitian deskripsi, maka pengolah datanya adalah analisis kualitatif. Metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian berlandaskan pada filsafat postpositivisme.

Menggunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana penulis adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data ini dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis bersifat induktif/kualitatif dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi.

Dengan demikian dari semua pengolahan data penelitian yang tersusun dalam penelitian skripsi ini penulis sajikan dalam bentuk kalimat atau komentar, sehingga tergambar masalah yang sebenarnya. Hal ini bertujuan untuk menjelaskan data-data yang diperoleh dari hasil penelitian, melalui wawancara dan observasi yang telah penulis lakukan dilapangan.

3. Teknik Penulisan
 - a. Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, Tahun 2018

- b. Untuk penulisan ayat ayat al quran berpedoman pada Al-Qur'an dan terjemahnya, yang diterbitkan oleh Kementerian Agama Republik Indonesia.
- c. Penulisan hadis-hadis berpedoman pada buku aslinya, jika susah didapatkan pada sumber tersebut, maka penulis mengutip dari buku yang didalamnya terdapat hadis yang dimaksud.

I. Sistematika Pembahasan

Dalam skripsi ini penulis akan membahas dengan sistematika pembahasan yang terdiri dari 5 bab yaitu:

- Bab I, Pendahuluan yang membahasnya meliputi, latar belakang masalah, Fokus penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu yang relevan, kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.
- Bab II, Kondisi Obyektif Bank BTN KCP Serang Timur, sejarah Bank BTN, visi dan misi Bank BTN KCP Serang Timur, produk-produk Bank BTN KCP

Serang Timur, struktur Bank BTN KCP Serang Timur.

Bab III, Tinjauan teoritis pada bagian ini meliputi; jual beli dalam islam, pengertian jual beli, dasar hukum jual beli, rukun dan syarat jual beli, macam-macam jual beli, kredit dalam islam, pengertian kredit, dasar hukum kredit dalam islam, unsur-unsur kredit, tujuan kredit, fungsi kredit menurut Bank.

Bab IV, Analisis hasil penelitian jual beli rumah dengan sistem KPR menurut hukum islam, akad jual beli rumah menggunakan sistem KPR di Bank BTN KCP Serang Timur, tinjauan hukum islam terhadap jual beli rumah dengan sistem KPR di Bank BTN KCP Serang Timur.

Bab V, Penutup, yang pembahasannya meliputi; Kesimpulan dan Saran.