

**PENGALIHAN HAK MILIK RUMAH SUBSIDI DALAM MASA
PEMBIAYAAN KPR DALAM AKAD BA'I TAQSITH
MENURUT FIQH MUAMALAH DI KABUPATEN JEMBER**

SKRIPSI



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Oleh :

KAMELIA PUTRI
NIM: 204102020064

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
JUNI 2024**

**PENGALIHAN HAK MILIK RUMAH SUBSIDI DALAM MASA
PEMBIAYAAN KPR DALAM AKAD BA'I TAQSITH
MENURUT FIQH MUAMALAH DI KABUPATEN JEMBER**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Universitas Islam Negeri
Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S. H)
Fakultas Syariah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ

Oleh :

KAMELIA PUTRI
NIM: 204102020064

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
JUNI 2024**

**PENGALIHAN HAK MILIK RUMAH SUBSIDI DALAM MASA
PEMBIAYAAN KPR DALAM AKAD BA'I TAQSITH
MENURUT FIQH MUAMALAH DI KABUPATEN JEMBER**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Universitas Islam Negeri
Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S. H)
Fakultas Syariah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Oleh :

KAMELIA PUTRI
NIM : 204102020064

Disetujui Pembimbing

Moh. Ali Syaifuddin Zuhri, S. E. I., M. M
NUP. 201603101

**PENGALIHAN HAK MILIK RUMAH SUBSIDI DALAM MASA
PEMBIAYAAN KPR DALAM AKAD BA'I TAQSITH
MENURUT FIQH MUAMALAH DI KABUPATEN JEMBER**

SKRIPSI


Telah diuji dan diterima untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Sarjana Hukum (S. H)
Fakultas Syariah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Hari: Jum'at


Tanggal: 21 Juni 2024

Tim Penguji

Ketua


Achmad Hasan Basri, M.H.
NIP. 198804132019031008

Sekretaris


Afrik Yunari, M.H.
NIP. 199201132020122010

Anggota:

1. Dr. Wildani Hefni, M. A.

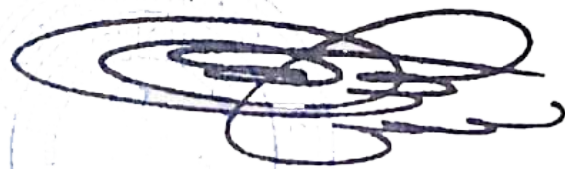


2. Moh. Ali Syaifudin Zuhri, S.E.I., M.M.



Menyetujui

Dekan Fakultas Syariah


Dr. Wildani Hefni, M. A.
NIP. 199111072018011004

MOTTO

وَاحِلَ اللّٰهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا[ۙ]

Artinya: “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”
(Q.S Al-Baqarah:275)*



* Kementerian Agama Republik Indonesia, Al-Qur`an dan Terjemahannya (Jakarta. 2023), 72

PERSEMBAHAN

Saya mengucapkan terima kasih banyak kepada pihak yang terlibat dalam skripsi ini dari langsung maupun tidak langsung atas terselesaikannya skripsi ini dan saya persembahkan untuk :

1. Ayah tercinta, Zubairi, Terima kasih atas cinta dan perhatian yang tulus, serta bimbingan, dorongan, nasihat, dan doa yang tak pernah henti. Terima kasih telah menjadi pilar penting dalam hidupku. Semoga Allah selalu melimpahkan kesehatan dan perlindungan kepadanya.
2. Ibu tercinta, Nasiha, Terima kasih atas perjuangan yang engkau berikan, berbagai macam cara yang kau lakukan agar bisa membiayai pendidikan anak-anaknya agar mendapatkan pendidikan yang lebih bagus. Terima kasih atas motivasi, dukungan, nasehat dan doa yang selalu dipanjatkan agar selalu diberi kemudahan dalam segala hal, terutama dalam menyelesaikan karya tulis ini, Terima kasih banyak yang tiada batas sudah menjadi bagian terpenting dalam perjalanan hidupku. Semoga Allah SWT selalu memberikan kesehatan dan lindungan kepadanya.
3. Saudara-saudariku, Kudus Tawa dan Uhaya Betna Sirta Hira serta keluarga besarku yang telah memberikan doa dan dukungan serta motivasi baik secara moril maupun materil untuk selalu semangat mewujudkan cita- citaku.

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat beserta hidayah-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan judul “Pengalihan Hak Milik Rumah Subsidi Dalam Masa Pembiayaan KPR Dalam Akad Ba'i Taqsith Menurut Fiqh Muamalah Di Kabupaten Jember” Dan juga diajukan sebagai salah satu syarat diperolehnya gelar Sarjana Hukum (S.H) Fakultas Syariah.

Selesainya dalam penyusunan skripsi ini tak terlepas dari keterlibatan pihak baik secara langsung maupun tidak langsung, untuk itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih atas seluruh dukungan dan doa kepada seluruh pihak yang terlibat dalam kelancaran penulisan skripsi ini dengan segala ketulusan dan kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih banyak kepada:

1. Prof. Dr. Hepni, S.Ag., M.M. CPEM selaku Rektor Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
2. Bapak Dr. Wildani Hefni, M. A. Selaku Dekan Fakultas Syariah.
3. Bapak Freddy Hidayat, M.H. Selaku Koordinator Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.
4. Bapak Moh. Ali Syaifudin Zuhri S.E.I.,M.M Selaku Dosen Pembimbing dalam penyusunan skripsi ini yang senantiasa memberikan arahan serta bimbingannya selama proses penyelesaian skripsi ini.
5. Seluruh Dosen dan karyawan Fakultas Syariah yang mendidik dan memberikan ilmunya selama menempuh studi di Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.

6. Kepada jajaran organisasi serta pemilik dan karyawan PT. Cahaya Putra Tiga Dua Satu, khususnya bapak Riana Putra Hardi, Muady Ivvara, Anggi Kurnia, Notaris Amaliyah Cholily, dan Notaris Widha Sari Wijaya yang telah mempersilahkan penulis untuk melakukan penelitian serta memberikan kemudahan dalam segala kegiatan proses penelitian sehingga terselesaikannya skripsi ini.
7. Untuk semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu dalam menyelesaikan tugas akhir saya ini.

Semoga segala kebaikan yang sudah Bapak/Ibu diberikan kepada penulis semoga mendapat balasan yang terbaik dari Allah SWT. Peneliti mengucapkan terima kasih banyak, semoga karya ilmiah ini dapat memberikan manfaat serta barokah, didunia dan diakhirat khususnya bagi peneliti dan pembaca pada umumnya. Amin Allahumma Amin.

Jember, 20 Mei 2024

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

ABSTRAK

Kamelia Putri, 2024: *Pengalihan Hak Milik Rumah Subsidi Dalam Masa Pembiayaan KPR Dalam Akad Ba'i Taqsith Menurut Fiqh Muamalah Di Kabupaten Jember.*

Kata kunci: *Over Kredit, Ba'i Taqsith*

Proses pengalihan hak milik rumah subsidi dalam masa pembayaran KPR di kabupaten Jember atau yang biasa disebut dengan *over kredit* dengan melanjutkan angsuran KPR debitur pertama di bank yang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank dan dilakukan sebelum angsuran atau dihuni minimal 5 tahun. Praktik pengalihan hak milik tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sebagaimana Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang perumahan dan pemukiman Pasal 16 ayat (1), Peraturan menteri PUPR Nomor 27 tahun 2012 pasal 15 ayat (3), Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 pasal 42 dan Peraturan Menteri PUPR Nomor 35 Tahun 2021 pasal 22. Pengalihan hak milik atau *over kredit* rumah subsidi jika dikaitkan dengan fiqh muamalah termasuk dalam akad ba'i taqsith yaitu jual beli dengan sistem pembayaran secara angsur (kredit) dalam jumlah tertentu selama waktu tertentu, karena jual beli rumah subsidi pembiayaannya harus menggunakan KPR (Kredit Pemilikan Rumah).

Dari latar belakang tersebut dua pokok permasalahan, yaitu: (1) Bagaimana praktik pengalihan hak milik rumah subsidi dalam masa pembiayaan KPR di kabupaten Jember? (2) Bagaimana pengalihan hak milik rumah subsidi dalam masa pembiayaan KPR menurut akad ba'i taqsith dalam fiqh muamalah di kabupaten Jember?

Penelitian ini bertujuan untuk menggali secara mendalam tentang proses pengalihan hak milik rumah subsidi dalam masa pembiayaan KPR dalam akad ba'i taqsith menurut fiqh muamalah di kabupaten Jember, dengan melakukan studi kasus PT. Cahaya Putra Tiga Dua Satu.

Metode penelitian ialah yuridis empiris yang digunakan untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data terhadap peristiwa hukum yang terjadi dengan melakukan penelitian lapangan berupa observasi, wawancara serta studi dokumentasi.

Hasil penelitian menunjukkan: (1) Bahwa pengalihan hak milik rumah subsidi dalam masa pembiayaan KPR di kabupaten Jember dilakukan dengan proses di bawah tangan melalui Notaris tanpa diketahui pihak bank karena rumah subsidi di dialihkan kepemilikannya sebelum dihuni atau angsuran berjalan minimal 5 tahun sebagaimana diatur dalam Peraturan menteri PUPR Nomor 27 Tahun 2012 dan Peraturan Menteri PUPR Nomor 35 Tahun 2021. (2) Menurut perspektif fiqh muamalah, praktik pengalihan hak milik rumah subsidi dalam masa pembiayaan KPR dibawah tangan melalui notaris ialah bukan transaksi yang terlarang karena dalam praktiknya proses tersebut sesuai dengan syariat dan telah memenuhi syarat dan rukunnya.

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Konteks Penelitian.....	1
B. Fokus Penelitian.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Definisi Istilah.....	7
F. Sistematika Pembahasan.....	8
BAB II KAJIAN PUSTAKA	10
A. Penelitian Terdahulu.....	10
B. Kajian Teori.....	16
BAB III METODE PENELITIAN	48
A. Pendekatan Dan Jenis Penelitian.....	48
B. Lokasi Penelitian.....	49
C. Subjek Penelitian.....	49
D. Teknik Pengumpulan Data.....	50
E. Analisis Data.....	51
F. Keabsahan Data.....	51
G. Tahap-Tahap Penelitian.....	52

BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS	54
A. Gambaran Obyek Penelitian	54
B. Penyajian Data Dan Analisis	57
C. Pembahasan Temuan	72
BAB V PENUTUP	89
A. Kesimpulan	89
B. Saran	90
DAFTAR PUSTAKA.....	91

LAMPIRAN

- a. Pernyataan Keaslian Tulisan
- b. Surat Izin Penelitian
- c. Surat Keterangan Selesai Penelitian
- d. jurnal Kegiatan Penelitian
- e. Pedoman Wawancara
- f. Dokumentasi Wawancara
- g. Biodata Penulis


 UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
 KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
 JEMBER

DAFTAR TABEL

	Hal
Tabel 2.1 Perbandingan Dengan Penelitian Terdahulu.....	15
Tabel 2.2 Kelebihan Dan Kekurangan Over Kredit.....	31
Tabel 3.1 Data Informan	49
Tabel 4.1 Kerja Sama Developer	54



DAFTAR GAMBAR

	Hal
Gambar 4.1 Struktur Jabatan PT. Cahaya Putra Tiga Dua Satu	56



BAB 1

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Pemerintah memiliki program rumah untuk kalangan masyarakat menengah ke bawah atau masyarakat yang berpenghasilan rendah ialah Rumah Subsidi dengan pembiayaan KPR.¹ Rumah Subsidi adalah rumah yang dibangun oleh pemerintah yang bekerja sama dengan *developer* bagi masyarakat yang memiliki penghasilan rendah dengan mendapat bantuan dan kemudahan dalam memperoleh rumah dengan dana murah jangka panjang menggunakan pembiayaan KPR bersubsidi oleh Bank pelaksana baik bank konvensional maupun bank syariah.

Untuk mewujudkan program sejuta rumah yang saat ini dikenal dengan perumahan, pemerintah bekerja sama dengan berbagai pihak seperti kementerian PUPR, pemerintah daerah, pengembang perumahan (*developer*), perbankan dan masyarakat. Untuk penjualan dan pemasaran rumah, *developer* bekerja sama dengan agensi jual beli rumah perumahan, *developer* yang menyediakan produk rumah, sedangkan agensi merupakan mitra dari *developer*, sehingga keduanya saling berkaitan dan saling bekerja sama.

Dengan adanya program rumah subsidi dari pemerintah, masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) mendapat keuntungan berupa subsidi bantuan uang muka (SBUM) dan bebas biaya pajak pertambahan nilai (PPN) sesuai

¹ Muhammad Ghazali, "Pengalihan Kepemilikan Rumah Subsidi Dalam Masa Pembiayaan Berdasarkan Perspektif Akad Ba'i", 1.

peraturan perundang-undangan.² Dengan hal ini pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 35 Tahun 2021 tentang kemudahan dan bantuan pembiayaan perumahan bagi MBR (Masyarakat Berpenghasilan Menengah), dan tentu saja sifatnya dinamis selalu diperbarui menyesuaikan yang ada.

Program kredit pemilikan rumah (KPR) dilaksanakan oleh bank pelaksana, bank umum, dan bank umum syariah, sesuai dengan peran bank yang dijelaskan dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan pasal (1) angka (2) yang menyatakan bahwa bank adalah lembaga keuangan yang menghimpun dan menyalurkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan kredit, serta bentuk lainnya, dengan tujuan meningkatkan taraf hidup masyarakat.³ Bank yang beroperasi berdasarkan prinsip kehati-hatian tidak akan memberikan kredit untuk suatu proyek tanpa melakukan studi kelayakan terlebih dahulu terhadap rencana proyek tersebut.⁴

Terdapat beberapa ketentuan substantif dalam kepemilikan rumah subsidi di antaranya ketentuan kepemilikan rumah yang dilarang mengalihkan atau dipindah tangankan kemanfaatannya kepada pihak lain dengan bentuk perbuatan hukum apapun. Berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 27 Tahun 2012 pasal 15 ayat (3) dan Peraturan menteri PUPR Nomor 35 Tahun

² Jerri Saputra, Metta Ria Utami, Mini Faleta, dan R.A Ellya Handayani, "Hubungan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dengan Penyaluran Rumah Subsidi di Kota Palembang", *Jurnal Ekonomi Bisnis* 2, No 1, (2023), 120.

³ Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, Tahun 1998 Nomor 182. Tambahan Lembaran Negara Republik Nomor 3790

⁴ Israbeta Putrisani, "Analisis Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Di Bawah Tangan", 172.

2021 pasal 22 ayat (3) menyatakan bahwa rumah subsidi hanya dapat menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain dalam hal pewarisan, penghunian setelah jangka lebih waktu minimal 5 tahun dan untuk kepentingan bank pelaksana.⁵

Objek penelitian ini di PT. Cahaya Putra Tiga Dua Satu yang berada di lokasi Tegal Besar, kec. Kaliwates, Kabupaten Jember merupakan agensi properti yang bergerak dalam bidang jasa seperti jual beli, sewa properti atau rumah dan sudah bekerja sama dengan puluhan *developer* kurang lebih 40 perumahan di kabupaten Jember.

Adapun proses pengalihan kepemilikan yang sering dilakukan masyarakat jember ialah proses di bawah tangan, pengalihan kepemilikan rumah subsidi dibawah tangan merupakan suatu tindakan melawan hukum karena dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank. Dan apabila debitur meninggal dunia, ada kemungkinan bahwa ahli warisnya akan mengklaim hak atas tanah dan rumah tersebut, meskipun pihak ketiga telah menunjukkan bukti transaksi jual beli di notaris. Dalam situasi ini, jika terjadi gugatan, pihak ketiga berpotensi mengalami kerugian karena proses alih kepemilikan tersebut tidak diketahui oleh bank dan melanggar hukum sehingga pengalihan tersebut tidak sah secara hukum.

Transaksi jual beli ada dua: jual beli tunai dan jual beli kredit. Akan tetapi pada kenyataannya masyarakat banyak melakukan pembelian secara

⁵ Peraturan Menteri PUPR Nomor 35 Tahun 2021 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1492.

kredit (*taqsith*) walaupun hanya mengandalkan kepercayaan atau keyakinan saja.⁶ Jual beli kredit dalam istilah fiqh disebut *ba'i Taqsith* ialah Jual beli secara angsur atau secara tahap sesuai tempo yang disepakati disertai dengan uang muka atau DP (*down payment*). Menurut Al-Qadli Muhammad Taqi al-Utsmany, dalam Majalah *Majma' al-Fiqhu al-Islamy*, Juz 7, hal. 596 yang artinya:

“*Bai' taqsith* adalah praktek jual-beli dengan sistem kredit atau angsuran, di mana pembayaran dilakukan secara berkala sesuai kesepakatan. Penjual memberikan barang kepada pembeli saat transaksi dilakukan (*aqad*), dan pembeli berkewajiban membayar barang tersebut dalam bentuk cicilan dalam jangka waktu tertentu. Harga dalam transaksi jual-beli kredit atau *bai' taqsith* dapat memiliki karakteristik sebagai berikut: 1) Sama dengan harga pasar, 2) Lebih tinggi dari harga pasar, atau 3) Lebih rendah dari harga pasar. Namun, umumnya harga barang dalam *bai' taqsith* cenderung lebih tinggi daripada harga jual pasar.”⁷

Dalam islam Jual beli kredit merupakan transaksi yang pembayarannya dilakukan dengan cara mengangsur dengan tempo yang telah disepakati. Keuntungan dari jual beli kredit bagi masyarakat yang belum memiliki harta yang cukup untuk membeli barang secara cash adalah dapat membantu masyarakat untuk segera memiliki barang dengan cara mengangsur pembayarannya.⁸ Dan untuk tambahan harga dalam transaksi jual beli kredit ialah diperbolehkan sesuai dengan biaya-biaya *rill* yang dikeluarkan, seperti perbedaan antara harga tunai dan harga kredit bukanlah termasuk *riba*,

⁶ Dinda Elisa HN, “Analisis *Ba'i Taqsith* Pada Praktek Mindring di Masyarakat Wringin Kabupaten Bondowoso”, 4.

⁷ Al-Qadli Muhammad Taqi Al-Utsmany, *Ahkamu al Bai'al- Taqsith* dalam Majalah *Majma' Al-Fiqhu Al-Islamy*, Juz 7, 596.

⁸ Hamzah Ya'kub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, (Bandung: C.V Dipenogoro, 1984), 230.

melainkan merupakan bentuk kompensasi atas penundaan pembayaran dalam periode waktu yang ditentukan.

B. Fokus Penelitian

1. Bagaimana praktik pengalihan hak milik rumah subsidi yang masih dalam masa pembiayaan KPR di kabupaten Jember?
2. Bagaimana pengalihan hak milik rumah subsidi dalam masa pembiayaan KPR menurut akad Ba'i Taqsith dalam fiqh muamalah di kabupaten Jember?

C. Tujuan Penelitian

1. Mendeskripsikan pengalihan hak milik rumah subsidi yang masih dalam masa pembiayaan KPR di kabupaten Jember
2. Mendeskripsikan pengalihan hak milik rumah subsidi dalam masa pembiayaan KPR menurut akad Ba'i Taqsith dalam fiqh muamalah di kabupaten Jember.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis
 - a. Dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan bidang studi Hukum Ekonomi Syariah dan menjadi acuan bagi para pengelola lembaga pendidikan.
 - b. Dapat digunakan sebagai sumber informasi atau referensi bagi peneliti lain yang melakukan penelitian dengan topik yang relevan.

2. Manfaat praktis

a. Bagi Peneliti

Dapat memperluas wawasan sekaligus pengetahuan dalam penerapan keilmuan Hukum Ekonomi Syariah tentang pengalihan hak milik rumah subsidi dalam masa pembiayaan KPR dalam akad ba'i taqsith menurut fiqh muamalah di kabupaten Jember.

b. Manfaat bagi masyarakat

Dapat menambah ilmu pengetahuan mengenai pengalihan hak milik rumah subsidi yang masih dalam masa pembiayaan KPR (*Over Kredit*).

c. Manfaat bagi PT. Cahaya Putra tiga dua satu

1. Dapat menjadi bahan masukan mengenai proses pengalihan hak milik rumah subsidi dalam masa pembiayaan KPR serta hukum pengalihan kepemilikan rumah subsidi dalam akad ba'i taqsith menurut fiqh muamalah.

2. PT. Cahaya Putra tiga dua satu dapat lebih dikenal masyarakat luas.

d. Bagi Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

1. Dapat digunakan sebagai penambahan literatur pada berbagai karya ilmiah.

2. Dapat menjadi referensi untuk penelitian dimasa mendatang.

3. Dapat digunakan sebagai referensi kepustakaan dan studi untuk memperkaya literatur bagi semua anggota akademik Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.

E. Definisi Istilah

Adapun beberapa istilah pokok yang terdapat dalam judul ini sebagai berikut :

1. Pengalihan

Pengalihan adalah proses pemindahan hak kepemilikan dari setiap pihak kepada pihak lain atau kepada negara.⁹

2. Hak Milik

Hak Milik merupakan hak yang dapat diwariskan secara turun-temurun, paling kuat dan penuh yang dimiliki seseorang atas tanah, yang dapat dialihkan kepada pihak lain.¹⁰

3. Rumah Subsidi

Rumah Subsidi merupakan program pemerintah untuk MBR yang mendapatkan bantuan dari pemerintah dengan pembiayaan KPR berupa dana murah jangka panjang yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana.

4. Pembiayaan

Pembiayaan merupakan segala sesuatu yang menyangkut atau berhubungan dengan biaya, dana atau tagihan setelah periode waktu tertentu.¹¹

⁹ Undang-undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya, Tahun 2010 Nomor 130.

¹⁰ Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Tahun 1960 Nomor 104.

5. KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

KPR adalah pembiayaan kredit yang diberikan oleh perbankan bagi para nasabah dengan skema pembiayaan sampai dengan presentase tertentu dari harga rumah atau properti.¹²

6. Akad

Akad adalah perjanjian atau pernyataan untuk mengikat para pihak dalam menetapkan keridhaan dari keduanya.¹³

7. Ba'i Taqsith

Ba'i Taqsith adalah suatu transaksi dengan pembayaran yang di angsur sesuai dengan tempo yang disepakati dan biasanya lebih mahal dari harga kontan.¹⁴

8. Fiqh Muamalah

Fiqh Muamalah adalah serangkaian aturan yang ditetapkan oleh Allah untuk mengatur interaksi antara manusia yang terkait dengan pertukaran harta benda, seperti cara memperoleh dan mengembangkan sesuatu dengan cara yang telah ditentukan.¹⁵

F. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan menggambarkan secara terperinci urutan pembahasan dalam skripsi, dengan tujuan memberikan gambaran menyeluruh

¹¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

¹² Afrik Yunari, "Penerapan Akad Musyarakah Muntanaqisah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Syariah". Makalah: UIN KHAS Jember, 2022. 8.

¹³ Hendi Suhendi, "*Fiqh Muamalah*", 46.

¹⁴ Herian Sani, "Jual Beli Kredit: Tafsir Ayat Ahkam Para Fuqaha", *Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah* 3, no 1, (2016), 140.

¹⁵ Hendi Suhendi, "*Fiqh Muamalah*", 2-3.

dan menghasilkan karya tulis yang sistematis. Adapun penyusun sistematika pembahasan penelitian skripsi sebagai berikut.

1. **Bab I**, berisi tentang pendahuluan, menguraikan latar belakang, fokus penelitian, tujuan, penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah serta sistematika pembahasan.
2. **Bab II**, berisi tentang kajian kepustakaan, meliputi kajian teori dan penelitian terdahulu.
3. **Bab III**, berisi tentang metode penelitian, meliputi pendekatan penelitian, jenis penelitian, lokasi, subyek, teknik penelitian, pengumpulan data, analisis data, keabsahan data serta tahap-tahap penelitian.
4. **Bab IV**, penyajian data dan analisis, berisi tentang obyek penelitian, penyajian data dan analisis serta pembahasan temuan.
5. **Bab V**, Penutup dalam bab akhir ini berisi kesimpulan serta saran-saran dari peneliti.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu merupakan usaha para peneliti untuk mencari perbandingan serta mendapatkan inspirasi baru, guna memahami tingkat orisinalitas dan posisi penelitian yang akan lakukan.¹⁶ berdasarkan judul penelitian terdapat beberapa penelitian yang terkait, di antaranya :

- a. Skripsi yang disusun oleh Rianda Rizqi dengan judul “*Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Palembang*” Tahun 2014

Hasil penelitian ini mencakup prosedur perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi antara Debitur dan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Palembang. Dalam proses membuat perjanjian untuk pembiayaan rumah subsidi, terdapat variasi judul yang berbeda dalam praktik perbankan, Misalnya, beberapa judul perjanjian yang digunakan adalah perjanjian kredit, akad kredit, persetujuan pinjaman uang, persetujuan pembukaan kredit, dan lain sebagainya. Meskipun judul-judul perjanjian tersebut berbeda, secara hukum substansinya adalah memberikan pinjaman berbentuk uang dan mengatur isi perjanjian yang disetujui oleh kedua belah pihak.

¹⁶ Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah*, Jember: UIN KHAS Jember, 2023, 46.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ditawarkan oleh perusahaan pengembang merupakan solusi bagi calon konsumen perumahan untuk segera memiliki rumah dengan bantuan pembiayaan dari bank. Persyaratan dan kelengkapan data pemohon akan diproses dalam pengajuan pembiayaan KPR BTN Sejahtera.¹⁷

- b. Jurnal yang disusun oleh Israbeta Putrisani, Universitas Airlangga tahun 2019 “Analisis Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Di Bawah Tangan”

Temuan dari penelitian ini adalah bahwa proses pengalihan KPR di bawah tangan adalah transaksi yang terjadi antara penjual dan pembeli di hadapan Notaris tanpa pemberitahuan kepada pihak bank. Bukti dari transaksi ini hanya berupa kuitansi jual beli. Tindakan ini dapat dikategorikan sebagai novasi hukum, yaitu suatu proses di mana perjanjian lama digantikan oleh perjanjian baru, yang mengakibatkan perubahan pada syarat dan kondisinya. Penjualan rumah KPR yang belum lunas secara di bawah tangan merupakan pelanggaran terhadap hukum karena rumah KPR berfungsi sebagai jaminan bagi debitur terhadap bank. Pengalihan kepemilikan rumah KPR di bawah tangan oleh debitur tidak membebaskan debitur dari kewajiban untuk melunasi hutangnya kepada bank. Jika hal ini terjadi, bank memiliki hak untuk menuntut debitur atas kerugian yang timbul akibat pembatalan transaksi jual beli rumah KPR yang dilakukandi bawah tangan dan debitur dapat diminta untuk segera melunasi seluruh

¹⁷ Rianda Rizqi, “Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Palembang” 2014.

sisanya hutangnya. Untuk menghindari kemungkinan masalah di masa mendatang, sebaiknya masyarakat yang ingin menjual atau membeli rumah dan tanah KPR yang masih dalam masa kredit melakukan transaksi sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh bank, alangkah baiknya mencari informasi yang jelas tentang properti tersebut untuk menghindari kesalahan dalam proses alih kepemilikan yang mungkin disebabkan karena ketidakpahaman dari pihak-pihak yang terlibat.¹⁸

- c. Skripsi yang disusun oleh Muhammad Ghazali dengan judul “Peralihan Kepemilikan Rumah Subsidi Dalam Masa Pembiayaan Berdasarkan Perspektif Akad Ba’i” Tahun 2022

Hasil dari penelitian bahwa perjanjian pengalihan kepemilikan KPR yang masih dalam masa angsuran yang dilakukan tanpa sepengetahuan bank dapat menciptakan hukum timbal balik yang mengandung kewajiban dan hak bagi para pihak, karena sertifikat dari perjanjian kredit tersebut masih di atas namakan debitur pertama. Menurut akad ba’i dalam fiqh muamalah, pengalihan kepemilikan rumah di bawah tangan dianggap sah sebagai transaksi jual beli jika memenuhi semua syarat dan rukun yang telah ditetapkan. Seperti yang dijelaskan dalam konsep murabahah, ketika terjadi peralihan kepemilikan dan telah dilakukan akad, maka kemanfaatan atas benda atau barang tersebut akan berpindah, sehingga debitur sebagai pemilik rumah memiliki kebebasan

¹⁸ Israbeta Putrisani, “Analisis Peralihan Kredit Pemilikan Rumah Di Bawah Tangan”, Universitas Airlangga 14, no. 28, 2019.

untuk mengelola dan melakukan transaksi atas rumah tersebut. Oleh sebab itu transaksi pengalihan kepemilikan di bawah tangan ialah sah dan boleh dilakukan asalkan telah melakukan akad sesuai dengan syariat atas dasar kesepakatan para pihak.¹⁹

- d. Jurnal Doddy Afandi Firdaus dengan judul “Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Persepektif Syari’ah”

Hasil dari penelitian ini menunjukkan perbedaan praktik antara KPR Syariah dan KPR konvensional. Dalam KPR konvensional, bank memberikan pinjaman uang muka kepada konsumen untuk membeli rumah dari pengembang (developer), sedangkan dalam KPR Syariah, bank membeli rumah dari pengembang dan kemudian menjualnya kembali atau menyewa-jualkannya kepada konsumen. Artinya, keduanya melibatkan pembayaran secara cicilan untuk memiliki rumah, namun menggunakan akad yang berbeda. KPR konvensional menggunakan akad pinjaman uang dengan bunga atau riba, sementara KPR Syariah menggunakan akad jual-beli atau sewa-beli yang sesuai dengan prinsip syariah. Ada beberapa jenis akad pembiayaan syariah yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan memiliki rumah. Pertama, akad murabahah, yang melibatkan transaksi jual-beli dengan pembayaran tunai atau angsuran/kredit. Kedua, akad istishna, yang melibatkan transaksi jual-beli pesanan. Dan ketiga, akad ijarah muntahia bittamlik (IMBT) atau sewa-beli, yang melibatkan

¹⁹ Skripsi oleh Muhammad Ghazali “Pengalihan Kepemilikan Rumah Subsidi Dalam Masa Pembiayaan Berdasarkan Perspektif Akad Ba’i” 2022.

transaksi sewa-beli sesuai dengan prinsip syariah. Pada dasarnya, transaksi jual-beli kredit diharamkan dalam Islam, namun terdapat perbedaan harga antara pembayaran kontan dan kredit. Pendapat yang mengharamkan hal ini menganggap bahwa perbedaan harga antara pembayaran kontan dan kredit merupakan bentuk riba nasiah, karena melibatkan transaksi jual-beli dengan dua harga yang berbeda. Namun, pendapat mayoritas mengizinkan transaksi ini dengan beberapa syarat, seperti adanya kejelasan dalam kesepakatan, tidak ada denda karena penundaan pembayaran, objek kredit harus dipindahkan kepada pembeli setelah akad, dan dapat dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit.²⁰

- e. Jurnal Ahmad Irpan Hilmi, Sekolah Tinggi Ekonomi Islam Tahun 2021 “Pemahaman Jual Beli Dengan Sistem Ba’i Bi Al-Taqsith (kredit)”

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa ba’i taqsith (kredit) adalah pembayaran yang ditunda dalam bentuk angsuran dengan jangka waktu tertentu. Para ulama memiliki pendapat yang berbeda mengenai hal ini; ada yang mengharamkannya dan ada pula yang membolehkannya. Pendapat yang paling umum adalah memperbolehkan transaksi jual-beli kredit dengan sejumlah syarat dan ketentuan. Sedangkan yang mengharamkannya adalah ketika transaksi tersebut tidak jelas.²¹

²⁰ Doddy Afandi Firdaus, “Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Persepektif Syariah”, Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam Vol 1 No. 1, Januari 2021.

²¹ Ahmad Irpan Hilmi, “Pemahaman Jual Beli Dengan Sistem Ba’i Al-Taqsith (Kredit)”, Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Sekolah Tinggi Ekonomi Islam, 2021.

Tabel 2.1 Perbandingan Penelitian Terdahulu

No	Judul/Tahun	Nama Peneliti	Persamaan	Perbedaan
1	Skripsi yang dilakukan oleh Rianda Rizqi dengan judul “Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi pada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Palembang” Tahun 2014	Rianda Rizqi	Sama-sama membahas tentang kepemilikan rumah bersubsidi	Penelitian ini fokus pada tata cara perjanjian pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi, sedangkan penelitian yang dilakukan peneliti fokus pada pembiayaan KPR di bank BTN sejahtera
2	Jurnal Israbeta Putrisani, Universitas Airlangga Tahun 2019 “Analisis Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Di Bawah Tangan”	Israbeta Putrisani	Sama-sama membahas tentang pengalihan kepemilikan rumah bersubsidi	Penelitian ini membahas proses pengalihan kredit di bawah tangan, sedangkan penelitian yang dilakukan peneliti lebih luas. cakupannya.
3	Skripsi yang dilakukan oleh Muhammad Ghazali dengan judul “Pengalihan Kepemilikan Rumah Subsidi Dalam Masa Pembiayaan Berdasarkan Persepektif Akad Ba’i” Tahun 2022	Muhammad Ghazali	Sama-sama membahas tentang pengalihan kepemilikan subsidi	Penelitian ini membahas perjanjian pengalihan kepemilikan rumah subsidi yang masih dalam masa angunan/kredit, sedangkan penelitian yang dilakukan peneliti fokus pada proses pengalihan hak milik rumah

				subsidi dan dikaitkan dengan akad dalam fiqh muamalah.
4	Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam “Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Persepektif Syari’ah” Tahun 2021	Doddy Afandi Firdaus	Sama-sama membahas tentang kepemilikan rumah subsidi	Penelitian ini membahas praktik KPR syariah maupun KPR konvensional serta akad yang digunakan
5	Jurnal Ahmad Irpan Hilmi, Sekolah Tinggi Ekonomi Islam Tahun 2021 “Pemahaman Jual Beli Dengan Sistem Ba’i Bi Al-Taqsith (kredit)”	Ahmad Irpan Hilmi	Sama-sama membahas tentang proses jual beli kredit	Penelitian ini membahas tentang ba’i taqsith atau jual beli kredit sedangkan penelitian yang dilakukan peneliti pengalihan kepemilikan dikaitkan dengan akad ba’i taqsith

Sumber: data kajian terdahulu yang di olah

B. Kajian Teori

1. Pengalihan Hak Milik Menurut Fiqh Muamalah

a. Pengertian Pengalihan

Pengalihan menurut KBBI adalah perbuatan mengalihkan; pemindahan; penggantian; penukaran; perubahan.²² Menurut Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 pasal 54 ayat (3) tentang Rumah susun yang di maksud pengalihan adalah pengalihan pemilikan

²² Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

yang dibuktikan dengan akta yang dibuat : 1. Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) satuan rumah susun (sarusun); dan 2. Oleh notaris untuk Sertifikat Kepemilikan Bangunan (SKBG) sarusun.²³ pengalihan terjadi karena adanya peristiwa hukum, misalnya jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, hibah dan lain sebagainya.

b. Pengertian Hak Milik

Pengertian hak milik yaitu kepemilikan terhadap suatu barang menurut *syara'* yang bertujuan untuk mengambil manfaat selama tidak ada penghalang *syar'i*. Oleh sebab itu untuk menghindari terjadinya pertentangan-pertentangan hak, perlu adanya aturan seperti adanya hak dan kewajiban antara individu menyatakan bahwa kepemilikan tanah memberikan kekuasaan yang besar kepada pemiliknya dalam hal penggunaan tanah tersebut.²⁴

Menurut UPA pasal 20 ayat (1) yang dimaksud hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.²⁵ maksud dari kata turun menurun bahwa jika pemilik atau pemegang hak meninggal, maka dapat dilanjutkan ahli warisnya, kata terkuat meliputi hak pakai, hak guna bangunan, dan

²³ Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252.

²⁴ Hendi Suhendi, "*Fiqh Muamalah*", 31-33.

²⁵ Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Tahun 1960 Nomor 104.

hak-hak lainnya, sedangkan kata terpenuh bahwa pemegang hak telah diberi wewenang dalam hal menggunakan tanahnya.²⁶

Dalam ajaran islam, hak milik di kategorikan menjadi 3 yaitu:²⁷

1. Hak milik individu
2. Hak milik umum atau publik
3. Hak milik negara

Dalam pandangan fiqh, kepemilikan yang sah terlahir dari proses yang sah menurut syariah antara lain:²⁸

1. Menjaga hak umum.
2. Transaksi pemindahan hak.
3. Penggantian

c. Sebab-sebab Kepemilikan

Adapun sebab-sebab kepemilikan harta yang di syariatkan yaitu:²⁹

1. *Ihrazul mubahat* (memiliki benda yang boleh dimiliki).

Ihraz artinya memiliki, apabila seseorang telah menguasai, bermaksud memiliki, maka jadilah miliknya sesuai dengan yang dibenarkan oleh syara' terdapat dua syarat antara lain:³⁰

²⁶ Yulianti Jiwong, "Perolehan Sertifikat Hak Milik Karena Jual Beli Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Dan Perlindungan Hukum Di Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta", 2012,18.

²⁷ Munrokhim Minsanam, "*Ekonomi Islam*", 75.

²⁸ Ismail Pane, Hasan Syazali dkk, "*Fiqh Muamalah Kontemporer*", 62.

²⁹ Muflihun, "Analisis Pendapat Abu Hanifah Tentang Keputusan Hakim Sebagai Lepasnya Kepemilikan Wakif Atas Benda Wakaf", 23-29.

³⁰ Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, "*Pengantar Fiqh Muamalah*", 13.

- a. Barang tersebut belum dikuasai oleh orang lain sebelumnya. Sesuai dengan prinsip fiqh yang menyatakan bahwa “Barang siapa yang telah menguasai terlebih dahulu sesuatu yang dihalalkan, maka ia telah memilikinya.”
- b. Tamalluk (untuk memiliki). Jika seseorang memperoleh suatu benda yang dihalalkan tanpa bermaksud untuk memiliki, maka benda tersebut tidak akan menjadi miliknya, dan sebaliknya..

Akad mempunyai arti perjanjian atau pemufakatan. Secara bahasa akad artinya mengikat, secara istilah ialah menggabungkan dua ujung tali untuk saling sehingga keduanya menjadi sebagai sepotong benda. Pernyataan ijab dan qabul harus sesuai dengan syariat islam karena akan berdampak pada obyek perikatan. Mencakup tiga tahap dalam setiap persetujuan yaitu :³¹

1. Perjanjian
2. Persetujuan dua perjanjian atau lebih, dan
3. Perikatan

Menurut madzhab hanafi, rukun akad yang terpenting adalah sighthat akad, untuk mengetahui maksud para pihak yang bertransaksi. sedangkan pihak yang berakad dan obyek akad termasuk syarat akad. Ketentuan mengenai syarat sahnya akad yang dinyatakan melalui ijab dan qabul mencakup hal-hal berikut:

³¹ Hendi Suhendi, “*Fiqh Muamalah*”, 44-45.

1. Tujuan dari akad harus jelas dan mudah dipahami.
2. Antara ijab dan qabul harus saling cocok baik dalam kata-kata maupun maknanya, dan keduanya harus jelas.
3. Pernyataan ijab dan qabul harus sesuai dengan keinginan masing-masing pihak, dan tidak boleh ada keraguan terkait hal tersebut.

Menurut Jumhur Fuqoha' rukun akad terdiri dari:³²

1. Pernyataan untuk mengikatkan diri.
2. Pihak-pihak yang berakad.
3. Obyek akad

Para ahli fikih menetapkan beberapa persyaratan umum yang harus dipenuhi dalam suatu akad sebagai berikut:

1. Pihak-pihak yang terlibat dalam akad harus memiliki kapasitas hukum atau dapat diwakilkan oleh wali.
2. Obyek akad harus diakui secara syariat.
3. Akad tidak boleh bertentangan dengan larangan syariah.
4. Harus memenuhi persyaratan khusus dan umum yang telah ditetapkan.
5. Melakukan proses ijab dan qabul. Jika pihak yang memberikan penawaran (mujib) mencabut penawarannya sebelum diterima (qabul), maka penawaran tersebut menjadi tidak berlaku.
6. Proses ijab dan qabul harus dilakukan dalam satu pertemuan.

³² M. Ali Hasan, “Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalah)”, 103.

7. Tujuan dari akad harus jelas dan sesuai dengan ajaran syariah..

2. *al-Khalafiyah* (penggantian).

Menurut Wahbah Zuhaili, khalafiyah adalah pergantian seseorang atau sesuatu yang baru mengambil tempat dari pemilik sebelumnya. Khalafiyah ada dua macam:³³

1. Khalafiyah syakhsyun'an syakhsyin adalah kepemilikan suatu harta atas dasar pewarisan (seseorang terhadap seseorang).
2. Khalafiyah syai'un syai'in adalah mengganti harta atau barang yang di pinjam milik orang lain yang hilang atau rusak sesuai harga dari barang tersebut (sesuatu terhadap sesuatu).

4. *al-Tawalludu Minal Mamluk* (berkembang biak)

Tawallud adalah semua peristiwa yang timbul dari suatu benda yang mampu menghasilkan sesuatu yang baru dari benda lainnya, dan hanya berlaku pada harta benda yang produktif, seperti binatang yang mampu bertelur, beranak dan lain sebagainya. Keuntungan ini diperoleh sebagai hasil dari usaha dan kerja.³⁴

³³ Muflihun, "Analisis Pendapat Abu Hanifah Tentang Keputusan Hakim Sebagai Lepasnya Kepemilikan Wakif Atas Benda Wakaf", 28.

³⁴ Ghufron A Mas'adi, "*Fiqh Muamalah Konstektual*", 60-61.

d. Pembagian Kepemilikan

Pembagian kepemilikan dapat dibagi menjadi :³⁵

1. Hak Milik Pribadi

Hak milik pribadi merupakan kepemilikan perorangan, selama harta tersebut diperoleh dengan cara yang halal menurut agama islam, maka dapat diakui kepemilikannya dan menghargai pemiliknya

2. Hak Milik Umum

Konsep ini memiliki makna dan bentuk yang sangat berbeda dengan hak-hak lainnya dan hak milik umum ini merupakan konsep pertama yang digunakan dalam islam. Contoh tentang pemilikan harta kekayaan secara umum (kolektif) adalah wakaf.

3. Hak Milik Negara

Kekayaan negara secara aktual berasal dari sumber-sumber seperti zakat, barang rampasan perang, pajak, wakaf, hibah, serta pungutan denda. Kepala negara berperan sebagai pemegang amanah yang memiliki tanggung jawab untuk melindungi hak fakir miskin, memajukan ekonomi masyarakat, mengembangkan sistem keamanan sosial, dan mengurangi kesenjangan distribusi pendapatan.

³⁵ Ismail Pane. Hasan Syazali dkk, *Fiqh Mua'alah Kontemporer*, ((Aceh: Yayasan Penerbit Ahmad Zaini, Anggota IKAPI, 2022), 58-59.

e. Klasifikasi Kepemilikan

Dalam fiqh muamalah, kepemilikan dilihat dari segi materi dan manfaatnya dapat dibagi menjadi dua bagian yaitu:³⁶

1. *Milik tam* (milik sempurna) adalah bentuk kepemilikan yang mencakup baik benda itu sendiri maupun manfaat yang dihasilkannya secara bersamaan atau dapat menguasai semuanya. Misalnya jual beli.

2. *Milik naqishah* (milik tidak sempurna) yaitu suatu pemilikan yang hanya dapat memilih salah satu dari benda tersebut, baik memilih benda tanpa manfaatnya atau sebaliknya. *Milik naqishah* berupa 2 bagian yaitu :

1. *Milik Raqabah* merupakan penguasaan terhadap zat barang (benda).
2. *Milik Naqish* merupakan penguasaan terhadap kegunaannya atau manfaat dengan cara *ijarah*, wakaf dan lain sebagainya.

Adapun kepemilikan Jika dilihat dari segi *mahal* (tempat) terdapat 3 bagian yaitu :³⁷

1. *Milik al'ain* adalah memiliki seluruh jenis benda, termasuk yang tetap dan yang dapat dipindahkan, seperti kebun, rumah, kendaraan bermotor, mobil, dan lain-lain.

³⁶ Hendi Suhendi, "*Fiqh Muamalah*", 40.

³⁷ Hendi Suhendi, "*Fiqh Muamalah*", 40-41.

2. *Milk al-manfaah* adalah memiliki hak atas manfaat suatu benda saja, seperti pada kasus wakaf, sewa-menyewa, barang yang dipinjamkan, dan sejenisnya.
3. *Milk al-dayn* adalah kepemilikan yang timbul karena adanya hutang atau kerusakan.

f. Prinsip-prinsip Kepemilikan

Prinsip-prinsip tersebut antara lain:³⁸

1. Prinsip bahwa pemilikan benda (*milk 'ain*) selalu beriringan dengan pemilikan manfaat (*milk al-manfaat*), dan tidak sebaliknya. Meskipun setiap pemilikan benda secara otomatis menyertakan pemilikan manfaat, namun pemilikan manfaat tidak selalu diikuti oleh kepemilikan benda. Contohnya adalah pada pinjaman, di mana seseorang hanya mendapatkan manfaat tanpa memiliki benda secara fisik.
2. Prinsip kepemilikan awal yang belum pernah dimiliki sebelumnya, yang dikenal sebagai *milk al-tam* (pemilikan sempurna), akan berlanjut sampai ada peralihan kepemilikan. Artinya, benda dan manfaat hanya dapat berpindah dari pemilik asal jika terjadi peralihan kepemilikan kepada pihak lain.

³⁸ Ismail Pane. Hasan Syazali dkk, *Fiqh Mua'amalah Kontemporer*, (Aceh: Yayasan Penerbit Ahmad Zaini, Anggota IKAPI, 2022), 63-65.

3. Prinsip kepemilikan sempurna tidak terikat oleh waktu, sementara kepemilikan naqish (terbatas) dibatasi oleh waktu. Ini berarti bahwa kepemilikan sempurna akan berlanjut selama tidak ada transaksi pengalihan kepemilikan benda. Namun, kepemilikan manfaat akan berakhir setelah jangka waktu tertentu yang telah disepakati sebelumnya. Contohnya adalah sewa-menyewa, pinjaman, serta manfaat wasiat yang hanya berlaku untuk jangka waktu tertentu.
4. Prinsip kepemilikan atas suatu benda tidak dapat dihapuskan, namun dapat dialihkan atau dipindahkan kepada pihak lain. Dalam ajaran Islam, melepaskan atau mencabut kepemilikan atas suatu benda dilarang, karena dianggap sebagai pemborosan harta yang dilarang oleh Allah SWT, kecuali jika terjadi transfer kepemilikan kepada pihak lain.
5. Prinsip mal al-masya (pemilikan campuran) atas benda materi, khususnya dalam konteks tasharuf (pengelolaan). Menurut prinsip ini, seseorang dapat mengelola sebagian harta campuran bersama dengan kepemilikan benda secara menyeluruh. Contohnya adalah melakukan wakaf, membuat wasiat, kecuali dalam kasus pengelolaan melalui akad rahn (jaminan utang), hibah, dan ijarah.
6. Prinsip kepemilikan bersama atas hutang bersama, yang merupakan tanggungan yang tidak bisa dipisahkan. Ketika utang telah lunas dibayar sepenuhnya, maka pembagian dapat dilakukan

untuk masing-masing pemiliknya, sehingga statusnya berubah menjadi kepemilikan individu. Dalam kasus harta bersama, pembagian dapat dilakukan setelah hutang terpenuhi sepenuhnya.

2. Pengalihan Hak Milik KPR Bersubsidi (Over Kredit)

a. Pengertian KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan bentuk pinjaman dari bank kepada individu yang ingin membeli rumah atau properti, yang pembayarannya dilakukan secara berkala sesuai dengan kesepakatan tempo yang telah ditetapkan. KPR masuk dalam kategori kredit konsumen yang dimanfaatkan untuk keperluan atau kebutuhan personal. Ada 2 (dua) jenis KPR di Indonesia, yaitu :³⁹

1. KPR Subsidi adalah jenis pinjaman yang ditujukan untuk membantu masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam memperbaiki rumah mereka. Subsidi tersebut bisa berupa bantuan dalam pembayaran cicilan kredit atau penambahan dana untuk pembangunan atau perbaikan rumah. Program ini diatur oleh pemerintah, memastikan bahwa setiap orang yang mengajukan pinjaman bisa mendapatkan bantuan ini.
2. KPR Non Subsidi adalah jenis pinjaman yang tersedia untuk semua lapisan masyarakat. Syarat-syarat dan ketentuan untuk KPR ini

³⁹ Afrik Yunari, "Penerapan Akad Musyarakah Muntanaqisah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Syariah", 9.

ditetapkan oleh bank, yang mencakup besaran pinjaman dan tingkat bunga sesuai dengan kebijakan masing-masing bank.

b. Pengertian Pengalihan Hak Milik KPR Bersubsidi (Over Kredit)

Pengalihan hak milik KPR bersubsidi atau yang biasa disebut over kredit merupakan alih debitur untuk melanjutkan angsuran KPR rumah subsidi di bank, hal tersebut banyak dilakukan oleh kalangan masyarakat, karena selain membayar sisa angsuran yang belum dibayarkan oleh kreditur pertama, over kredit juga tergolong harga yang lebih murah atau sebaliknya tergantung tujuan dari pemilik rumah. Pengalihan hak milik yang sering dilakukan oleh masyarakat ialah pengalihan hak milik rumah subsidi yang masih dalam masa pembiayaan KPR atau angsuran KPR belum lunas dengan alasan pihak debitur tidak mampu membayar atau melunasi angsuran KPR di bank, sehingga proses pengalihannya dengan melanjutkan angsuran kredit debitur lama kepada pihak debitur baru yang menerima pengalihan tersebut. Artinya jika terjadi pengalihan kredit atau over kredit yang menjadi milik debitur baru bukan hanya utangnya, tetapi juga objek berupa rumah subsidi, sejak awal rumah subsidi tersebut dijadikan benda jaminan bank oleh debitur. Hal tersebut dilakukan atas inisiatif debitur sendiri agar angsuran di bank berjalan sebagaimana mestinya dan menghindari pelelangan rumah oleh bank.⁴⁰

⁴⁰ i Putu Wira Kresnadi, "Pelaksanaan alih Debitur Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi (Studi Bank BTN Kantor Cabang Mataram)", 4.

Berdasarkan Pasal 1413 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Terdapat tiga macam untuk melakukan pembaruan utang: 1. Pembaruan objek, di mana debitur dan kreditur membuat perjanjian utang baru yang menghapuskan utang lama karena adanya perjanjian baru tersebut; 2. Pembaruan debitur, di mana debitur lama menunjuk debitur baru untuk menggantikannya yang kemudian dibebaskan oleh kreditur dan perjanjiannya; 3. Pembaruan kreditur, di mana kreditur lama menunjuk kreditur baru untuk menggantikannya yang kemudian dibebaskan oleh debitur dan perjanjiannya.⁴¹

Over kredit rumah adalah ketika pembayaran kredit rumah dipindahtangankan dari satu individu ke individu lainnya. Jika kamu memutuskan untuk melakukan over kredit rumah, kamu akan bertanggung jawab untuk melanjutkan pembayaran cicilan KPR dari orang sebelumnya. Salah satu alasan yang sering terjadi dalam over kredit rumah adalah ketidakmampuan pemilik sebelumnya untuk memenuhi pembayaran kredit atau angsuran KPR. Dengan meneruskan kredit dari pemilik sebelumnya, kamu tentu harus memastikan untuk membayar sisa angsuran yang belum terbayar.

c. Perbedaan KPR Bank Konvensional Dan Bank Syariah

KPR adalah fasilitas pinjaman yang digunakan untuk mendapatkan kepemilikan rumah. Pembayaran dilakukan dengan membayar angsuran setiap bulan sesuai dengan kesepakatan waktu

⁴¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1413

tertentu. KPR digunakan untuk membeli, membangun, atau merenovasi rumah.⁴²

Permohonan KPR bisa dilakukan di bank konvensional atau bank syariah. Adapun mekanisme yang digunakan KPR syariah ialah menggunakan metode akad sesuai dengan kebutuhan transaksinya. Akan tetapi sistem pembiayaan KPR syariah maupun KPR konvensional sama-sama pembiayaan secara angsuran dari awal hingga pelunasan. Ada beberapa macam akad pada KPR bank syariah di antaranya:⁴³

1. Akad Murabahah

Yaitu suatu transaksi jual-beli barang di mana harga asli dan laba ditetapkan dalam kesepakatan.. Akad ini termasuk dalam kategori *natural certainly contract*, karena keuntungan dari harga pokok barang ditetapkan dengan pasti..

2. Akad qardh

Yaitu transaksi meminjam dana dengan pengembalian pokok pinjaman sekaligus atau secara angsur sesuai tempo waktu tertentu. Akad ini merupakan suatu bentuk transaksi untuk mengatasi masalah *cash flow*.

⁴² Bayu Ilham Cahyono Darminto, "Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah Untuk Mendukung Pengendalian Internal", *Jurnal Administrasi Bisnis* 25, no.1, (2015), 2.

⁴³ Bayu Adi Pratama, "Optimalisasi Pembiayaan Take Over KPR Syariah Pada BNI Syariah Cabang Bengkulu", 42-46.

3. Akad Ijarah

Ini adalah transaksi persewaan di antara pemilik barang atau jasa dan pihak yang menyewa, di mana hak penggunaan atas objek sewa, baik berupa barang atau jasa, diberikan kepada penyewa.

4. Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)

Ini adalah kesepakatan sewa-menyewa antara pemilik barang yang disewakan dan pihak yang menyewa, di mana hak milik atas objek sewa bisa dialihkan setelah akad ijarah berakhir. IMBT adalah kombinasi dari akad sewa-menyewa (ijarah) dan akad jual-beli atau hibah yang terjadi pada akhir masa sewa.

Sedangkan, dalam mekanisme KPR bank konvensional tentunya berbeda dengan bank yang berbasis syariah. Jika bank syariah dalam distribusi keuntungannya berupa bagi hasil atau nisbah, akan tetapi berbeda dengan bank konvensional distribusi keuntungan dari suku bunga berdasarkan jumlah pokok pinjaman di awal sesuai dengan tenor Atau durasi peminjaman (*floating rate*) serta tingkat bunga dapat berubah sesuai dengan kebijakan bank. Misalnya, dalam satu tahun pertama, kewajiban pembayaran bunga adalah 5%. Kemudian, pada tahun kedua, tingkat bunga akan meningkat menjadi 12,5%, dan seterusnya, sesuai dengan kebijakan tingkat bunga yang ditetapkan

oleh bank konvensional.⁴⁴ Apabila ada keterlambatan pembayaran angsuran KPR, sanksinya bergantung pada kebijakan bank. Namun, dalam KPR syariah, tidak ada sanksi denda yang dikenakan apabila pembayaran angsuran mengalami keterlambatan.

d. Kelebihan Dan Kekurangan Over Kredit

Adapun kelebihan dan kekurangan dalam melakukan pengalihan kredit (over kredit) antara lain :⁴⁵

Tabel 2.2 Kelebihan Dan Kekurangan

Kelebihan	Kekurangan
Cicilan KPR lebih ringan	Ada biaya tambahan
Proses lebih cepat ke Notaris	PT melakukan analisis dan studi kelayakan terlebih dahulu
Harga rumah lebih murah	sertifikat rumah masih atas nama penjual (pemilik pertama)
Bisa langsung menempati rumah	Tidak mempunyai kekuatan hukum

Sumber: PT. Cahaya Putra Tiga Dua Satu

e. Syarat Dan Proses Pengalihan Hak Milik KPR (Over Kredit)

Adapun syarat dan proses Over Kredit Rumah Subsidi seperti pembelian rumah biasa, ada sejumlah dokumen yang harus dilengkapi saat mengajukan over kredit rumah subsidi, ada 2 cara yakni.⁴⁶

⁴⁴ BSI Griya, "Perbedaan KPR Syariah Dan Konvensional", 2022.

⁴⁵ Riana Putra Hardi, di wawancarai oleh peneliti, Jember, 20 Desember 2024

⁴⁶ Rachmi Arin Timomor, "Cara Over Kredit Rumah Subsidi Yang Aman Dan Sesuai Aturan, 99 Panduan Properti", 2023.

1. Bank

- a. Fotocopy KTP, KK, NPWP, buku nikah/ keterangan belum nika dari kelurahan
- b. Surat keterangan gaji atau dokumen pendapatan lainnya
- c. Fotokopi IMB (Izin Mendirikan Bangunan)
- d. Salinan bukti pembayaran pajak PBB
- e. Akta Jual Beli (AJB) bangunan yang lama
- f. Surat kuasa permohonan peralihan hak dan kewajiban kredit dari penjual atau pemilik lama ke pembeli
- g. Salinan perjanjian kredit yang dibuat dan ditandatangani pembeli
- h. Salinan bukti pembayaran angsuran
- i. Salinan sertifikat yang telah disahkan bank untuk mengurus dokumen lainnya ke notaris.

2. Di bawah tangan

Berdasarkan hasil penelitian, menurut Andik Purnomo Widodo selaku Agensi PT. Madani Jaya Bersama di Kabupaten Jember, proses pengalihan hak milik rumah subsidi di bawah tangan melalui Notaris merupakan proses Notariil, adapun proses nya sebagai berikut :⁴⁷

⁴⁷ Andik Purnomo Widodo, diwawancarai oleh peneliti, Jember, 28 Desember 2023.

1. Datangi PT/Agensi perumahan tersebut untuk mengajukan over kredit.
2. Antara penjual dan pembeli melengkapi dokumen yang harus disiapkan.
 - a. Kartu identitas (KTP/KK)
 - b. Surat nikah (suami dan istri)
 - c. Buku rekening penjual
 - d. ATM
 - e. SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit) dari penjual
 - f. Fotocopy Sertifikat
3. PT/Agensi memeriksa kembali persyaratan yang disiapkan dan dibawa pembeli, biasanya dikirim melalui WhatsApp (online) sekaligus melakukan perjanjian untuk mengurus dokumen ke Notaris.
4. Selanjutnya datang ke Notaris untuk melakukan akad jual beli atau pengalihan hak milik rumah subsidi antara pihak pertama dan pihak kedua.
5. Antara penjual dan pembeli menandatangani PIJB (Perjanjian Ikatan Jual Beli), surat kuasa balik nama, surat kuasa menjual, dan surat kuasa ambil sertifikat di hadapan notaris.
6. Setelah selesai proses ke notaris, maka pembeli menjadi debitur baru menggantikan posisi debitur lama.

3. Akad Ba'i Taqsith Menurut Fiqh Muamalah

a. Pengertian Ba'i Taqsith

Dalam fiqh muamalah, istilah ba'i taqsith merujuk pada transaksi non-tunai atau kredit. Asal kata “kredit” sendiri berasal dari bahasa Yunani (*credere*), yang artinya adalah kepercayaan atau keyakinan. Fundamental dari konsep kredit adalah kepercayaan, di mana pemberi kredit (*kreditur*), entah itu institusi atau individu, mempercayai bahwa penerima kredit (*debitur*) akan dapat memenuhi kewajiban yang telah disepakati di masa yang akan datang.⁴⁸

Ba'i taqsith sama halnya jual beli dengan sistem pembayaran di tangguhkan, baik dengan adanya DP atau uang muka maupun tidak. Adapun pembayarannya dengan cara dicicil setiap bulannya setiap tanggal tertentu dan sampai tempo waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan. Transaksi seperti ini sering dilakukan oleh masyarakat dengan tingkat ekonomi menengah ke bawah sebagaimana Sulaiman bin Turki mendefinisikan jual beli kredit:

قد عَلَى مَبِيعٍ حَالٍ ، بِثَمَنٍ مُّؤَجَّلٍ ، يُؤَدَى مُفَرَّقًا عَلَى أَجْزَاءٍ مَّعْلُومَةٍ ، فِي أَوْقَاتٍ مَّعْلُومَةٍ

Artinya “Jual beli dimana barang diserahkan terlebih dahulu, sementara pembayaran dilakukan beberapa waktu kemudian berdasarkan kesepakatan”⁴⁹

Menurut prinsip hukum Islam, jual beli taqsith merujuk pada situasi di mana seseorang membeli suatu barang, dan kemudian

⁴⁸ Dinda Elisa H.N, “Analisis Ba'i Taqsith Pada Praktek Mindring Di Masyarakat Wringin Kabupaten Bondowoso”, 48-49.

⁴⁹ Imam Mustofa, *Kajian Fiqh Kontemporer*, (Yogyakarta: Idea Pres,2019), 78.

penjual dan pembeli menyetujui untuk melunasi pembayarannya secara dicicil atau dengan sistem kredit dalam jangka waktu tertentu. Ini berarti pembayaran dari transaksi tersebut ditangguhkan hingga batas waktu yang telah ditetapkan.

Menurut Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan pengertian kredit adalah penyediaan dana atau uang atas dasar persetujuan atau kesepakatan para pihak dan pihak peminjam berkewajiban mengembalikan atau melunasi utang serta bunga pinjamannya setelah jangka waktu tertentu.⁵⁰

Menurut Yusuf Al-Saubaili, ide jual beli kredit (ba'i taqsith) mengacu pada penjualan barang dengan pembayaran dalam bentuk angsuran selama periode tertentu, di mana harga kreditnya lebih tinggi daripada harga tunai.⁵¹

Transaksi jual beli dengan pembayaran kredit termasuk dalam jenis transaksi yang diizinkan, asalkan tujuannya adalah untuk mendapatkan manfaat dari barang yang diperjualbelikan secara bersih. Hal ini sempat menjadi perdebatan antara ulama yang memperbolehkan dan yang melarang. Menurut madzhab Syafiiyah, Hanafiyah, Malikiyah, dan Hambaliyah, serta ulama-ulama salaf dan kontemporer mayoritasnya, mereka memperbolehkan jual beli dengan sistem kredit, baik ketika harga barang sama dengan harga tunai

⁵⁰ Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790.

⁵¹ Yusuf Al-Saubaili, *Fiqh Perbankan Syariah: Pengantar Fiqh Muamalah dan Aplikasinya Dalam Ekonomi Modern*, (Bandung: Pusta Setia, 2005), 61.

maupun lebih tinggi dari harga tunai. Oleh karena itu, penting bagi semua pihak untuk menyetujui bahwa transaksi tersebut adalah jual beli dengan sistem kredit. Biasanya, penjual akan menunjukkan dua harga, yakni harga tunai dan harga kredit. Seperti yang disampaikan oleh Imam Turmuzi: “Apabila penjual menyatakan: Saya menjual baju ini dengan harga tunai sebesar 10 dan dengan harga kredit atau angsuran sebesar 20. Jika keduanya membedakan antara dua transaksi tersebut dan sepakat dengan salah satu dari dua harga yang ditawarkan oleh penjual, maka itu tidak ada masalah.”⁵²

Dalam ajaran Islam, diperbolehkan melakukan transaksi jual beli baik secara langsung maupun dengan pembayaran bertahap dengan menaikkan harga karena penundaan pembayaran, sebagaimana yang disebutkan dalam hadis yang diriwayatkan oleh Amr bin 'Ash:

عَوْنُ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عَمْرٍو - رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا - : (أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَمَرَهُ أَنْ يُجَهِّزَ جَيْشًا فَتَفَدَّتْ الْإِبِلُ، فَأَمَرَهُ أَنْ يَأْخُذَ عَلَى فَلَائِصِ الصَّدَقَةِ. قَالَ : فَكُنْتُ أَخْذُ الْبَعِيرَ بِالْبَعِيرَيْنِ إِلَى إِبِلِ الصَّدَقَةِ

Artinya “Dari Abdullah Ibnu Amar Ibnu al-'Ash Radliyallaahu ‘anhuma bahwa Rasulullah Shallallaahu ‘alaihi wasallam menyuruhnya untuk menyiapkan pasukan tentara, tetapi unta-unta telah habis. Lalu beliau menyuruhnya agar menghutang dari unta zakat. Ia berkata: Aku menghutang seekor unta akan dibayar dengan dua ekor unta zakat.” (HR Abdullah bin Amr)⁵³

Hadis tersebut dengan tegas menunjukkan bahwa penambahan harga karena penundaan pembayaran diperbolehkan, yang berarti

⁵² Imam Mustofa, “*Kajian Fiqh Kontemporer*”, 80-83.

⁵³ Imam Mustofa, “*Kajian Fiqh Kontemporer*”, 86-87.

harga kredit berbeda dari harga tunai. Penambahan harga ini umum terjadi dalam semua sistem jual beli, namun tidak termasuk tambahan-tambahan yang merugikan atau tidak adil. Al-syantiqi menjelaskan bahwa penambahan harga karena penundaan pembayaran tidak dianggap riba karena tidak dapat diukur dengan takaran atau timbangan, sedangkan riba berkaitan dengan suatu yang terukur seperti praktik riba pada pinjaman di bank yang terdapat suku bunga pada pokok pinjamannya.

Dengan demikian apabila seseorang menjual suatu barang, contohnya mobil, penjual akan melakukan penawaran harga yang berbeda antara harga yang dibayar cash dan kredit, seperti membeli mobil secara cash seharga 90 juta dan harga kredit sebesar 100 juta dengan angsuran 10 juta setiap bulannya, maka hal itu diperbolehkan, asalkan waktu atau tempo dan jumlah pembayaran ditentukan sesuai kesepakatan serta tidak ada kecurangan maupun penipuan. Tambahan yang tidak diperbolehkan adalah tambahan yang sudah ada sebelum transaksi dilakukan, sedangkan tambahan yang boleh dilakukan adalah tambahan yang terjadi saat akad transaksi berlangsung. Berdasarkan Firman Allah dalam surat al-Baqarah ayat 282:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

Artinya “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.”⁵⁴

⁵⁴ Imam Mustofa, “*Kajian Fiqh Kontemporer*”, 86.

Maksud dari ayat tersebut pada setiap pembayaran angsuran dilakukan rekap pembayaran dan di beri kuitansi pembayaran kepada pihak debitur. Untuk menghindari adanya kecurangan maupun kesalahan data dikemudian hari.

Beberapa ulama yang menolak praktik jual beli dengan sistem kredit termasuk Zainal Abidin bin Ali bin Husen, Nashir, Manshur, Imam Yahya, dan Abu Bakar al-Jashash dari kalangan Hanafiyah, dan sejumlah ulama kontemporer. Mereka berpendapat bahwa tambahan harga karena penundaan pembayaran merupakan riba yang diharamkan, berdasarkan Firman Allah dalam surat al-Baqarah ayat 275 :

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya “Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”⁵⁵

Ayat di atas melarang riba seperti penambahan harga karena penundaan pembayaran, karena menurut pandangan mereka, penjual hanya mencari keuntungan semata, bukan membantu atau meringankan pembeli. Ini terlihat dari pola pembayaran di mana semakin lama jangka waktu pembayaran, semakin tinggi pula harga yang harus dibayar. Mereka juga sepakat pada hadis nabi:

نَهَى النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ نَهَى

Artinya “Rasulullah melarang dua pembelian dalam satu pembelian” (Diriwayatkan oleh Ahmad, Nasa’i, Tirmidzi dan dishahihkannya)⁵⁶

⁵⁵ Imam Mustofa, “*Kajian Fiqh Kontemporer*”, 88-89.

⁵⁶ Imam Mustofa, “*Kajian Fiqh Kontemporer*”, 89.

Penulis setuju dengan pandangan ulama yang memperbolehkan praktik kredit, dengan catatan bahwa jangka waktu dan jumlah pembayaran bulanannya disepakati sebelumnya. Dilihat dari sudut manfaatnya, kredit dapat membawa kebaikan bagi penjual maupun pembeli. Misalnya, membantu pembeli untuk mendapatkan barang yang dibutuhkan ketika dia tidak memiliki cukup uang tunai, atau memberikan opsi untuk pembayaran secara dicicil. Selain itu, ini juga dapat membuka peluang bagi penjual untuk meningkatkan penjualan barang mereka. Sebagaimana yang diperintahkan oleh Allah dalam surat Al-Baqarah ayat 282, yakni “Hai orang-orang yang beriman, jika kamu melakukan transaksi yang melibatkan pembayaran secara kredit untuk jangka waktu tertentu, maka hendaklah kamu mendokumentasikannya.” Tujuannya untuk mencegah terjadinya kecurangan atau kesalahan data di masa mendatang.

Mengenai perbedaan harga pembayaran cash dan kredit seperti penambahan harga penundaan pembayaran atau harga kredit lebih tinggi dari pada harga cash, hal itu diperbolehkan asalkan tambahan harga terjadi pada saat akad dilakukan dan bukan tambahan yang terukur sebagaimana praktik riba pada suku bunga pinjaman di bank.

b. Rukun Dan Syarat Ba’i Taqsith

Beberapa ulama berpendapat bahwa persyaratan dalam jual beli hanya terdiri dari kesepakatan atau hanya pelaksanaan ijab dan qabul yang dilakukan oleh kedua belah pihak, meskipun kerelaan yang

terkait dengan hati tidak terlihat secara langsung, maka ada kebutuhan indikator (*bai'ul mu'atto*) sebagai tolok ukur keabsahan transaksi jual beli BNN tersebut. Menurut mayoritas ulama, ada empat unsur yang merupakan rukun dalam jual beli, termasuk jual beli kredit (*ba'i taqsith*). antara lain:⁵⁷

1. Subjek akad ialah penjual dan pembeli

Penjual maupun pembeli harus berakal (*mumayyiz*), dewasa bukan orang gila atau anak-anak dan jumlah yang berakal harus berbilang ada yang menerima dan menyerahkan, jika salah satu pihak tidak hadir, maka akad tersebut tidak sah.⁵⁸

2. Sighat (*ijab dan qabul*).

Ijab qobul adalah pernyataan para pihak yang mengandung adanya keinginan rasa suka sama suka dan saling menandatangani sebuah dokumen sebagai bentuk indikasi yang meyakinkan perjanjian antar pihak, maka yang demikian telah memenuhi unsur suatu transaksi.

3. Ada barang yang dibeli (*objek yang di akadkan*)

Objek akad harus berupa barang yang diakui oleh syara'.

Adapun syarat-syarat nya sebagai berikut:⁵⁹

⁵⁷ Rachmad Risky Dan Ahmad Irpan Hilmi, "Pemahaman Jual Beli Dengan Sistem *Ba'i Bi Al-Taqsith* (Kredit)", 6.

⁵⁸ Dinda Elisa H.N, "Analisis *Ba'i Taqsith* Pada Praktek Mindring Di Masyarakat Wringin Kabupaten Bondowoso", 64-65.

⁵⁹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2019), 189-190.

- a. Barang yang diperdagangkan harus ada.
- b. Barang yang dijual harus dapat dikuasai secara langsung dan boleh dimanfaatkan sesuai dengan kehendak pemiliknya.
- c. Barang yang diperdagangkan harus dimiliki sebelumnya.
- d. Barang yang dijual diserahkan secara langsung pada saat transaksi jual beli dilakukan.
- e. Ada nilai tukar pengganti barang

Dalam nilai tukar pengganti barang, ada beberapa syarat antara lain :

- a. Harga harus jelas jumlahnya sesuai dengan kesepakatan.
- b. Boleh diserahkan pada saat akad.
- c. Apabila nilai pengganti barang saling mempertukarkan (barter), maka nilai tukar tersebut bukan barang yang haram.

Adapun Syarat jual beli kredit (ba'i taqsith) antara lain:⁶⁰

1. Berakal

Berakal adalah kemampuan untuk membedakan dan memilih yang terbaik bagi dirinya. Ini berlaku untuk semua pihak, dan apabila salah satu pihak tidak berakal, maka transaksi jual beli tersebut dianggap tidak sah dan diharamkan..

⁶⁰ Rachmad Risky Dan Ahmad Irpan Hilmi, "Pemahaman Jual Beli Dengan Sistem Ba'i Bi Al-Taqsith (Kredit)", 6.

2. Atas inisiatif sendiri

Dalam melakukan transaksi jual beli, penting untuk dilakukan dengan inisiatif atau keinginan sendiri. Jika transaksi jual beli dilakukan tanpa dasar kehendak sendiri, maka transaksi tersebut dianggap tidak sah. Sebagaimana dalam ketentuan Alquran surat An-nisa ayat 29:

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

artinya: “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 di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu.”

Istilah “jual beli kredit dalam Islam” merujuk pada prinsip-prinsip syariah yang menolak riba, gharar, dan maisir. Oleh karena itu, ada beberapa aturan yang harus diikuti agar transaksi jual beli kredit sesuai dengan prinsip-prinsip syariah:⁶¹

a. Kepemilikan Barang

Dalam transaksi jual beli dengan pembayaran kredit, barang yang dijual harus benar-benar dimiliki oleh penjual, dan bukan merupakan milik pihak lain.

⁶¹ Indah Ayu Lestari, “Jual Beli Rumah Dengan Sistem Oper Kredit Dalam Hukum Islam”, 16-17

b. Kesepakatan Harga

Harga barang yang ditawarkan haruslah transparan dan mudah dipahami, serta harus disetujui oleh kedua belah pihak. Harga yang disepakati haruslah adil dan bebas dari unsur penipuan atau ketidakpastian.

c. Pembayaran Bertahap

Pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai dengan kesepakatan yang disepakati oleh kedua belah pihak. Ini dapat dilakukan dalam beberapa angsuran dengan jumlah dan jangka waktu yang telah ditentukan.

d. Tidak Ada Tambahan Biaya

Dalam transaksi jual beli dengan sistem kredit, tidak boleh ada biaya tambahan atau bunga yang harus dibebankan kepada pembeli. Akan tetapi tambahan harga karena penundaan pembayaran diperbolehkan, dengan catatan tambahan harga terjadi pada saat akad dilakukan dan tidak memberatkan pihak yang berhutang. Tambahan yang dilarang dan termasuk riba adalah tambahan yang terjadi sejak awal sebelum terjadinya transaksi.

e. Penyerahan Barang

Penyerahan barang dilakukan secara langsung pada saat transaksi berlangsung.

f. Tanggung Jawab Risiko

Dalam transaksi jual beli kredit, penjual bertanggung jawab atas risiko kerusakan atau kehilangan barang tersebut.

c. Unsur-Unsur Ba'i Taqsith

Unsur-unsur dalam transaksi jual beli kredit (*ba'i taqsith*) adalah sebagai berikut:⁶²

1. Kepercayaan mengacu pada keyakinan dari pemberi kredit bahwa penerima kredit akan dapat secara teratur memenuhi atau melunasi kewajibannya, baik itu dengan uang, barang atau jasa.
2. Kesepakatan, ialah perjanjian atau persetujuan kedua belah pihak atas objek akad.
3. Jangka waktu, dimana setiap kredit diberikan periode atau jangka waktu spesifik untuk pengembaliannya sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan.
4. Resiko, yaitu adanya sebab akibat dalam suatu transaksi jual beli.
5. Imbalan, adalah profit yang didapat dari memberikan kredit, seperti bagi hasil maupun bunga yang ditetapkan oleh bank.

d. Bentuk-Bentuk Ba'i Taqsith

Adapun bentuk-bentuk jual beli kredit (*ba'i taqsith*) ialah sebagai berikut:⁶³

⁶² Alisya Aulia Rusman, Nandang Ihwanudin, Dan Popon Srisusilawati, "Implementasi Akad Ba'i Al-Taqsith terhadap Praktik Jual Beli Emas secara Tidak Tunai", Jurnal Hukum Ekonomi Syariah 3, no. 2, (2023): 554.

⁶³ Adnan Murroh Nasution, "Jual Beli Kredit Di Tinjau Dari Persepektif Hukum Islam",²³.

1. Menawarkan dengan sistem kontan atau kredit.

Contoh dalam praktik jual beli motor terdapat beberapa penawaran, seperti “jika membeli motor secara cash atau kontan seharga 20 juta, sedangkan secara kredit seharga 30 juta dengan pembayaran berangsur setiap bulannya tempo waktu tertentu” lalu pembeli memilih salah satu dari penawaran harga tersebut.

2. Menawarkan dengan cara sistem kredit pilihan dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

Contoh praktik jual beli rumah subsidi KPR. Rumah subsidi pembiayaannya harus menggunakan KPR (Kredit Pemilikan Rumah), terdapat beberapa penawaran tempo waktu di dalam brosur penjualan, seperti “jika angsuran bank 10 tahun, angsuran tiap bulannya sebesar Rp. 1.730.000, jika angsuran 15 tahun angsuran tiap bulannya sebesar Rp. 1.287.000, sedangkan angsuran bank 20 tahun angsuran tiap bulannya sebesar Rp. 1.072.000”. oleh karena itu pembeli memilih salah satu dari tempo waktu yang telah ditentukan.

e. Jenis-Jenis Kredit

Jenis-jenis kredit dibedakan menjadi beberapa jenis yaitu:⁶⁴

1. Jenis kredit berdasarkan kegunaan

⁶⁴ Ayu Puspitaningtyas, “Analisis Prinsip 5C Dan 7P Pada Penyaluran Kredit Di PT. BPR Antar Rumeksa Arta Karanganyar”, Univesitas sebelas Maret, 2012, 15-17.

- a. Kredit investasi adalah pinjaman yang digunakan untuk rehabilitasi, ekspansi usaha, atau pembangunan proyek atau pabrik.
 - b. Kredit modal kerja adalah pinjaman yang digunakan untuk operasional dalam meningkatkan produksi.
2. Jenis kredit berdasarkan tujuan
- a. Kredit produktif adalah pinjaman yang diperuntukkan bagi peningkatan usaha atau investasi.
 - b. Kredit konsumtif adalah pinjaman yang digunakan untuk keperluan pribadi.
 - c. Kredit perdagangan adalah pinjaman yang dimanfaatkan untuk kegiatan usaha atau perdagangan, khususnya sebagai modal untuk pembelian barang dagangan yang akan dijual kembali.
3. Jenis kredit berdasarkan jangka waktu
- a. Kredit jangka pendek adalah pinjaman dengan jangka waktu kurang dari 1 tahun atau paling lama 1 tahun. Contohnya adalah kredit modal kerja.
 - b. Kredit jangka menengah adalah pinjaman dengan jangka waktu berkisar antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun. Contohnya adalah kredit investasi.
 - c. Kredit jangka panjang adalah pinjaman yang pengembaliannya paling lama berkisar antara 3 tahun atau 5 tahun.
4. Jenis kredit berdasarkan jaminan

- a. a. Kredit dengan jaminan melibatkan pemberian jaminan dalam bentuk barang, baik berwujud maupun tidak berwujud, atau jaminan dari pihak ketiga, untuk melindungi kredit yang diberikan sebesar nilai jaminan yang diberikan oleh calon debitur.
 - b. b. Kredit tanpa jaminan adalah kredit yang tidak memerlukan jaminan apa pun. Kredit ini didasarkan pada karakter, loyalitas, atau reputasi baik calon debitur serta potensi bisnisnya.
5. Jenis kredit berdasarkan sektor usaha
- a. Kredit pertanian adalah kredit yang diperuntukkan bagi sektor pertanian atau perkebunan rakyat.
 - b. Kredit peternakan adalah kredit yang diberikan untuk sektor usaha peternakan, seperti pemeliharaan ternak ayam, sapi, kambing, dan sejenisnya.
 - c. Kredit industri adalah kredit yang digunakan untuk mendukung industri kecil, menengah, atau besar.
 - d. Kredit pertambangan adalah kredit yang diperuntukkan bagi sektor usaha pertambangan.
 - e. Kredit pendidikan adalah kredit yang digunakan untuk pengembangan infrastruktur dan fasilitas pendidikan.
 - f. Kredit profesi adalah kredit yang diperuntukkan bagi para profesional.
 - g. Kredit perumahan adalah kredit yang digunakan untuk mendanai pembangunan atau pembelian rumah

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Penelitian ini menerapkan pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif dengan tujuan untuk menguraikan situasi berdasarkan pengamatan langsung di lapangan serta menggambarkan pengalaman yang dirasakan oleh responden dengan merujuk pada teori yang relevan. Untuk menghasilkan data yang relevan berupa pernyataan seseorang dengan cara *in-depth interview* (wawancara mendalam) baik secara tertulis maupun lisan serta mengamati tingkah laku seseorang untuk memperoleh informasi tentang pengalihan kepemilikan rumah subsidi dalam masa pembiayaan KPR. Pendekatan deskriptif kualitatif adalah metode analisis data yang memperoleh data melalui pengamatan, wawancara, dan dokumentasi, dengan tujuan mendapatkan gambaran sistematis, faktual, dan akurat mengenai situasi atau kondisi yang sedang diteliti.⁶⁵

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris, yang melibatkan penelitian lapangan yang menerapkan ketentuan hukum normatif yang berlaku pada setiap peristiwa hukum tertentu dalam kehidupan masyarakat. Dengan kata lain, penelitian ini dilakukan terhadap peristiwa yang telah terjadi untuk menemukan fakta-fakta dan data yang diperlukan.⁶⁶

⁶⁵ Rusnadi dan Muhammad Rusli, "Merancang Penelitian Kualitatif Dasar/Deskriptif Dan Studi Kasus",3.

⁶⁶ Bambang waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002).15.

B. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan, peneliti melakukan penelitian di PT. Cahaya Putra Tiga Dua Satu yang teletak di Tegal Besar, Kaliwates, Jember. PT. Cahaya Putra Tiga Dua Satu merupakan agensi perumahan yang bergerak dibidang jasa seperti jual, beli dan sewa properti serta membantu proses pengalihan kepemilikan rumah subsidi, oleh sebab itu PT Cahaya Putra Tiga Dua Satu mengetahui langkah atau porses alih kepemilikan rumah subsidi serta mempunyai data terkait dengan pengalihan kepemilikan rumah subsidi khususnya di kabupaten Jember.

C. Subjek Penelitian

Key informan adalah metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian. yang melibatkan data primer dan sekunder untuk mencari dan memperoleh informasi atau bukti yang diperlukan dari sumber yang relevan. Ini melibatkan melakukan wawancara langsung dengan sumber terkait di lapangan.:

1. Sumber Data primer

Data yang diperoleh secara langsung melalui observasi, wawancara, dan analisis dokumen:

Tabel 3.1 Data Informan

No	Nama	Jabatan
1	Riana Putra Hardi	Agensi PT. Cahaya Putra Tiga Dua Satu
2	Maudy Ivara	Admin PT. Cahaya Putra Tiga Dua Satu
3	Anggi Kurnia	Manager PT. Cahaya Putra Tiga Dua Satu

4	Andik Purnomo Widodo	Agensi PT. Madani Jaya Bersama
5	Amaliyah Cholily	Notaris
6	Widha Sari Wijaya	Notaris
7	Rizka Fitria	Pembeli (penerima pengalihan)
8	Melinda	Penjual (pemilik rumah subsidi)

2. Sumber Data Sekunder

Data yang diperoleh dan dipilih berasal dari berbagai sumber yang sudah ada, seperti buku, jurnal, skripsi, internet, dan literatur terkait lainnya yang relevan dengan penelitian.

D. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, peneliti menerapkan beberapa teknik pengumpulan data, seperti berikut:

1. Observasi

Observasi ialah pengamatan secara langsung untuk mengetahui kejadian atau peristiwa hukum yang berlaku dan terjadi di dalam kenyataan.

2. Wawancara

Dalam metode pengumpulan data ini, peneliti akan menyelidiki secara langsung atau tidak langsung dengan mengajukan serangkaian pertanyaan untuk memperoleh dan mengumpulkan data serta informasi yang terkait dengan topik penelitian.⁶⁷

⁶⁷ Andi Prastowo, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Ar Ruzz Media, 2012),212.

3. Dokumentasi

Dokumentasi dimanfaatkan untuk memperluas data yang terkait dengan penelitian. Mardawani menjelaskan bahwa dokumentasi adalah metode pengumpulan data yang melibatkan pengamatan dan analisis terhadap dokumen yang dibuat oleh subjek penelitian.⁶⁸

E. Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis data deskriptif. Ini berarti peneliti akan mengolah data yang diperoleh, kemudian menguraikan atau menjelaskan seluruh informasi dan data yang terkait dengan proses pengalihan kepemilikan rumah subsidi yang masih dalam masa pembiayaan KPR. Proses ini didasarkan pada sumber-sumber tertentu dan melibatkan observasi, wawancara, serta dokumentasi. Tujuannya adalah untuk membuat kesimpulan yang dapat dipahami dengan mudah oleh peneliti sendiri maupun orang lain.

F. Keabsahan Data

Dalam penelitian ini, keabsahan data dipertegas melalui metode triangulasi, yang bertujuan untuk memverifikasi keandalan data yang diperoleh dan mengevaluasi informasi yang terhimpun dari berbagai sumber.

⁶⁸ Mardawani, "Praktis Penelitian Kualitatif Teori Dasar Dan Analisis Data Dalam Perspektif Kualitatif", 52.

G. Tahap-Tahap Penelitian

Adapun tahapan penelitiannya yakni :

a. Tahap Pra-riset

1. Menyusun rencana penelitian
2. Menentukan obyek penelitian
3. Mengajukan judul kepada dosen pengampu
4. Menyusun metode penelitian
5. Meninjau kajian pustaka
6. Menyiapkan persiapan lapangan

b. Tahap Riset

Pada tahap ini, peneliti menghimpun informasi dari beragam sumber seperti observasi, wawancara, dan dokumentasi mengenai pengalihan hak milik rumah subsidi dalam masa pembiayaan KPR dalam ba'i taqsih menurut fiqh muamalah. Kemudian, data tersebut diselidiki, diproses, sehingga dapat diambil kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan.

c. Tahap Pasca Riset

Tahap pasca-penelitian adalah tahap terakhir dalam suatu penelitian. Pada tahap ini, perhatian utama difokuskan pada penyajian data dan penyusunan hasil penelitian menjadi karya ilmiah yang memfokuskan perhatian pada proses pengalihan kepemilikan rumah subsidi yang sedang dalam masa pembiayaan KPR melalui prinsip ba'i taqsih dalam fiqh muamalah. Untuk menghasilkan penelitian hukum yang bermutu, langkah-

langkah penelitian perlu diikuti agar hasilnya memiliki kualitas yang baik, sehingga mendapatkan hasil penelitian yang berkualitas.

Adapun tahap-tahap penelitian sebagai berikut:

1. Identifikasi fakta hukum dan hilangkan unsur yang tidak relevan untuk menetapkan permasalahan hukum yang akan diatasi.
2. Kumpulkan materi yang terkait dengan hukum dan non-hukum yang berkaitan dengan subjek penelitian.
3. Buat kesimpulan dengan menggunakan argumen yang menjawab pertanyaan hukum Islam.
4. Rangkum hasil penelitian dalam laporan berdasarkan argumen yang telah dibuat dalam kesimpulan.



BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Gambaran Umum Obyek Penelitian

PT. Cahaya Putra Tiga Dua Satu atau biasa di kenal dengan Agensi Properti 321 merupakan perusahaan yang bergerak di bidang jasa, yaitu agensi properti yang membantu menjual, beli dan sewa properti/ rumah yang ada di kota jember.⁶⁹ Untuk skema kepemilikan rumah subsidi menggunakan pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang di fasilitasi oleh bank umum, baik bank konvensional maupun bank syariah.⁷⁰

Properti 321 sendiri berdiri sekitar 2 tahun yang lalu sekitar tahun 2022 dan sudah bekerja sama dengan puluhan Developer kurang lebih 40 perumahan di Jember, antara lain :⁷¹

Tabel 4.1 Kerja Sama Developer

1	Istana Tegal Besar	21	Diamond Cluster
2	Kaliurang Green Garden	22	Diamond City
3	Mahkota Raya Rengganis	23	Griya Tanjung Raya
4	Graha Permata Indah	24	Kebun Sari Village
5	Rembangan Hill Residence	25	Billionare Village
6	Villa Camelia Indah	26	Casa Grande
7	Gebang Wisma Kasuari	27	Graha Kusuma
8	Permata Madani	28	Rich Village
9	Villa Bougenville Indah	29	Madani Cluster
10	Taman Gading	30	Bernady Land Slawu
11	De Arundaya	31	De Vanka Land
12	Zaitun Regency	32	Amany Residence 2
13	Puri Antirogo 2	33	Grand Amany Kaliurang
14	Puri Antirogo 3	34	Grand Amany Srikoyo

⁶⁹ PT. Cahaya Putra Tiga Dua Satu, "Biografi Singkat Agensi Properti 321"

⁷⁰ Riana Putra Hardi, diwawancarai oleh peneliti, Jember 9 Maret 2024

⁷¹ PT. Cahaya Putra Tiga Dua Satu, "Biografi Singkat Agensi Properti 321"

15	Villa Botosari	35	Asa Dreamland
16	Villa Bintaro	36	Puri Kartika Tiga
17	Pesona Wilolegi	37	Wirolegi Regency
18	Permata Madani	38	Karang Rejo Asri
19	Mutiara Land	39	Sweet Home
20	Paramadina	40	Amartha Land

Sumber: PT. Cahaya Putra Tiga Dua Satu

PT. Cahaya Tiga Dua Satu memiliki beberapa sosial media sebagai sarana prasarana pemasaran properti antara lain:

1. Instagram : Properti321_jember
2. Youtube : Properti 321
3. Facebook : Properti321_jember
4. Tik tok : Properti321_jember

PT. Cahaya Putra Tiga Dua Satu memiliki tujuan dan misi yang dapat dirangkum sebagai berikut:

Visi:

Menjadi agensi properti terbaik di kota Jember dan membuka lapangan pekerjaan bagi semua kalangan.

Misi:

- a. Membentuk agensi properti yang profesional
- b. Memberikan pelayanan terbaik kepada user
- c. Memberikan informasi serta saran terbaik kepada user
- d. Membuka lapangan pekerjaan bagi masyarakat umum
- e. Membentuk marketing yang handal dan profesional

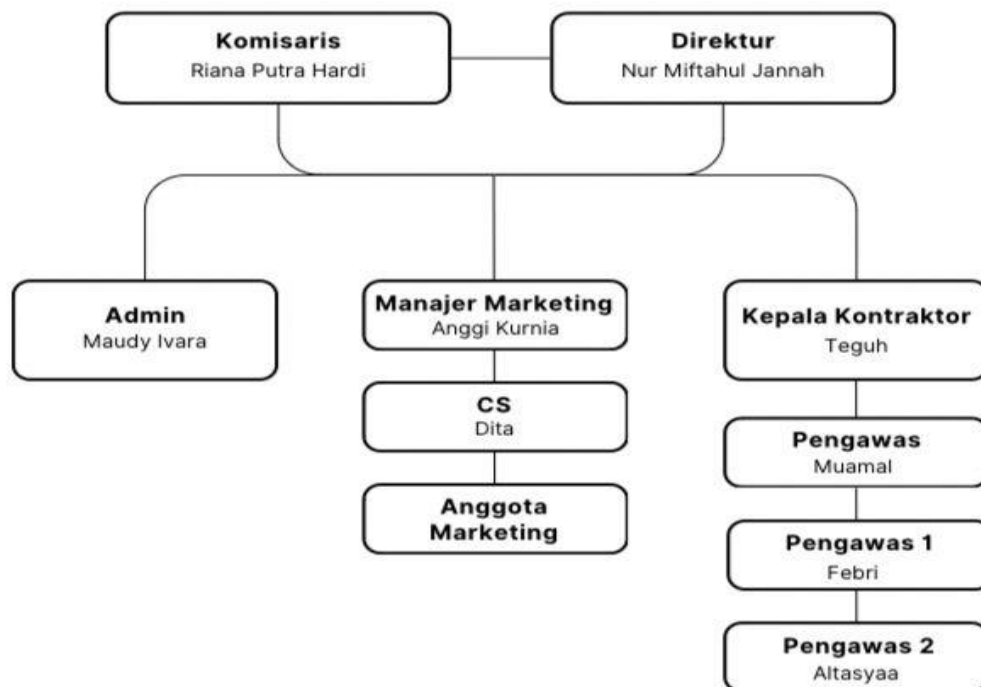
Adapun keuntungan bergabung dengan Agens Properti 321 atau PT. Cahaya Putra Tiga Dua Satu, sebagai berikut :

1. Kerja sama dengan banyak perumahan
2. Relasi
3. Konten dan pelatihan
4. Penghasilan yang besar

Letak geografis penelitian ini dilakukan di PT. Cahaya Putra tiga dua satu yang berada di lokasi Tegal Besar, kec. Kaliwates, Kabupaten Jember.

Mengenai struktur jabatan di PT. Cahaya Putra Tiga Dua Satu Kabupaten Jember, sebagai berikut :

Gambar 4.1 Struktur Jabatan



Sumber: PT. Cahaya Putra Tiga Dia Satu

B. Penyajian Data Dan Analisis

1. Praktik Pengalihan Hak Milik Rumah Subsidi Dalam Masa Pembiayaan KPR Di Kabupaten Jember

Jual beli rumah subsidi merupakan jual beli dengan sistem pembiayaan KPR yang difasilitasi oleh pemerintah bekerja sama dengan bank pelaksana, baik bank konvensional maupun bank syariah. Menurut Riana Putra Hardi selaku Agensi PT. Cahaya Putra Tiga Dua Satu, beliau mengatakan :

Semua perbankan bisa melakukan KPR subsidi.⁷²

Sedangkan menurut Andik Purnomo Widodo selaku Agensi PT.

Madani Jaya Bersama mengatakan :

Semua perbankan bisa melakukan KPR subsidi, tetapi yang sering digunakan ialah bank konvensional yaitu bank BTN, karena prosesnya lebih cepat dari bank lainnya dan maksimal tenor KPR 20 Tahun, ada juga beberapa customer yang memilih/meminta bank KPR sendiri seperti meminta menggunakan bank syariah karena tidak mau ada riba seperti bank BSI, mega syariah, bank muamalat dan bank syariah lainnya, untuk tenor KPR bank syariah maksimal 15 Tahun. Dan seperti yang masyarakat ketahui bahwa bank konvensional memiliki bunga pinjaman yang artinya riba karena menambah harga melebihi harga pokok atau harga jual.⁷³

Pengalihan hak milik (*over kredit*) adalah pemindahan kepemilikan dari debitur pertama ke debitur kedua dengan melanjutkan pembiayaan KPR di bank dengan proses pengalihan melalui bank atau di bawah tangan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Riana Putra Hardi selaku Agensi PT. Cahaya Putra Tiga Dua Satu, beliau menerangkan

⁷² Riana Putra Hardi, diwawancarai oleh peneliti, Jember, 9 Maret 2024

⁷³ Andik Purnomo Widodo, diwawancarai oleh peneliti, Jember, 9 Maret 2024

bahwa ada 2 cara proses pengalihan kepemilikan rumah subsidi di kota Jember antara lain :⁷⁴

1. Bank

Untuk proses pengalihan melalui bank hampir sama seperti proses awal mengajukan KPR di bank, antara lain sebagai berikut :

1. Membuat kesepakatan harga jual/over kredit.
2. pembeli dan penjual mendatangi bank yang mensubsidi, serta jelaskan kepada pihak bank bahwa rumah mau di over kreditkan serta alasannya.
3. Calon pembeli/debitur melengkapi semua dokumen/persyaratan yang diminta bank, antara lain:
 - a. Fotocopy KTP, KK, NPWP, Buku nikah dari kedua pihak.
 - b. SK kerja atau dokumen pendapatan lainnya dari kedua pihak.
 - c. Fotocopy IMB (Izin Mendirikan Bangunan)
 - d. Salinan bukti pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)
 - e. Akta Jual Beli (AJB) bangunan lama
 - f. Surat kuasa permohonan pengalihan hak dan kewajiban kredit dari penjual kepada pembeli
 - g. Salinan perjanjian kredit yang telah dibuat dan ditandatangani oleh pembeli
 - h. Salinan bukti pembayaran angsuran

⁷⁴ Riana Putra Hardi, diwawancarai oleh peneliti, Jember, 9 Maret 2024

- i. Salinan sertifikat yang telah di sahkan bank untuk pengurusan dokumen dengan Notaris.
4. Setelah semua lengkap maka calon pembeli dan penjual dijadwalkan oleh pihak bank untuk menandatangani dokumen alih/over kredit, bisa dilakukan di bank atau di Notaris.
5. Setelah penandatanganan dokumen alih kredit. Selanjutnya, secara hukum rumah tersebut sudah menjadi hak dan kewajiban debitur baru.
6. Tinggal buat perjanjian dengan debitur lama, kapan rumah akan dikosongkan.

Menurut Maudy Ivara selaku Admin PT. Cahaya Putra Tiga Dua Satu, beliau mengatakan :

Biasanya bank melakukan over kredit itu murni atas keinginan atau tindakan pihak bank sendiri, karena pihak debitur tidak membayar angsuran KPR, sehingga bank melelang rumah subsidi itu untuk menutupi hutang yang di bank dengan di over kredit atau dijual, dan itu yang nantinya over kredit diproses oleh bank, jadi bukan murni atas keinginan debitur sendiri.⁷⁵

2. Di bawah tangan

Perlu diketahui bahwa proses dibawah tangan melalui notaris.

Adapun proses pengalihan hak milik dibawah tangan melalui Notaris, sebagai berikut:

1. Datangi PT/Agensi jual beli rumah subsidi tersebut untuk mengajukan over kredit.

⁷⁵ Maudy Ivara, diwawancarai oleh peneliti, Jember, 18 Maret 2024

2. Antara penjual dan pembeli melengkapi dokumen yang harus disiapkan.
 - a. Kartu identitas (KTP/KK) kedua pihak
 - b. Buku nikah (suami dan istri) dari kedua pihak
 - c. SP3K dari penjual
 - d. Buku rekening penjual
 - e. ATM
 - f. Fotocopy sertifikat
3. PT/Agensi akan memeriksa kembali dokumen persyaratan yang telah disiapkan dan dibawa pembeli.
4. Selanjutnya datang ke Notaris untuk melakukan akad jual beli atau pengalihan hak milik rumah subsidi antara penjual dan pembeli.
5. Keduanya penjual dan pembeli menandatangani PIJB (Perjanjian ikatan Jual Beli), surat kuasa balik nama, dan surat kuasa pengambilan sertifikat di hadapan Notaris.
6. Setelah selesai proses ke Notaris, maka pembeli menjadi debitur baru menggantikan posisi debitur lama.

Menurut Andik Purnomo Widodo selaku Agensi PT. Madani

Jaya Bersama, beliau mengatakan :

Proses over kredit di bawah tangan melalui notaris di hadiri para pihak dan di dampingi oleh agensi perumahan. Over kredit di bawah tangan dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank, menyiapkan beberapa persyaratan seperti yang dijelaskan diatas, setelah itu agensi akan memeriksa persyaratan tersebut, biasanya dikirim melalui whatsapp

(online), kemudian melakukan perjanjian ke Notaris untuk tandatangan PIJB (Perjanjian Ikatan Jual Beli), Surat Kuasa Balik Nama, surat Kuasa Pengambilan Sertifikat. Tetapi proses over kredit dibawah tangan sangat ber resiko saat ada pengawas/ pihak Kementerian survei dan mengetahui bahwa rumah sudah berpindah tangan maka fasilitas subsidi bunga KPR rumah tersebut bisa dicabut dan dialihkan menjadi rumah komersial.⁷⁶

Sedangkan menurut Amaliyah Cholily selaku Notaris di

Jember, beliau mengatakan :

Untuk proses over kredit di bawah tangan menyiapkan beberapa persyaratan untuk melakukan PIJB (Perjanjian Ikatan Jual Beli) dan kuasa menjual dengan mendapatkan AJB (Akta Jual Beli), PK (Pemegang Kuasa) kedua pihak, SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan). Perlu diketahui over kredit di bawah tangan dilakukan tanpa sepengetahuan bank, artinya proses alih debitur dan pemilikan rumah tidak tercatat di bank, baik itu sertifikat, KPR dan dokumen lainnya itu masih atas nama penjual/ debitur pertama.⁷⁷

Dilanjut juga oleh Widha Sari Wijaya selaku Notaris di

Jember, beliau mengatakan:

Proses pengalihan kepemilikan atau over kredit dibawah tangan melalui Notaris dilakukan tanpa diketahui pihak bank, karena bank hanya ingin mengetahui angsurannya lancar, jadi mereka penilaiannya ke pihak developer, misal banyak konsumen yang pembayarannya tidak lancar, maka akan berdampak ke pihak developer dan akan lebih susah mendapatkan kuota kredit.⁷⁸

Menurut Melinda selaku konsumen penjual atau pemilik rumah subsidi, beliau mengatakan:

Waktu saya over kredit rumah subsidi, saya langsung ke Notaris untuk melakukan proses pengalihan dengan membawa persyaratan-persyaratannya, setelah itu ke notaris lagi untuk

⁷⁶ Andik Purnomo Widodo, diwawancarai oleh peneliti, Jember, 9 Maret 2024

⁷⁷ Amaliyah Cholily, diwawancarai oleh peneliti, 16 Maret 2024

⁷⁸ Widha Sari Wijaya, diwawancarai oleh peneliti, jember 10 Mei 2024

tanda tangan Perjanjian Ikatan Jual Beli (PIJB), surat kuasa menjual, dan surat kuasa pengambilan sertifikat.⁷⁹

Menurut Rizka Fitria selaku konsumen pembeli atau penerima pengalihan, beliau mengatakan:

Waktu saya membeli rumah subsidi over kredit, saya langsung ketemu sama penjualnya di notaris dengan membawa persyaratannya dan tanda tangan serah terima, setelah itu saya yang membayar angsuran selanjutnya sampai seterusnya.⁸⁰

Adapun fungsinya menurut Widha Sari Wijaya selaku Notaris, beliau mengatakan:

Untuk fungsinya, (1) Perjanjian Ikatan Jual Beli (PIJB) digunakan sebagai bukti adanya peralihan hak dari penjual ke pembeli, (2) kuasa menjual digunakan jika ingin memindah tangankan lagi ke pihak lain, jadi tidak perlu lagi menghadirkan pihak pertama atau pemilik rumah pertama karena sudah ada kuasa tersebut, (3) kuasa pengambilan sertifikat artinya pihak pertama memberikan kuasa kepada pihak kedua untuk mengambil sertifikat rumah ketika sudah lunas nanti, pihak bank yang penting angsuran lunas dan membawa surat kuasa pengambilan sertifikat, pihak bank menganggap bahwa sudah diberi kuasa oleh pihak pertama untuk mengambil sertifikat, SK pengambilan sertifikat diserahkan ke bank dan sertifikat akan diberikan, kemudian pihak pembeli memegang sertifikat rumah, surat kuasa membeli dan PIJB, sehingga PIJB dan sertifikat rumah dibawa ke notaris atau PPAT untuk dibuatkan akta jual beli, selanjutnya akta jual beli (AJB) dan sertifikat rumah dibawa ke kantor pertanahan untuk melakukan proses balik nama, pihak bank tidak ada masalah selama angsurannya lancar.⁸¹

Adapun faktor yang mempengaruhi dilakukannya pengalihan kepemilikan rumah subsidi atau over kredit, menurut Maudy Ivora selaku admin PT. Cahaya Putra Tiga Dua Satu, beliau mengatakan :

Ada beberapa hal yang mengakibatkan over kredit itu dilakukan salah satunya ialah, pihak debitur tidak mampu

⁷⁹ Melinda, diwawancarai oleh peneliti, jember 10 Mei 202

⁸⁰ Rizka Fitria, diwawancarai oleh peneliti, jember 11 Mei 2024

⁸¹ Widha Sari Wijaya, diwawancarai oleh peneliti, jember 10 Mei 2024

membayar angsuran KPR atau mengalami kesulitan ekonomi, pindah domisili, investasi dan banyak alasan lainnya, sehingga rumah subsidi di jual atau over kreditkan, dan juga dari pada di lelang bank karena angsuran nunggak, akhirnya di jual/ di over kredit agar angsuran tetap di bayar sebagaimana mestinya dengan proses di bawah tangan, yang pastinya dilakukan tanpa sepengetahuan bank.⁸²

Sedangkan menurut Widha Sari Wijaya selaku Notaris di

Jember, beliau mengatakan:

Ada beberapa faktor over kredit, yang pertama karena pindah domisili, misal dari yang awalnya di jember dipindah di kota lain, sehingga harus pindah tempat tinggal dari pada rumah tersebut tidak di tempati dan tetap membayar angsuran dan bisa double pengeluaran akhirnya mereka menjual dengan proses over kredit, yang kedua karena faktor kemampuan finansial menurun jadi tidak mampu membayar angsuran KPR, yang ketiga karena memang mau pindah rumah atau tidak cocok sama kawasan atau lingkungan sehingga tidak kerasan di rumahnya.⁸³

Adapun pernyataan dari Melinda selaku penjual atau pemilik rumah subsidi mengalihkan kepemilikannya, beliau mengatakan:

Alasan saya menjual atau mengalihkan kepemilikan rumah subsidi ini, karena saya tidak mampu membayar angsuran KPR dan penghasilan dari usaha saya sangat menurun sehingga saya tidak lagi melanjutkan angsuran KPR rumah subsidi dan memilih untuk mengalihkannya, karena jika tidak rumah saya di lelang bank karena angsuran sudah nunggak dan jatuh tempo beberapa bulan yang lalu. Kenapa proses nya di bawah tangan karena rumah saya di alihkan kepemilikannya sebelum angsuran berjalan 5 tahun , karena kan secara hukum dilarang tapi disisi lain saya sudah tidak mampu membayar angsurannya.⁸⁴

Dari beberapa informan diatas, ada beberapa faktor dilakukannya pengalihan kepemilikan atau over kredit rumah subsidi antara lain:

⁸² Maudy Ivora, diwawancarai oleh peneliti, Jember 18 Maret 2024

⁸³ Widha Sari Wijaya, diwawancarai oleh peneliti, jember 10 Mei 2024

⁸⁴ Melinda, diwawancarai oleh peneliti, Jember, 10 Mei 2024

- a. pihak debitur tidak mampu membayar angsuran KPR
- b. Pihak debitur mengalami penurunan kemampuan finansial
- c. Pihak debitur pindah domisili
- d. Pihak debitur pindah rumah
- e. Sebagai investasi untuk mencari keuntungan
- f. Menghindari lelang rumah oleh pihak bank

Alasan membeli rumah over kredit menurut Rizka Fitria selaku pembeli atau penerima pengalihan, beliau mengatakan:

Untuk alasan membeli rumah over kredit itu karena gampang, tidak ribet dan prosesnya cepat, langsung di proses di Notaris, jadi pemilik pertama dan pembeli tandatangan jual beli supaya pemilik pertama dan pembeli sama-sama memiliki hak dan kewajiban, rumah yang saya beli angsurannya sudah dibayar 7 bulan, jadi saya membayar sesuai angsuran yang sudah dibayar kepada penjual atau pemilik pertama dan selanjutnya saya membayar angsuran kredit di bank.⁸⁵

Menurut Amaliyah Cholily selaku Notaris di kabupaten Jember, beliau mengatakan :

Over kredit di bawah tangan adalah tindakan yang bertentangan dengan hukum, sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, dimana pasal 6 ayat (1) menyatakan bahwa kepemilikan rumah dapat dialihkan melalui proses pewarisan atau proses pemindahan hak lainnya yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Pasal 42, rumah subsidi hanya dapat dialihkan kepemilikannya melalui proses pewarisan, atau jika telah dihuni selama minimal lima tahun, atau jika pemilik rumah pindah domisili karena meningkatnya tingkat ekonomi. Tetapi cenderung yang sering dilakukan oleh masyarakat jember ialah over kredit dilakukan sebelum dihuni

⁸⁵ Rizka Fitria, diwawancarai oleh peneliti, jember 11 Mei 2024

atau kredit berjalan selama 5 tahun, itu yang menjadi pokok permasalahannya.⁸⁶

Dipertegas lagi oleh Amaliyah Cholily selaku Notaris di

Kabupaten Jember, beliau mengatakan :

Proses pengalihan hak milik rumah subsidi (over kredit) di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum, karena bertentangan dengan hukum yang berlaku serta dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank, dan rumah tersebut masih di atas namakan debitur pertama, sehingga jika terjadi suatu perkara, AJB yang dilakukan dinotaris tidak kuat/ lemah, karena sebenarnya over kredit yang dilakukan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi suatu permasalahan/perkara, maka pihak kedua atau pembeli tidak memiliki hak walaupun mempunyai perjanjian ikatan jual beli (PIJB) ke Notaris, bisa dijadikan alat bukti tapi tidak memiliki kekuatan hukum atau kekuatannya lemah. Mengingat Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 yang mengamanatkan bahwa rumah dengan program KPR subsidi tidak dapat disewakan atau dialihkan kepemilikannya kecuali sudah ditempati selama lebih dari 5 tahun.

Pasal 1320 KUHPerdata menjelaskan bahwa suatu perjanjian dianggap sah jika memenuhi empat syarat, yaitu adanya kesepakatan, kecapan, adanya pokok persoalan tertentu, dan keberadaan suatu sebab yang tidak dilarang (dikenal juga sebagai klausa yang halal). Jika syarat subjektif (kesepakatan dan kecapan) tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut menjadi batal. Sementara itu, jika syarat objektif (pokok persoalan tertentu dan sebab yang tidak terlarang) tidak terpenuhi, perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum. Syarat keempat, yang dinyatakan dalam Pasal 1337 KUHPerdata, menjelaskan bahwa suatu sebab dianggap terlarang jika dilarang oleh undang-undang atau jika sebab tersebut bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Jika dilihat dari syarat perjanjian, dimana syarat keempat tidak terpenuhi, artinya over kredit dibawah tangan batal demi hukum, karena tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Jika sudah batal demi hukum, over kredit yang dilakukan dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah ada suatu perikatan/perjanjian.⁸⁷

⁸⁶ Amaliyah Cholily, diwawancarai oleh peneliti, Jember, 16 Maret 2024

⁸⁷ Amaliyah Cholily, diwawancarai oleh peneliti, Jember, 16 Maret 2024

Menurut Riana Putra Hardi selaku Agensi PT. Cahaya Putra Tiga

Dua Satu, beliau mengatakan bahwa :

Proses over kredit memang tidak memiliki kekuatan hukum itu dulu, karena dulu hanya berupa kwitansi saja yang didapat di notaris, dan sekarang sudah ada yang namanya Perjanjian ikatan Jual Beli (PIJB) yang dibuat oleh Notaris, seperti yang kita ketahui PIJB dan AJB merupakan akta otentik yang tidak dapat dibuat oleh sembarang orang, hanya Notaris yang berwenang membuatnya dan notaris sudah berbadan hukum artinya sudah memiliki kekuatan hukum yang dinaungi oleh pemerintah. Over kredit di bawah tangan dilakukan semata-mata untuk membantu masyarakat yang mengalami kesulitan seperti tidak bisa membayar tagihan/ cicilan KPR di bank, sehingga untuk mencegah terjadinya lelang rumah oleh bank, maka hal tersebut dilakukan untuk membantu pemilik rumah agar tidak sampai di lelang bank.⁸⁸

Hal ini sempat dijadikan perdebatan, over kredit dibawah tangan antara memiliki kekuatan hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum. Jika pengalihan kepemilikan rumah subsidi dibawah tangan diketahui oleh pihak bank, menurut Andik Purnomo Widodo selaku Agensi PT. Madani Jaya Bersama, beliau mengatakan :

Jika over kredit diketahui oleh pihak bank dan dilakukan dibawah tangan tanpa sepengetahuan bank, maka bank akan meminta kepada debitur pertama untuk segera melunasi seluruh sisa hutangnya dengan tempo beberapa waktu, jika melebihi tempo yang diberikan oleh bank, maka bank akan bertindak melelang rumah tersebut untuk menutupi atau membayar hutang debitur, adapun uang muka pada saat pembelian rumah serta angsuran yang telah dibayar hangus dan debitur tidak memiliki hak apapun atas rumah tersebut.⁸⁹

Menurut Anggi Kurnia selaku Manager PT. Cahaya Putra Tiga

Dua Satu, beliau menyatakan :

⁸⁸ Riana Putra Hardi, diwawancarai oleh peneliti, Jember, 9 Maret 2024

⁸⁹ Andik Purnomo Widodo, diwawancarai oleh peneliti, Jember, 9 Maret 2024

Jika over kredit di perkarakan, pembeli kan ada bukti dibawah tangan itu, kemungkinan menang nya disana, tetapi kalo misalnya pihak pertama/ penjual nya kabur membawa sertifikatnya kita tidak bisa berbuat apa-apa, makanya over kredit dibawah tangan itu tidak begitu mempunyai kekuatan hukum karena dibuatnya di Notaris saja, dan resiko nya rumah subsidi tidak boleh dijual sebelum di huni selama 5 tahun atau angsuran berjalan 5 tahun dan lemahnya di pembeli.⁹⁰

Dipertegas oleh Maudy Ivora selaku Admin PT. Cahaya Putra

Tiga Dua Satu, beliau menyatakan :

Misalnya mendapatkan penjual yang curang, tiba-tiba mengambil sertifikat rumah di bank karena mengetahui KPR sudah lunas tanpa sepengetahuan pembeli, karena sebenarnya yang bisa mengambil sertifikat ialah debitur pertama (penjual) , karena kenapa over kredit di Notariskan diawal, itu supaya dikemudian hari kalau misalkan si pembeli mau melunasi tidak perlu mencari debitur pertama/ penjual karena sudah ada SK pengambilan sertifikat dan balik nama, tetapi kalau pihak pertama sudah membawa kabur sertifikat kita tidak bisa apa-apa, bisa di tindak lanjuti tapi susah karena kekuatan hukum nya lemah apalagi penjualnya sudah kabur.⁹¹

Berdasarkan keterangan informan di atas, jika over kredit dibawah tangan terjadi suatu perkara, maka PIJB yang di lakukan di Notaris tidak memiliki kekuatan hukum/ kekuatan hukumnya sangat lemah karena bukti yang di miliki pembeli hanya berupa PIJB, SK pengambilan sertifikat dan SK balik nama, dan semua dokumen yang dibank masih atas nama debitur pertama/ penjual, jika debitur pertama mengambil sertifikat karena mengetahui KPR lunas tanpa sepengetahuan pembeli, maka pihak bank akan memberikan, karena sepengetahuan pihak bank KPR rumah subsidi atas nama debitur pertama/ yang mengambil sertifikat tersebut, diluar itu bank tidak ikut andil apapun yang terjadi setelahnya. Maka dari itu over

⁹⁰ Anggi Kurnia, diwawancarai oleh peneliti, jember, 18 Maret 2024

⁹¹ Maudy Ivora, diwawancarai oleh peneliti, jemner, 18 Maret 2024

kredit sangat beresiko jika mendapatkan penjual yang curang atau tidak amanah karena kekuatan hukum nya sangat lemah.

2. Pengalihan Hak Milik Rumah Subsidi Dalam Masa Pembiayaan KPR Menurut Akad Ba'i Taqsith Dalam Fiqh Muamalah Di Kabupaten Jember

Ba'i Taqsith merupakan akad jual beli, termasuk dalam bidang fiqh muamalah yang mengatur antara manusia dengan Allah. Menjual barang dengan limit kredit disebut penjualan angsuran, dengan menawarkan barang berdasarkan harga pembelian selama periode waktu tertentu, dan harga biasanya lebih mahal dibandingkan penjualan tunai. Menurut Amaliyah Cholily selaku Notaris di kota Jember, beliau mengatakan :

Pada saat proses pembelian rumah subsidi menggunakan KPR bank syariah, akad yang digunakan ialah akad murabahah, ada juga yang memakai dua akad seperti menggunakan akad murabahah dan wakalah karena sering terjadi pihak developer/agensi yang mengambil/ mengurus di bagian bank, untuk dokumen yang didapat itu berupa akta jual beli (AJB), akad pembiayaan, SKMHT dan APHT.⁹²

Dalam hal ini peneliti mengelaborasi akad ba'i taqsith dalam fiqh muamalah terhadap pengalihan hak milik rumah subsidi di Jember yang masih dalam masa pembiayaan KPR. Setelah mengetahui proses pengalihan hak milik (over kredit) rumah subsidi di kabupaten Jember. Proses awal jual beli rumah subsidi menggunakan pembiayaan KPR bersubsidi di perbankan dengan tempo yang telah disepakati di awal dengan mendapatkan subsidi bantuan uang muka (SBUM) dan subsidi

⁹² Amaliyah Cholily, diwawancarai oleh peneliti, jember, 16 Maret 2024

bunga. Sebagaimana Andik Purnomo Widodo selaku Agensi PT. Madani Jaya Bersama, beliau mengatakan :

Untuk proses rumah subsidi harus menggunakan KPR di bank yang nantinya dapat subsidi bantuan uang muka (SBUM) dan subsidi bunga.⁹³

Dalam hal ini, proses pengalihan hak milik rumah subsidi (over kredit) ialah dengan melanjutkan angsuran KPR debitur pertama di bank dengan proses over kredit di bawah tangan. Dalam Islam menjual barang yang telah dibeli meskipun pembayaran dilakukan di akhir atau pembayaran berangsur, asalkan penjualan tersebut dipastikan telah terjadi akad dan pembeli sudah menerima akad tersebut sesuai yang telah disepakati, maka barang tersebut sudah menjadi milik pribadi.

Transaksi jual beli kredit adalah jenis transaksi di mana pembayaran dilakukan secara terbagi dalam jangka waktu tertentu. Dalam transaksi ini, penjual menyerahkan barang kepada pembeli tanpa menerima pembayaran penuh pada saat itu, melainkan pembeli membayar dalam beberapa angsuran sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya. Seperti halnya pembelian rumah subsidi dengan pembiayaan KPR, contohnya tipe rumah subsidi dengan uang muka Rp.6.000.000 ada pilihan angsuran bank, jika KPR 10 tahun angsuran tiap bulan sebesar Rp.1.730.000, KPR 15 Tahun angsuran tiap bulan sebesar Rp.1.287.000, sedangkan jika KPR 20 Tahun angsuran tiap bulan sebesar Rp.1.072.000.

⁹³ Andik Purnomo Widodo, diwawancarai oleh peneliti, Jember, 9 Maret 2024

Menurut mayoritas ulama dari empat madzhab Syafiiyah, Hanafiyah, Malikiyah, dan Hambaliyah, serta ulama kontemporer, jual beli dengan sistem ini diperbolehkan. Dalam hal ini, harga jual barang tersebut bisa sama dengan harga pembelian tunai atau bahkan lebih tinggi pada waktu tertentu. Namun, penting untuk ada kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai harga jual yang sebanding dengan harga pembelian secara kredit.

Pengalihan kepemilikan (over kredit) rumah subsidi di bawah tangan dilihat dari unsur-unsur akad bai' taqsith khususnya rukun dan syaratnya, sebagai berikut:

1. Kepercayaan

Yaitu suatu keyakinan antara penjual dan pembeli bahwa rumah subsidi yang dipindah alihkan kepemilikannya benar-benar milik sendiri dan aman di masa tertentu atau di masa datang.

2. Kesepakatan

Pada saat pengalihan kepemilikan harus didasari kesepakatan atau persetujuan antara penjual dan pembeli.

3. Jangka Waktu

Dalam pengalihan kepemilikan penjual dan pembeli sepakat untuk melanjutkan angsuran KPR di bank dengan jangka waktu yang telah disepakati oleh debitur Pertama pada saat pengajuan KPR.

4. Risiko

Dalam setiap transaksi pasti ada resiko atau konsekuensi yang di dapat, contoh adanya suatu tenggang waktu pengembalian, jika angsuran KPR macet, maka akan ada resiko berupa denda keterlambatan. Hal itu sepakat bahwa semua resiko ditanggung pembeli setelahnya.

Di samping itu, yang terpenting pula dalam melakukan suatu transaksi kredit ialah rukun dan syaratnya akad jual beli untuk meyakinkan para pihak, antara lain :

1. 'Aqid (orang yang berakad) yaitu pihak penjual dan pembeli.
2. Ma'qud Alaih (Objek akad) yaitu rumah subsidi.
3. Sighat (Ijab dan qabul) yaitu persetujuan dan kesepakatan.
4. Nilai tukar pergantian barang yaitu pembeli melanjutkan angsuran KPR di bank dan membayar sejumlah uang kepada penjual.

Proses pengalihan kepemilikan rumah subsidi yang masih dalam masa pembiayaan KPR secara langsung bukanlah transaksi muamalah yang dilarang, meskipun secara formalitas, bukti transaksi hanya berupa surat perjanjian jual beli yang disusun oleh pihak-pihak yang terlibat dan ditandatangani di hadapan seorang notaris. Menurut kaidah fiqh, selama tidak ada dalil yang menimbulkan atau melanggar hukum, maka hukum umum dalam muamalah dianggap masih dapat dilaksanakan. Salah satu transaksi jual beli yang umum dilakukan oleh banyak masyarakat adalah jual beli dengan sistem kredit. Suatu jual beli disebut jual beli shahih jika

dilakukan sesuai syariat, memenuhi seluruh persyaratan, termasuk pemenuhan rukun dan syarat, serta sudah terjadi serah terima dan tidak ada hak khiyar.

C. Pembahasan Temuan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan dengan menggunakan berbagai metode seperti wawancara, observasi, dan dokumentasi, serta dianalisis dengan mempertimbangkan teori-teori yang relevan, penelitian ini akan diuraikan sesuai dengan struktur yang mencerminkan situasi aktual yang diamati di lapangan tentang “Peralihan Hak Milik Rumah Subsidi Dalam Masa Pembiayaan KPR Dalam Akad Ba’i Taqsih Menurut Fiqh Muamalah Di Kabupaten Jember” sebagai berikut :

1. Praktik peralihan hak milik rumah subsidi dalam masa pembiayaan KPR Di Kabupaten Jember

Praktik peralihan hak milik atau yang biasa disebut dengan over kredit khususnya di daerah Jember pada PT. Cahaya tiga dua satu kec. Kaliwates, kabupaten Jember adalah proses peralihan kepemilikan di bawah tangan yang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank atau hanya dilakukan peralihan ke Notaris saja. Adapun proses peralihan kepemilikan rumah subsidi di Jember sebagai berikut :

1. Datangi PT/Agensi jual beli rumah subsidi tersebut untuk mengajukan over kredit.
2. Antara penjual dan pembeli melengkapi dokumen yang harus disiapkan. Antara lain :

- a. Kartu identitas (KTP/KK) kedua pihak
 - b. Buku nikah (suami dan istri) dari kedua pihak
 - c. SP3K dari penjual
 - d. Buku rekening penjual
 - e. ATM
 - f. Fotocopy sertifikat
3. PT/Agensi akan memeriksa semua dokumen persyaratan yang sudah disiapkan oleh pembeli. Biasanya dikirim melalui whatsApp (online) dengan melakukan perjanjian ke Notaris.
 4. Selanjutnya datang ke Notaris untuk melakukan akad jual beli atau pengalihan hak milik rumah subsidi antara penjual dan pembeli.
 5. Keduanya menandatangani PIJB (Perjanjian ikatan Jual Beli), surat kuasa balik nama, dan surat kuasa pengambilan sertifikat serta surat kuasa menjual di hadapan Notaris.
 6. Setelah selesai proses ke Notaris, maka pembeli akan menggantikan posisi pemilik menjadi debitur baru.

Perlu di garis bawahi, proses pengalihan hak milik rumah subsidi di bawah tangan dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank, hanya dilakukan di Notaris dengan melakukan PIJB (Perjanjian Ikatan Jual Beli), dan kuasa menjual dengan mendapatkan AJB (Akta Jual Beli), PK (Pemegang kuasa) kedua pihak, SKMHT (Surat Keterangan Membebaskan Hak Tanggungan), dan rumah tersebut masih di atas namakan debitur pertama/penjual. Oleh sebab itu secara hukum proses

over kredit di bawah tangan tidak boleh atau dilarang karena telah melanggar peraturan perundang-undangan. Adapun proses dan fungsi dari masing-masing akta dan surat kuasa dari Notaris di antaranya:

1. Perjanjian Ikatan Jual Beli (PIJB)

berfungsi sebagai bukti adanya peralihan hak dari penjual ke pembeli.

2. Surat kuasa menjual

berfungsi jika ingin memindah tangankan lagi ke pihak lain tidak perlu lagi menghadirkan pihak pertama atau pemilik rumah pertama karena sudah ada kuasa tersebut.

3. Surat kuasa pengambilan sertifikat

berfungsi jika pihak pertama memberikan kuasa kepada pihak kedua untuk mengambil sertifikat rumah ketika sudah lunas nanti, pihak bank menganggap bahwa sudah diberi kuasa oleh pihak pertama untuk mengambil sertifikat, SK pengambilan sertifikat diserahkan ke bank dan sertifikat akan diberikan.

4. Surat kuasa balik nama

Dalam hal ini terdapat beberapa proses yaitu pihak pembeli membawa PIJB dan sertifikat rumah ke notaris atau PPAT untuk dibuatkan akta jual beli, selanjutnya akta jual beli (AJB) dan sertifikat rumah dibawa ke kantor pertanahan untuk melakukan proses balik nama. Maka rumah subsidi tersebut sah menjadi milik pembeli atau penerima pengalihan kepemilikan rumah subsidi tersebut.

pengalihan kepemilikan rumah subsidi ialah mengalihkan kepemilikan kepada pihak lain dengan melanjutkan angsuran KPR debitur pertama di bank. Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, disebutkan bahwa pemilikan rumah dapat dialihkan melalui pewarisan atau dengan cara pemindahan hak lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁹⁴ Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Pasal 42 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menegaskan bahwa rumah subsidi hanya dapat disewakan atau dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain dalam situasi:⁹⁵

- a. Pewarisan;
- b. Penghunian setelah jangka waktu paling sedikit 5 (lima) tahun; atau
- c. Pindah tempat tinggal karena tingkat sosial ekonomi yang lebih baik.

Namun, dalam 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, disebutkan bahwa rumah sejahtera dan unit rumah susun sejahtera yang diperoleh melalui KPR

⁹⁴ Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, Tahun 1992 Nomor 23.

⁹⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883.

sejahtera tidak diperbolehkan untuk diperjualbelikan atau dialihkan kepemilikannya dalam bentuk apapun, kecuali:⁹⁶

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.

Dipertegas dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 35 Tahun 2021 pasal 22 ayat (3) tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah bahwa penerima manfaat SBUM (Subsidi Bantuan Uang Muka) hanya dapat menyewakan atau mengalihkan kepemilikannya dalam hal:⁹⁷

1. Pewarisan; atau
2. Penghunian setelah jangka waktu minimal 5 (lima) tahun.

Pengalihan hak kepemilikan rumah subsidi (over kredit) di Kabupaten Jember umumnya terjadi sebelum jangka waktu lima tahun, dan prosesnya dilakukan secara informal dengan membuat akta di hadapan

⁹⁶ Peraturan Menteri Perumahan Rakyat nomor 27 tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1021.

⁹⁷ Peraturan Menteri PUPR Nomor 35 Tahun 2021 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1492.

notaris tanpa sepengetahuan pihak bank. Hal ini bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi terjadinya over kredit dibawah tangan, sebagai berikut:

1. Pihak debitur tidak mampu membayar angsuran KPR
2. Pihak debitur mengalami kesulitan ekonomi
3. Pihak debitur pindah domisili karna faktor ekonomi yang meningkat.
4. Menghindari pelelangan rumah oleh bank

Akan tetapi hal itu justru melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dan konsekuensinya sangat berat jika terjadi hal yang tidak diinginkan seperti penjual curang dll, sehingga menimbulkan suatu permasalahan yang mengakibatkan pihak ketiga yang menerima Pengalihan kepemilikan tersebut tidak memiliki otoritas terhadap pihak bank karena sertifikat dari perjanjian kredit dan sertifikat rumah masih atas nama debitur pertama atau penjual.

Berbicara tentang perjanjian, berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian dapat dikatakan sah, apabila memenuhi 4 syarat:⁹⁸

- a. Kesepakatan yang mengikat dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu pokok persoalan tertentu;
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang (klausa yang halal);

⁹⁸ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1320

Syarat subjektif, yang terdiri dari syarat pertama dan kedua, berhubungan dengan pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian, sementara syarat objektif, yang terdiri dari syarat ketiga dan keempat, berkaitan dengan objek perjanjian. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dibatalkan, sedangkan jika syarat objektif tidak terpenuhi, perjanjian tersebut batal demi hukum.

Sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdato, semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat pihak yang membuatnya.⁹⁹ Terkait dengan empat syarat sah nya perjanjian, terutama syarat keempat, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1320 KUHPerdato, Pasal 1337 KUHPerdato menegaskan bahwa suatu sebab dianggap terlarang jika sebab tersebut dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.¹⁰⁰ Dengan demikian, syarat keempat (syarat objektif) tidak terpenuhi dalam kasus over kredit yang dilakukan di bawah tangan, karena bertentangan dengan UU Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman serta PP Nomor 14 Tahun 2016 tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Dengan demikian, tindakan over kredit yang dilakukan secara tidak resmi atau di bawah tangan dinyatakan batal demi hukum, sehingga transaksi over kredit tersebut dianggap tidak pernah terjadi atau tidak memiliki keberlakuan sebagai suatu perikatan atau perjanjian yang sah.

⁹⁹ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1338

¹⁰⁰ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1337

Dapat disimpulkan bahwa pengalihan hak milik rumah subsidi di Jember dalam masa pembiayaan KPR, secara hukum termasuk suatu tindakan melawan hukum, sebagaimana yang telah ditetapkan oleh pemerintah dalam PP Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.

Adapun akibat hukum pengalihan kepemilikan rumah subsidi dibawah tangan bagi debitur (penjual) antara lain :

- a. Penjual tetap memiliki hak dan kewajiban untuk melunasi kredit di bank, karena perjanjian KPR dan sertifikat rumah masih di atas nama kan debitur pertama.
- b. Jika pembeli wanprestasi, maka yang akan dipanggil oleh pihak bank debitur pertama.

Adapun akibat hukum pengalihan kepemilikan rumah subsidi dibawah tangan bagi penerima (pembeli) antara lain ;

- a. Sertifikat rumah masih diatas nama kan debitur pertama (penjual)
- b. Tidak di akui oleh pihak bank sebagai penerima pembiayaan atas pembelian kredit rumah
- c. Tidak memiliki kekuatan hukum, karena pengalihan kepemilikan di bawah tangan suatu tindakan melawan hukum.
- d. Rumah subsidi dijadikan jaminan oleh bank, sehingga debitur tidak diizinkan untuk mentransfer kepemilikannya kepada pihak lain tanpa persetujuan dari bank. Oleh karena itu, pengalihan kepemilikan di

bawah tangan tidak bisa langsung balik nama atau sertifikat masih diatas nakaman debitur awal.

- e. Penjual atau debitur pertama bisa saja mengambil sertifikat tanpa sepengetahuan pembeli yang menerima alih kepemilikan, karena sertifikat rumah subsidi masih atas nama pihak debitur pertama. Hal ini sangat beresiko besar bagi pembeli atau penerima peralihan kepemilikan.
- f. Apabila debitur meninggal dunia, ada kemungkinan bahwa ahli warisnya akan mengklaim hak atas tanah dan rumah tersebut, meskipun pihak ketiga telah menunjukkan bukti transaksi jual beli di notaris. Dalam situasi ini, jika terjadi gugatan, pihak ketiga berpotensi mengalami kerugian karena proses alih kepemilikan tersebut tidak diketahui oleh bank dan melanggar hukum sehingga tidak sah secara hukum. Di sisi lain, ahli waris memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat, terutama jika dapat menunjukkan adanya pernyataan wasiat dari pemilik asli rumah subsidi tersebut.

Adapun upaya bank jika terjadi pengalihan kepemilikan atau pengalihan kredit rumah di bawah tangan, bank akan memperingatkan kepada debitur untuk segera melunasi seluruh sisa hutangnya, jika tidak, maka rumah tersebut akan di lelang oleh pihak bank untuk menutupi hutang debitur, adapun uang DP (*down payment*) serta angsuran yang sudah dibayar sebelumnya akan hangus. Oleh karena itu, antara debitur pertama dan penerima *over kredit* tidak dapat melakukan apapun karena

secara hukum keduanya tidak memiliki kewenangan atas tindakan melawan hukum tersebut.

2. Pengalihan Hak Milik Rumah Subsidi Dalam Masa Pembiayaan KPR Menurut Akad Ba'i Taqsith Dalam Fiqh Muamalah Di Kabupaten Jember

Praktik pengalihan hak milik rumah subsidi dengan pembiayaan KPR termasuk dalam konsep akad ba'i taqsith. Dalam konteks fiqh muamalah, akad ba'i taqsith merupakan jenis akad jual beli yang mengatur hubungan antara manusia dengan Allah dan antara manusia dengan manusia. Akad ba'i taqsith adalah transaksi jual beli dengan pembayaran secara bertahap, seperti yang terjadi dalam pembayaran KPR rumah subsidi, dimana setiap tempo atau jangka waktu yang diambil berbeda juga harganya, artinya adanya penambahan harga di setiap jangka waktu pembayaran.

Kenaikan harga dalam transaksi jual beli ialah sebuah cara untuk mengimbangi harga barang tersebut. Ada perbedaan antara membeli secara kredit dan membeli dengan uang tunai. Adapun jual beli kredit terdapat penambahan harga sebagai kompensasi waktu pembayaran yang dilakukan pada saat terjadinya akad dan penambahan harga atas penundaan pembayaran sesuai dengan kesepakatan, sementara riba ialah sesuatu yang terukur yang terjadi sejak awal sebelum terjadinya transaksi seperti bunga pada pokok pinjaman di bank, hal itu di hitung atau diukur bunga pinjaman sesuai dengan pinjaman pokoknya. Perdagangan taqsith

diperbolehkan sebagaimana diizinkan oleh Allah dalam peraturan jual beli, yang mencakup juga transaksi kredit, karena adanya kebutuhan yang harus dipenuhi. Namun, riba dilarang karena penambahan pembayaran murni yang timbul dari penundaan, yang dapat memberatkan pihak peminjam.

Dalam transaksi ini, penjual biasanya menawarkan dua harga: harga tunai dan harga kredit. Sebagaimana Imam Turmuzi mengatakan Jika penjual menyatakan, “Saya menjual baju ini seharga 10 jika dibeli secara tunai, dan 20 jika dibeli dengan sistem kredit atau penundaan pembayaran”, maka jika kedua harga tersebut dipisahkan sebagai dua transaksi yang berbeda, pembeli dapat memilih untuk menyetujui salah satu dari kedua harga yang ditawarkan tanpa masalah.¹⁰¹

Adapun pendapat fuqoha' madzhab empat dan para ulama' kontemporer. Berikut beberapa pendapat mengenai persoalan tersebut:¹⁰²

1. Fiqh Hanafiyah; Harga kemungkinan akan disesuaikan karena penambahan waktu. Menjual sesuatu secara kredit dan tunai tidak bisa dibandingkan. Karena apa yang tersedia saat ini lebih berharga dibandingkan yang tidak tersedia. Akan tetapi pembayaran kontan lebih baik dari pada pembayaran berjangka.
2. Fiqh Malikiyah; Imam Asy Syathibi menyatakan bahwa penurunan nilai suatu objek penjualan dapat mengakibatkan kenaikan harga. Sedangkan menurut Imam Az Zarqoni, nilai suatu objek dapat berubah

¹⁰¹ Imam Mustofa, “*Kajian Fiqh Kontemporer*”, 80-83

¹⁰² Herian Sani, “Jual Beli Kredit: Tafsir Ayat Ahkam Para Fuqaha”, 140

karena nilai waktu, baik itu sedikit atau banyak, akan memberikan perbedaan nilai.

3. Fiqh Syafi'iyah; Imam Asy Syirozi menyatakan: "Jika seseorang membeli suatu barang dengan pembayaran tunda, maka harga barang tersebut tidak perlu ditentukan karena pembayaran tunda mempunyai nilai tersendiri."
4. Fiqh Hanbali; Imam Ibnu Taimiyah berkata: "Putaran waktu memang memiliki jatah harga sendiri."

Dalam hal ini, pengalihan hak milik rumah subsidi (over kredit) ialah dengan melanjutkan angsuran KPR debitur pertama di bank dengan proses di bawah tangan. Dalam Islam menjual suatu barang yang telah dibeli dan telah ada akad meskipun pembayarannya belum lunas, dan telah ada kesepakatan bahwa pembeli akan melanjutkan dan melunasinya sesuai dengan harga dan waktu tertentu yang telah disepakati dalam perjanjian KPR oleh debitur pertama di bank. Artinya dalam Islam mengalihkan kepemilikan rumah subsidi yang masih dalam proses pembiayaan KPR di bawah tangan diperbolehkan asalkan terdapat kesepakatan antara penjual dan pembeli untuk melanjutkan dan melunasi angsuran KPR yang belum lunas, serta telah ada akad pengalihan yang disahkan oleh notaris.

proses pengalihan hak milik rumah subsidi (over kredit) ialah dengan melanjutkan angsuran KPR debitur pertama di bank dengan proses over kredit di bawah tangan. Dalam Islam menjual barang yang telah dibeli meskipun pembayaran dilakukan di akhir atau pembayaran

berangsur, asalkan penjualan tersebut dipastikan telah terjadi akad dan pembeli sudah menerima akad tersebut sesuai yang telah disepakati, maka barang tersebut sudah menjadi milik pribadi, sebagaimana perkataan Ibnu Umar “apa yang didapati dalam keadaan hidup dan utuh pada saat akad adalah bagian dari harta pembeli.”¹⁰³

Pengalihan hak milik rumah subsidi (over kredit) dibawah tangan di kabupaten Jember, jika dilihat dari unsur-unsur akad ba’i taqsith didalam rukun dan syaratnya, sebagai berikut :

1. Kepercayaan atau keyakinan antara penjual dan pembeli
2. Terdapat kesepakatan antara penjual dan pembeli untuk melanjutkan angsuran KPR di bank dengan jangka waktu yang telah disepakati di awal oleh debitur pertama di bank.
3. Adanya resiko di setiap tenggang waktu kredit, hal itu sepakat bahwa semua resiko di tanggung pembeli setelahnya.

Di samping itu, yang terpenting pula dalam melakukan suatu transaksi kredit ialah rukun dan syaratnya akad jual beli untuk meyakinkan para pihak, antara lain :¹⁰⁴

1. ‘Aqid (orang yang berakad).

Dalam proses pengalihan hak milik rumah subsidi harus di hadiri atau dilakukan oleh para pihak untuk melakukan transaksi atau

¹⁰³ Wabbah Zuhaily, *Al Fiqh Al Islamy wa Adillatuhu*, (Beirut: Dar al Fikr al Muashir, 2005), 101.

¹⁰⁴ Rachmad Riski dan Ahmad Irpan Hilmi, “Pemahaman Jual Beli Sistem Ba’i Bi Al-Taqsith (Kredit)”, 6.

pemindahan hak terhadap objek transaksi dengan syarat yaitu berakal, baligh, cakap dan tanpa paksaan atau atas kehendak sendiri.

2. Ma'qud Alaih (Objek akad).

Dalam proses pengalihan hak milik yang menjadi objek berupa rumah subsidi. Adapun syarat yang menjadi objek akad harus nyata dan dipahami oleh kedua belah pihak., memiliki nilai jual dan dapat dimanfaatkan atau memiliki manfaat. Pada rumah subsidi yang menjadi objek transaksi jelas lokasinya, luas tanah, dan batas-batasnya, rumah subsidi merupakan aset yang bernilai dan dapat dimanfaatkan serta dapat memberikan manfaat.

3. Sighat (Ijab dan qabul).

Dalam proses jual beli atau pengalihan kepemilikan rumah subsidi, perlu ada kesepakatan yang diucapkan secara jelas maksud dan tujuan antara penjual (pemilik rumah) dan pembeli sebagaimana pada umumnya.

4. Pergantian barang

Dalam proses pengalihan hak milik rumah subsidi melalui transaksi jual beli, terdapat penggantian nilai barang dengan nilai uang, dimana rumah yang dijual akan ditukar dengan sejumlah uang sesuai dengan harga yang telah disepakati.

Dari perspektif keabsahannya dalam syariat, transaksi dibagi menjadi dua:¹⁰⁵

1. Akad shahih, yang berarti transaksi tersebut memenuhi semua rukun dan syaratnya.
2. Akad tidak shahih, yang mengindikasikan adanya kekurangan dalam memenuhi rukun dan syarat transaksi.

Terdapat prinsip-prinsip hukum yang menjadi pedoman dalam melakukan jual beli, sebagai berikut :¹⁰⁶

1. Segala bentuk muamalah adalah boleh, artinya segala bentuk transaksi ialah boleh sampai ada dalil yang menentangnya, prinsip yang paling penting dalam hal ini adalah kesepakatan antara semua pihak yang terlibat, dan konsekuensi hukumnya adalah hasil dari kesepakatan bersama atas hal-hal yang telah mereka sepakati.
2. Muamalah dilakukan atas dasar sukarela.
3. Prinsip muamalah didasarkan pada prinsip mencari manfaat dan menghindari kerugian, dimana setiap transaksi harus bebas dari unsur-unsur seperti perjudian, ketidakpastian berlebihan, bunga, barang haram, dan penimbunan..
4. Muamalah dilakukan dengan prinsip keadilan, setiap transaksi muamalah adalah keadilan yang seimbang antara kehidupan dunia dan akhirat.

¹⁰⁵ Muhammad, Ghazali “Pengalihan Kepemilikan Rumah Subsidi Dalam Masa Pembiayaan Berdasarkan Perspektif Akad Ba’i”, 34.

¹⁰⁶ Harun, *Fiqh Muamalah*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), 7-10.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti menyimpulkan bahwa jual beli rumah subsidi yang dilakukan di kabupaten Jember ialah tidak dilarang oleh Islam walaupun harga penjualan kontan dengan kredit tidak bisa disamakan. Sebagaimana kita ketahui bahwa pembelian rumah subsidi harus menggunakan pembiayaan KPR yang nantinya pembeli memilih salah satu dari penawaran kredit dan tempo yang diberikan.

Oleh karena itu, terdapat beragam pandangan dari para ulama mengenai jual beli dengan sistem ini. Namun, mayoritas ulama kontemporer dan keempat madzhab sepakat bahwa transaksi semacam itu dibolehkan. Baik harga barang sama dengan pembayaran tunai atau lebih tinggi, seperti yang disampaikan oleh Imam Asy-Syathibi yang menyatakan bahwa penundaan pembayaran dapat menyebabkan peningkatan harga. Imam Az-Zarqoni juga menegaskan bahwa karena perubahan waktu dapat mempengaruhi nilai, baik sedikit maupun banyak, nilai barang dapat berbeda.¹⁰⁷

Sedangkan pengalihan kepemilikan rumah subsidi yang masih dalam masa pembiayaan KPR di bawah tangan yang dilakukan oleh masyarakat kabupaten Jember ialah bukan transaksi muamalah yang terlarang, walaupun dari segi pembuktian hanya berupa surat perjanjian jual beli yang dibuat oleh pihak-pihak yang berakad dihadapkan Notaris. Akan tetapi dalam praktik pengalihan kepemilikannya rumah subsidi yang masih dalam masa pembiayaan KPR sesuai dengan syariat dan akad yang

¹⁰⁷ Herian Sani, "Jual Beli Kredit: Tafsir Ayat Ahkam Para Fuqaha", 140.

dilakukan termasuk akad yang shahih karena telah memenuhi syarat dan rukunnya, seperti pengalihan kepemilikan atas dasar kepercayaan dan kesepakatan antar pihak, dimana pembeli sepakat akan melanjutkan angsuran KPR di bank sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati di awal oleh debitur pertama atau penjual, dan sepakat bahwa semua resiko di tanggung pembeli setelahnya, sebagaimana terdapat dalam ijab dan qobul pada saat pengalihan kepemilikan. Oleh sebab itu pengalihan hak milik rumah subsidi di Jember dalam masa pembiayaan KPR di kabupaten jember dengan proses di bawah tangan di perbolehkan sampai ada dalil yang melarang atau menentanginya, karena sejauh ini belum ada dalil yang menentang transaksi tersebut.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil penelitian ini dan pembahasan yang peneliti lakukan terkait “Pengalihan Hak Milik Rumah Subsidi di Jember Dalam Masa Pembiayaan KPR Dalam Akad Ba’i Taqsith Menurut Fiqh Muamalah” maka peneliti menyimpulkan, sebagai berikut:

1. Praktik pengalihan hak milik rumah subsidi yang masih dalam masa pembiayaan KPR di kabupaten Jember adalah pengalihan kepemilikan di bawah tangan melalui notaris yang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank, karena di alihkan kepemilikannya sebelum dihuni atau angsuran berjalan selama 5 tahun sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 27 Tahun 2012 dan Peraturan Menteri PUPR Nomor 35 Tahun 2021. Proses tersebut merupakan suatu tindakan melawan hukum dan apabila rumah subsidi diketahui pihak bank telah terjadi pengalihan kepemilikan dibawah tangan, maka pihak bank akan meminta debitur untuk segera melunasi sisa hutangnya jika tidak, maka DP (*Down Payment*) dan angsuran yang sudah dibayar akan hangus dan rumah tersebut di lelang bank untuk menutupi hutang debitur dan kerugian bank.
2. Pengalihan hak milik rumah subsidi dalam masa pembiayaan KPR menurut akad ba’i taqsith dalam fiqh muamalah di kabupaten Jember merupakan transaksi tidak terlarang walaupun dari segi pembuktian dalam jual beli hanya berupa surat perjanjian jual beli yang dibuat oleh pihak-

pihak yang berakad dihadapkan Notaris. Akan tetapi dalam praktiknya proses pengalihan hak milik rumah subsidi di Jember dalam masa pembiayaan KPR di bawah tangan sesuai dengan syariat dan telah memenuhi syarat dan rukunnya. Oleh sebab itu pengalihan hak milik rumah subsidi berdasarkan perspektif akad Ba'i taqsih dalam fiqh muamalah ialah di perbolehkan karena dilakukan sesuai dengan ajaran dan ketentuan-ketentuan dalam syariat Islam.

B. Saran

Berdasarkan penelitian dan analisis data yang dilakukan, peneliti memberikan beberapa saran kepada masyarakat, dengan tujuan agar bisa menjadi pertimbangan saat melakukan kegiatan tersebut. Khususnya bagi pihak-pihak yang terlibat dalam pengalihan kepemilikan rumah subsidi yang masih dalam proses pembiayaan KPR di bawah tangan terutama masyarakat Kabupaten Jember, sebagai berikut:

1. Peneliti menyarankan kepada masyarakat kabupaten Jember, jika ingin membeli rumah subsidi over kredit, proses pengalihan kepemilikannya sebaiknya mengikuti prosedur dari bank sesuai dengan aturan hukum, supaya lebih aman dan tidak ada pihak yang dirugikan nantinya.
2. Peneliti menyarankan bagi pihak konsumen over kredit atau pengalihan kepemilikan rumah subsidi diharapkan dapat memahami terkait akad-akad dalam melakukan perjanjian jual beli yang sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, agar tidak menimbulkan akibat hukum bagi para pihak dan tidak adanya saling tindih yang dapat merugikan satu pihak.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Ash Shiddieqy, Teungku Muhammad Hasbi. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Semarang: Pustaka Rizki Putra, Cet.4, 2001.
- Al-Saubaili, Yusuf. *Fiqh Perbankan Syariah: Pengantar Fiqh Muamalah dan Aplikasinya Dalam Ekonomi Modern*. Bandung: Pusta Setia. 2005.
- Hasan, M. Ali. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalah)*. Jakarta: P.T Raja Grafindo Persada. Cet.1, 2003.
- Harun, *Fiqh Muamalah*. Surakarta: Muhammadiyah University Press. 2017.
- Mas'adi, Ghufron A. *Fiqh Muamalah Kontektual*. Jakarta: P.T Raja Grafindo Persada. 2002.
- Muslich , Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah, 2019. Ed.1, Cet. 5
- Mustofa, Imam. *Kajian Fiqh Kontemporer*. Yogyakarta: Idea Pres. 2019.
- Mardawani, *Praktis Penelitian Kualitatif Teori Dasar Dan Analisis Data Dalam Perspektif Kualitatif*, Yogyakarta: Deepublish Publisher. 2020.
- Pane, Ismail., Syazali, Hasan,. Halim, Syaflim,. Karimuddin dkk. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Aceh: Yayasan Penerbit Ahmad Zaini, Anggota IKAPI. 2022.
- Prastowo, Andi. *Metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Ar Ruzz Media. 2012.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pres. 2016.
- Tim Penyusun. *Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah*. Jember: UIN KHAS Jember. 2023.
- Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.
- Ya'kub, Hamzah. *Kode Etik Dagang Menurut Islam*. Bandung: C.V Dipenogoro. 1984.

SKRIPSI

- Elisa, Dinda H.N. *Analisis Ba'i Taqsith Pada Praktek Mindring Di Masyarakat Wringin Kabupaten Bondowoso*. Skripsi: UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember. 2022.

- Ghazali, Muhammad. *Pengalihan Kepemilikan Rumah Subsidi Dalam Masa Pembiayaan Berdasarkan Perspektif Akad Ba'i*. Skripsi: UIN Ar-Raniry Banda Aceh. 2022.
- Jiwong, Yulianti. *Perolehan Sertifikat Hak Milik Karena Jual Beli Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Dan Perlindungan Hukum Di Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta*. S2 Thesis: Universitas Atma Jaya Yogyakarta. 2012.
- Muflihun. *Analisis Pendapat Abu Hanifah Tentang Keputusan Hakim Sebagai Syarat Lepasnya Kepemilikan Wakif Atas Benda Wakaf*. Skripsi: Institute Agama Islam Negeri Walisongo. 2010.
- Puspitaningtyas, Ayu. *Analisis Prinsip 5C Dan 7P Pada Penyaluran Kredit Di PT. BPR Antar Rumeksa Arta Karanganyar*. Skripsi: Univesitas sebelas Maret. 2012.
- Pratama, Bayu Adi. *Optimalisasi Pembiayaan Take Over KPR Syariah Pada BNI Syariah Cabang Bengkulu*. Skripsi: IAIN Bengkulu. 2018.
- Rizki, Rianda. *Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Palembang*. Skripsi: Universitas Muhammadiyah Palembang. 2014.
- Ramadhan, Shahrul Rizki, *Perjanjian Jual Beli Di Perumahan Syariah Ataya Residence Kabupaten Jember Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*. Skripsi: UIN KHAS Jember. 2023.

JURNAL

- Darminto, Bayu Ilham Cahyono. *Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah Untuk Mendukung Pengendalian Internal*. Jurnal Administrasi Bisnis, Vol. 25, No.1, Agustus 2015.
- Firdaus, Doddy Afandi. *Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Persepektif Syariah*. Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam, Vol 1 No. 1, Januari 2021.

- Kresnadi, i Putu Wira. *Pelaksanaan alih Debitur Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi (Studi Bank BRN Kantor Cabang Mataram)*. Jurnal Ilmiah. 2018.
- Nasution, Adanan Murroh. *Jual Beli Kredit Di Tinjau Dari Persepektif Hukum Islam*. Jurnal Ilmu Hukum. 2016.
- Putrisani, Israbeta. *Analisis Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Di Bawah Tangan*. Jurnal Ilmu Hukum, vol. 14, No. 28. Januari 2019.
- Risqi k, Rachmad Dan Hilmi, Ahmad Irgan. *Pemahaman Jual Beli Sistem Ba'i Bi Al-Taqsith (Kredit)*. Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, 2021.
- Rusman, Alisya Aulia, Ihwanudin, Nandang, Dan Sri Susilawati, Popon. *Implementasi Akad Ba'i Al-Taqsith terhadap Praktik Jual Beli Emas secara Tidak Tunai*. Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Vol. 3 No. 2, 2023.
- Rusnadi dan Muhammad Rusli. *Merancang Penelitian Kualitatif Dasar/Deskriptif Dan Studi Kasus*. Artikel. Makassar: STAI DDI.
- Sani, Herian. *Jual Beli Kredit: Tafsir Ayat Ahkam Para Fuqaha*. Jurnal Hukum Dan Ekonomi Syariah, Vol 3, No 1, 2016.
- Saputra, Jerri, Metta Ria Utami, Mini Faleta, dan R.A Ellya Handayani. *Hubungan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dengan Penyaluran Rumah Subsidi di Kota Palembang*. Jurnal Ekonomi Bisnis, Vol 2, No 1, 2023.
- Yunari, Afrik. *Penerapan Akad Musyarakah Muntanaqisah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Syariah*. Makalah: UIN KHAS Jember, 2022.

PERUNDANG-UNDANGAN

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1413
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1337
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 27 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, pasal 15

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, pasal 42

Peraturan Menteri PUPR Nomor 35 Tahun 2021 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, pasal 22

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya, Pasal 1

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, Pasal 20

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Pasal 54

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perbankan, Pasal 1

Undang-undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, pasal 5

TERJEMAH AL- QURAN

Kementerian Agama Republik Indonesia, Al-Qur`an dan Terjemahannya (Jakarta. 2023).

WAWANCARA

Riana Putra Hardi, Wawancara, Jember, 09 Maret 2024.

Maudy Ivora, Wawancara, Jember, 18 Maret 2024.

Anggi Kurnia, Wawancara, Jember, 18 Maret 2024.

Andik Purnomo Widodo, Wawancara, Jember, 09 Maret 2024.

Amaliyah Cholily, Wawancara, Jember, 16 Maret 2024.

Widha Sari Wijaya, Wawancara, Jember, 10 Mei 2024.

Rizka Fitria, Wawancara, Jember, 11 Mei 2024.

Melinda, Wawancara, 10 Mei 2024.

LAMAN

BSI Griya. “Perbedaan KPR Syariah Dan Konvensional Yang Banyak Orang Gatau”. 10 Maret, 2022, <https://rumahimpian.id/artikel/perbedaan-kpr-syariah-dan-konvensional-yang-banyak-orang-gatau.html> Diakses Pada Tanggal 4 Desember 2023, Pukul 10:38

Timomor, Rachmi Arin “Cara Over Kredo Rumah Subuh Yang Aman Dan Sesuai Aturan 99 Panduan Properti. 18 Agustus 2023 <https://www.99.co/id/panduan/over-kredit-rumah-subsidi/> Diakses Pada Tanggal 4 Desember 2023, Pukul 11:20



PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Kamelia Putri
NIM : 204102020064
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah
Institusi : UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa dalam hasil penelitian ini tidak terdapat unsur-unsur penjiplakan karya penelitian atau karya ilmiah yang pernah dilakukan atau dibuat orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari ternyata hasil penelitian ini terbukti terdapat unsur penjiplakan dan ada klaim dari pihak lain, maka saya bersedia untuk diproses sesuai Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa paksaan dari siapapun.

Jember, 21 Juni 2024



Kamelia Putri
204102020064



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Mataram No. 1 Mangli, Jember, Kode Pos 68136 Telp. (0331) 487550 Fax (0331) 427005
e-mail: syariah@uinkhas.ac.id Website: www.fsyariah.uinkhas.ac.id



No : B-4489/ Un.22/ 4/ PP.00.9/ 12 / 2023 25 Desember 2023
Hal : Permohonan Izin Penelitian Lapangan

Kepada Yth : Ketua /Pimpinan PT Cahaya Putra Tiga Dua Satu
Area Sawah/Kebun, Tegal Besar, Kec. Kaliwates, Kabupaten Jember, Jawa Timur 68131.

Diberitahukan dengan hormat bahwa, untuk penyelesaian tugas akhir Skripsi di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, Mohon berkenan kepada Bapak/Ibu pimpinan PT Cahaya Putra Tiga Dua Satu untuk memberikan izin kegiatan Penelitian Lapangan kepada mahasiswa berikut :

Nama : Kamelia Putri
Nim : 204102020064
Semester : VII (Tujuh)
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah

Demikian surat permohonan ini, atas perhatian dan kerja samanya, disampaikan Terimakasih.

Dekan,


Wildani Hefni



**PT. CAHAYA PUTRA TIGA DUA SATU**

Real Estate, Contractor, Advertising, and Consultant
Perum Royal City Icon Cluster Valensia Blok G8 Email :
ptcahayaputra321@gmail.com

SURAT KETERANGAN IZIN PENELITIAN

No : 001/CP321-JBR/V/2024

Yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : Anggi Kurnia Wulandari
Jabatan : Manager
Perusahaan : PT. Cahaya Putra Tiga Dua Satu

Menyatakan bahwa saudari,

Nama : Kamelia Putri
Jenis kelamin : Perempuan
NIM : 204102020064
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Nama tersebut diatas telah selesai melakukan penelitian yang berhubungan dengan judul skripsi : **"Pengalihan Hak Milik Rumah Subsidi Di Jember Dalam Masa Pembiayaan KPR Dalam Akad Ba'I Taqsith Menurut Fiqh Muamalah"**.

Demikian surat ijin ini kami buat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 17 Mei 2024

PT. CAHAYA PUTRA TIGA DUA SATU

Anggi Kurnia Wulandari
Manager

JURNAL KEGIATAN PENELITIAN

No	tanggal	Jenis Kegiatan	Nama Informan
1	27 Desember 2024	Menyerahkan berkas izin penelitian ke PT. Cahaya Putra Tiga Dua Satu	Diterima oleh Maudy Ivara
2	09 Maret 2024	Melakukan wawancara dengan Agensi PT. Cahaya Putra Tiga Dua Satu	Bapak Riana Putra Hardi
3	09 Maret 2024	Melakukan wawancara dengan Agensi PT. Madani Jaya Bersama	Bapak Andik Purnomo Widodo
4	16 Maret 2024	Melakukan wawancara dengan Notaris	Ibu Amaliyah Cholily S. H., S. E., M. Kn.
5	18 Maret 2024	Melakukan wawancara dengan Admin dan Manager PT. Cahaya Putra Tiga Dua Satu	Ibu Maudy Ivara dan Anggi Kurnia
5	10 Mei 2024	Melakukan wawancara dengan Notaris	Bapak Widha Sari Wijaya, S. H., M. Kn.
6	10 Mei 2024	Melakukan wawancara dengan konsumen penjual atau pemilik rumah subsidi	Ibu Melinda
7	11 Mei 2024	Melakukan wawancara dengan konsumen pembeli	Ibu Rizka Fitria

PEDOMAN WAWANCARA

A. **PT. Cahaya tiga dua satu**

1. Bagaimana sejarah awal berdirinya PT. Cahaya Tiga dua satu?
2. Apa yang menjadi tujuan mendirikan PT. Cahaya tiga dua satu ini?
3. Bagaimana proses pengalihan hak milik rumah subsidi yang masih dalam masa pembiayaan KPR?
4. Jual beli rumah subsidi menggunakan KPR dengan bank apa saja?
5. Mengapa over kredit dilakukan tanpa sepengetahuan bank?
6. Apa perbedaan proses over kredit dengan pihak bank dan ke notaris saja atau dibawah tangan?
7. Pada saat proses pengalihan hak milik ke notaris apa saja yang di dapat?
8. Apa kelebihan dan kelemahan melakukan pengalihan hak milik rumah subsidi (over kredit)?
9. Apa faktor yang mempengaruhi pengalihan hak milik rumah subsidi (over kredit)?

B. **Amaliyah Cholily, S. H., S. E., M. Kn. sebagai Notaris**

1. Bagaimana proses jual beli rumah subsidi di Jember yang masih dalam masa pembiayaan KPR?
2. Apa saja yang harus disiapkan untuk melakukan pengalihan hak milik rumah subsidi (over kredit)?
3. Apa kelemahan dan kelebihan melakukan over kredit rumah subsidi yang masih dalam masa pembiayaan KPR?
4. Apakah Perjanjian ikatan jual beli yang dilakukan memiliki kekuatan hukum?
5. Bagaimana penyelesaian hukum jika terjadi sengketa /perkara dalam melakukan over kredit rumah subsidi?

C. **Widha Sari Wijaya, . H., M. Kn. sebagai Notaris**

1. Bagaimana proses jual beli rumah subsidi di Jember yang masih dalam masa pembiayaan KPR?

2. Apakah proses tersebut memiliki kekuatan hukum?
3. Apa saja yang diperoleh over kredit dibawah tangan melalui Notaris?
4. Apa fungsi dari akte dan surat kuasa yang diperoleh tersebut?

D. Agensi PT. Madani Jaya Bersama

1. Bagaimana proses pengalihan hak milik rumah subsidi di Jember yang masih dalam masa pembiayaan KPR?
2. Apa yang menjadi faktor dilakukannya pengalihan hak milik (over kredit)?
3. Jual beli rumah subsidi menggunakan KPR dengan bank apa saja?
4. Kenapa over kredit dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank?
5. Apa ada konsekuensi khusus jika diketahui pihak bank telah melakukan over kredit tanpa sepengetahuannya?
6. Apakah rumah subsidi harus menggunakan pembiayaan KPR?
7. Apakah semua PT sistem kerjanya sama?

E. Customer over kredit rumah subsidi (penjual)

1. Alasan mengapa rumah subsidi tersebut di over kredit kan?
2. Mengapa proses pengalihan kepemilikan tidak dilakukan di bank pemberi fasilitas KPR?
3. Kenapa proses pengalihan kepemilikannya dilakukan di bawah tangan ?

F. Customer over kredit rumah subsidi (pembeli)

1. Alasan mengapa membeli rumah subsidi over kredit?
2. Mengapa proses pengalihan kepemilikan rumah subsidi dilakukan di bawah tangan?

DOKUMENTASI

Wawancara dengan Riana Putra Hardi selaku Agensi PT. Cahaya Putra Tiga Dia Satu (09 Maret 2024) Dan Wawancara dengan Andik Purnomo Widodo selaku Agensi PT. Madani Jaya Bersama (09 Maret 2024)



Wawancara dengan Maudy Ivara selaku Admin PT. Cahaya Putra Tiga Dia Satu dan Anggi Kurnia selaku Manager PT. Cahaya Putra Tiga Dia Satu (18 Maret 2024)



Wawancara Notaris Widha Sari Wijaya, S.H., M.Kn. (10 Mei 2024) dan Notaris Amaliyah Cholily, S.H.,S.E., M. Kn. (16 Maret 2024)



Wawancara dengan Rizka Fitria selaku konsumen pembeli (11 Mei 2024) dan Melinda selaku konsumen penjual atau pemilik rumah subsidi (10 Mei 2024)



Dokumentasi ketika penandatanganan Perjanjian Ikatan Jual Beli (PIJB)

BIODATA PENULIS

Nama : Kamelia Putri
Tempat/Tanggal Lahir : Jember, 05 Mei 2003
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
NIM : 204102020064
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah
Alamat : Sumberjo, Glundengan, Wuluhan-Jember
E-mail : Kameliaandsn@gmail.com

Riwayat Pendidikan

SD : SDN Tagangser laok 04 (2014)
SMP : SMP Ibrahimy Sukorejo (2017)
SMA : SMA Ibrahimy Sukorejo (2020)