

BAB IV

LAPORAN PENELITIAN

A. Gambaran Umum KPR di bank BTN Banjarmasin

1. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara (BTN) adalah salah satu produk keuangan yang memungkinkan masyarakat untuk membeli atau membangun rumah dengan cara mendapatkan pinjaman dari bank tersebut. Berikut adalah gambaran umum tentang KPR di BTN:

- a. Tujuan Utama: KPR BTN bertujuan untuk membantu masyarakat Indonesia memiliki rumah dengan memfasilitasi pembiayaan yang terjangkau dan mudah diakses.
- b. Syarat dan Ketentuan: Seperti halnya produk keuangan lainnya, KPR BTN memiliki syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh calon peminjam. Ini termasuk persyaratan usia, penghasilan minimum, serta dokumen-dokumen yang diperlukan.
- c. plafon Pinjaman: BTN biasanya menawarkan plafon pinjaman yang bervariasi tergantung pada pendapatan dan kemampuan peminjam. Plafon pinjaman ini bisa mencakup sebagian atau seluruh biaya pembelian atau pembangunan rumah.
- d. Bunga dan Tenor: Suku bunga dan tenor (jangka waktu) KPR BTN juga bervariasi, tergantung pada kebijakan bank dan kesepakatan antara

peminjam dan bank. Biasanya, tenor KPR bisa mencapai puluhan tahun, dengan suku bunga yang tetap atau mengambang.

- e. Jaminan: Sebagai jaminan atas pinjaman, BTN biasanya meminta sertifikat hak milik atas rumah yang akan dibeli atau dibangun oleh peminjam. Hal ini penting untuk melindungi kepentingan bank jika peminjam gagal memenuhi kewajiban pembayaran.
- f. Proses Pengajuan dan Persetujuan: Proses pengajuan KPR di BTN melibatkan pengajuan aplikasi, penilaian kredit, dan proses persetujuan. Peminjam perlu mengajukan dokumen-dokumen yang diperlukan dan kemudian menunggu hasil evaluasi dari pihak bank.
- g. Biaya-biaya Tambahan: Selain pembayaran pokok dan bunga, peminjam juga perlu memperhitungkan biaya-biaya tambahan seperti biaya administrasi, biaya penilaian properti, dan biaya notaris.
- h. Program dan Promosi: BTN seringkali menawarkan program dan promosi khusus untuk KPR, seperti suku bunga murah atau diskon biaya administrasi. Ini bertujuan untuk meningkatkan daya tarik produk mereka di pasar.
- i. Pembiayaan Subsidi: Selain KPR komersial, BTN juga mungkin menawarkan program KPR bersubsidi yang ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah atau menengah, dengan bunga yang lebih rendah dan subsidi lainnya.
- j. Kewajiban dan Risiko: Penting bagi peminjam untuk memahami kewajiban dan risiko yang terkait dengan mengambil KPR, termasuk

kewajiban pembayaran tepat waktu, risiko bunga naik, dan konsekuensi default.

Dengan memahami gambaran umum tentang KPR di BTN, calon peminjam dapat membuat keputusan finansial yang lebih baik sesuai dengan kebutuhan dan kemampuannya.

Prosedur KPR ialah suatu langkah kegiatan yang klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang dalam satu departemen atau lebih, yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi suatu perusahaan yang terjadi secara berulang-ulang.

2. Jenis-Jenis KPR

a. KPR BTN Bersubsidi

Program untuk pemilikan rumah dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia yang ditujukan bagi Masyarakat yang mempunyai penghasilan Rendah (MBR) dengan suku bunga rendah yaitu Suku bunga 5,00% fixed sepanjang jangka waktu kredit dan cicilan ringan untuk pembelian rumah sejahtera tapak dan rumah sejahtera susun. Dalam jangka waktu hingga 20 tahun dan Subsidi bantuan uang muka sebesar Rp. 4.000.000 (khusus rumah tapak)

b. KPR BTN Non Subsidi (Platinum)

Program KPR Non-subsidi (KPR Reguler) dari BTN dimana besaran pinjaman maupun suku bunga ditentukan berdasarkan kebijakan bank.

Keunggulan KPR BTN Platinum Berikut ini adalah beberapa keunggulan dari produk KPR BTN Platinum:

- 1) Suku bunga kompetitif
- 2) Periode fixed sampai dengan 5 tahun sehingga nasabah bisa menikmati cicilan dengan bunga tetap yang ringan selama 5 tahun berturut-turut
- 3) Proses pengajuan cepat dan mudah
- 4) Jangka waktu cicilan yang telah ditentukan
- 5) Diberikan asuransi jiwa, asuransi kebakaran, dan gempa bumi
- 6) Bekerja sama dengan jaringan developer perumahan yang luas di seluruh wilayah Indonesia

Jenis Properti yang dapat Dibeli melalui KPR BTN Platinum

- 1) Rumah
- 2) Apartemen
- 3) Ruko
- 4) Rukan
- 5) Office Space

Ketentuan Pokok Perjanjian

Ketentuan – ketentuan pokok perjanjian kredit ini meliputi sebagai berikut:

- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| a. Jumlah Pokok Kredit (Rp) | : Rp 72.000.000,00 |
| b. Jenis kredit | : KPR Sejahtera Tapak |
| c. Penggunaan kredit | : Pembelian Rumah |
| d. Jangka Waktu Kredit | : 240 Bulan |
| e. Jatuh Tempo Kredit | : 20 Desember 2033 |

B. Penyajian data

Berdasarkan hasil penelitian yang peneliti lakukan di lapangan dengan menggunakan wawancara secara luring/langsung kepada Responden ibu SS (Ahli waris), Bapak MB (Sepupu Ahli Waris) dan Bapak AAW (Penyewa Rumah) maka dapat di uraikan sebagai berikut :

1. Data Responden I

Nama	: SS
Umur	: 32 tahun
Pekerjaan	: Asisten Rumah Tangga
Status	: Istri Si pemilik rumah (Ahli Waris)
Pendidikan	: SMA/Sederajat

Berdasarkan wawancara yang penulis lakukan terhadap narasumber yaitu Ibu SS menjelaskan Bahwa Pada tahun 2014, setelah menikah Bapak (ALM) NORUDIN mulai memikirkan masa depan keluarganya. Mereka ingin memiliki rumah sendiri, tempat yang bisa mereka sebut sebagai rumah tangga yang hangat dan nyaman. Setelah banyak pertimbangan, mereka memilih sebuah rumah di daerah Keruing X, Sungai Andai, Banjarmasin Utara. Lokasinya strategis dan lingkungannya kondusif, sangat cocok untuk membesarkan keluarga.

Namun, membeli rumah secara tunai bukanlah opsi yang realistis bagi mereka. Akhirnya, mereka memutuskan untuk menggunakan sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang disediakan oleh Bank Tabungan Negara (BTN). Keputusan ini didasarkan pada pertimbangan bahwa membayar

cicilan bulanan lebih terjangkau dan tidak memberatkan keuangan mereka secara langsung. Bank BTN dipilih karena reputasinya yang baik dalam menyediakan layanan KPR dengan bunga kompetitif. Selain itu, BTN memiliki pengalaman panjang dalam mendukung pembiayaan perumahan bagi masyarakat, sehingga Bapak (ALM) NORUDIN merasa yakin dengan pilihan tersebut.

Setelah permohonan KPR disetujui, mereka menandatangani perjanjian KPR dan mulai membayar cicilan bulanan. Meskipun harus menyesuaikan anggaran bulanan untuk mengakomodasi cicilan, Bapak (ALM) NORUDIN dan Ibu SS merasa lega karena mereka kini memiliki rumah sendiri. Tantangan administrasi dan keuangan yang mereka hadapi terbayar dengan kenyamanan dan keamanan memiliki rumah sendiri.

Namun pada tahun 2018 (ALM) NORUDIN jatuh sakit, yang membuat bapak (ALM) NORUDIN tidak bisa bekerja dan akhirnya meninggal dunia pada tahun 2019, kematian sang suami membuat duka yang sangat menyayat hati terlebih lagi sewaktu sakit karena tidak bekerja, pembayaran rumah tersebut menjadi tertunggak dibank selang beberapa bulan.

Selepas kematian bapak (ALM) NORUDIN yang seharusnya KPR tersebut lunas tapi pelunasan itu jadi tertunggak juga kerana pembayaran macet beberapa bulan. Karena kondisi finansial ibu SS tidak mencukupi karena belum memiliki pekerjaan tetap dan harus membayar rumah serta menafkahi 2 anak beliau yang masih dibawah umur ibu SS mengambil tindakan menyewakan rumah tersebut ke Seorang mahasiswa yang kebetulan

mencari rumah didaerah sungai andai, ibu SS bilang bahwa beliau menyewakan rumah tersebut dengan harga Rp 900.000 perbulannya, tanpa beliau tidak ketahui bahwa dalam Dalam perjanjian kredit tertulis di pasal 14 ayat 5 huruf c yang berbunyi “Menyewakan, menjual atau mengijinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai harta tersebut kepada pihak lain” dan pemeliharaan rumah dan di pasal 15 tentang debitur wanprestasi huruf d yang berbunyi “DEBITUR tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajiban atau melanggar ketentuan ketentuan di dalam perjanjian kredit satu sama lain semata mata menurut penetapan atau pertimbangan bank”³⁷. Sedangkan selang setelah kematian juga beliau tidak menepati rumah tersebut beliau tinggal sementara di ratu zaleha dirumah sepupu beliau, dan sepupu beliau juga yang memberi saran kepada ibu SS untuk Menyewakan rumah kepada kenalannya seorang mahasiswa yang ingin mencari rumah.

2. Data Responden II

Nama : MB
Umur : 48 tahun
Pekerjaan : Swasta
Status : Sepupu Ahli Waris
Pendidikan : S2

³⁷ PERJANJIAN KREDIT ANTARA PT. BANK TABUNGAN NEGERA (Persero) Tbk. DAN SARIFUDDIN NOOR No.000010XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Berdasarkan wawancara yang penulis lakukan terhadap narasumber yaitu Bapak MB Sepupu dari Ibu SS (Ahli Waris). Dalam wawancara bapak MB menjelaskan bahwa ketika bapak (ALM) NORUDIN meninggal ibu SS sangat kesulitan dalam perekonomian karena kematian bapak (ALM) NORUDIN, ditambah lagi ada 2 anak yang masih dibawah umur pada waktu itu ditambah Bayar KPR karena pelunasan ditangguhkan diakibatkan mecet pembayaran sewaktu bapak (ALM) NORUDIN sakit membuat ekonomi ibu SS menjadi tidak teratur ditambah lagi anak beliau harus masuk sekolah pada waktu itu menambah beban pikiran ibu SS.

Maka dari itu bapak MB menyarankan untuk menyewakan rumah tersebut bertujua untuk meringakan pembayaran perbulan dan agar bisa fokus pekerjaan sekarang yaitu ART. Bapak MB menyarankan seorang mahasiswa yang kebetulan kenalan dari bapak MB juga dari Kampug yang ingin berkuliah di Banjarmasin dan kebetulan mencari rumah di daerah sungai andai, awalnya ibu SS ragu ragu atas saran bapak MB namun karena kepepet dan tidak ada jalan lain saran tersebut pun di iyakan oleh ibu SS.

3. Data Responden III

Nama	: AAW
Umur	: 22 tahun
Pekerjaan	: Mahasiswa
Status	: Penyewa Rumah
Pendidikan	: S1

Berdasarkan wawancara yang penulis lakukan terhadap narasumber yaitu AAW adalah Seorang mahasiswa kenalan bapak MB yang ingin kuliah dan mencari rumah didaerah sungai andai, AAW menerangkan bahwa AAW dikenalkan dengan ibu SS untuk menyewa rumah Ibu SS yang berada di Jalan Keruing X Sungai Andai.

AAW menerangkan bahwa sebelum berangkat ke Banjarmasin orang tua AAW bilang bahwa temannya yaitu Bapak MB sedang mencari Rumah di Banjarmasin yang dekat dengan kampus, dan ketika sampai di Banjarmasin AAW menemui bapak MB dan lalu Dikenalkan kepada Ibu SS dan melihat keadaan rumah tersebut disungai andai, dikarenakan rumahnya cukup nyaman dan dekat dengan kampusnya maka AAW menyetujui untuk menyewa rumah tersebut dengan pembayaran Perbulan Rp 900.000 perbulan. Ketika beberapa minggu menyewa rumah disana Bapak MB bilang bahwa ketika ada yang bertanya AAW ini ada kaitan keluarga dengan ibu SS di iya kan saja. Tanpa pikir panjang AAW me iya kan permintaan tersebut.

AAW juga menerangkan ada beberapa kali pihak bank datang dan bertanya hubungan AAW dengan ibu SS dan dijawab saja oleh AAW bahwa keluarga dari ibu SS. Saudara AAW , AAW juga menerangkan bahwa AAW menyewa rumah tersebut Cuma 11 bulan saja terhitung dari agustus 2020 sampai juli 2021.

Tabel 1 : Ringkasan Data ANALISIS AKAD SEWA RUMAH YANG TERTANGGUNG DI BANK OLEH AHLI WARIS (Studi Kasus KPR Di BTN Banjarmasin)

No	Nama	ANALISIS AKAD SEWA RUMAH YANG TERTANGGUNG DI BANK OLEH AHLI WARIS
1	ibu SS (Ahli waris)	<p>Pada tahun 2014, Bapak NORUDIN dan Ibu SS memutuskan untuk memiliki rumah sendiri di daerah Keruing X, Sungai Andai, Banjarmasin Utara. Mereka memilih KPR dari Bank Tabungan Negara (BTN) karena lebih terjangkau. Setelah disetujui, mereka mulai membayar cicilan bulanan. Namun, pada tahun 2018, Bapak NORUDIN jatuh sakit dan meninggal pada tahun 2019, meninggalkan kewajiban KPR yang tertunggak. Ibu SS memutuskan untuk menyewakan rumah tersebut kepada seorang mahasiswa dengan harga Rp 900.000 per bulan. Meskipun tindakan ini melanggar perjanjian KPR dengan BTN, tapi SS merasa terdesak dan tak memiliki pilihan lain.</p>
2	Bapak MB (Sepupu Ahli Waris)	<p>Bapak MB, sepupu dari Ibu SS, menjelaskan bahwa setelah kematian Bapak NORUDIN, Ibu SS mengalami kesulitan ekonomi karena harus membiayai dua anak yang masih kecil dan melunasi KPR tanpa penghasilan tambahan. Bapak MB menyarankan agar rumah tersebut disewakan untuk meringankan beban</p>

		<p>bulanan dan memungkinkan SS fokus pada pekerjaannya sebagai ART. Dia menyarankan seorang mahasiswa dari kampung yang mencari rumah di daerah Sungai Andai, Banjarmasin, dan meskipun awalnya SS ragu, namun karena kepepet, dia akhirnya setuju dengan saran tersebut.</p>
3	AAW (Penyewa Rumah)	<p>AAW, seorang mahasiswa yang dikenalkan oleh Bapak MB, ingin berkuliah di Banjarmasin dan mencari rumah di daerah Sungai Andai. Dia dikenalkan kepada Ibu SS untuk menyewa rumah di Jalan Keruing X, Sungai Andai. Sebelumnya, orang tua AAW memberitahu bahwa Bapak MB sedang mencarikan rumah dekat kampus. Setelah tiba di Banjarmasin, AAW bertemu dengan Bapak MB, diperkenalkan kepada Ibu SS, dan melihat rumah di Sungai Andai. Karena rumahnya nyaman dan dekat dengan kampus, AAW setuju untuk menyewanya dengan pembayaran Rp 900.000 per bulan. Tanpa sepengetahuan AAW bahwa Rumah itu masih tertanggung dibank. Ketika ada yang bertanya tentang hubungan keluarga dengan SS, AAW mengikuti permintaan Bapak MB untuk mengatakan iya.</p>

		<p>Meskipun pihak bank beberapa kali bertanya, AAW tetap mengatakan bahwa dia keluarga dari SS. AAW menyewa rumah tersebut selama 11 bulan, dari Agustus 2020 hingga Juli 2021.</p>
--	--	---

C. Analisis Data

1. Analisis Akad Ijarah Terhadap Tindakan Ahli Waris Debitur Menyewakan Rumah Tertanggung Tanpa Sepengetahuan Bank

Akad ijarah adalah perjanjian sewa-menyewa dalam ekonomi syariah di mana pemilik aset (mu'jir) memberikan hak penggunaan kepada pihak penyewa (musta'jir) untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran sewa. Dalam kasus ini, ahli waris debitur yakni ibu SS yang berperan sebagai mu'jir menyewakan rumah kepada pihak penyewa AAW yang berperan sebagai musta'jir.

Rukun utama akad ijarah meliputi pihak-pihak yang terlibat, objek sewa, jumlah sewa, dan masa sewa. Dalam kasus ini ada yang terpenuhi dalam rukun utama akad ijarah yaitu pihak yang terlibat, jumlah sewa atau harga sewa yang didapat dalam hasil wawancara dengan ibu SS dan AAW sebesar Rp 900.000 dengan masa sewa 11 bulan, akan tetapi dalam objek sewa menjadi permasalahan dikarenakan objek sewa yang dimaksud yaitu rumah masih tertanggung di bank, sehingga tidak terpenuhi syarat objek sewa dikarenakan dalam syarat objek sewa harus menjadi hak penuh atas rumah.

Menurut perspektif syariah, jikalau ada syarat dalam rukun akad ijarah tidak terpenuhi maka konsekuensi hukum atas pelanggaran akad ijarah adalah pembatalan akad. Sehingga pada kasus ini secara hukum islam dinyatakan batal demi hukum.

Konsep kepemilikan dalam Islam menegaskan hak mutlak seseorang atas suatu objek. Namun, dalam konteks rumah yang masih dalam tanggungan bank, kepemilikan sebenarnya belum sepenuhnya dimiliki oleh ahli waris. Bank

memiliki hak kebendaan atas rumah tersebut hingga pelunasan KPR selesai. Oleh karena itu, ahli waris tidak memiliki hak penuh atas rumah yang masih dalam tanggungan bank, sehingga secara hukum islam syarat dan rukun ijarah tidak terpenuhi.

Penulis mendapat Fatwa No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah yang menegaskan bahwa akad ijarah sah jika memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan. Penyewaan rumah tanpa sepengetahuan bank dapat dinyatakan tidak sah karena melanggar prinsip kejujuran dan transparansi yang menjadi syarat akad ijarah.

Gharar merupakan unsur ketidakpastian dalam transaksi yang dapat menimbulkan keraguan atau kebingungan bagi salah satu pihak. Dalam akad ijarah ini, terdapat gharar karena status kepemilikan rumah yang belum jelas akibat masih dalam tanggungan bank. Hal ini dapat menimbulkan ketidakpastian bagi pihak penyewa mengenai keberlanjutan kontrak sewa.

Tindakan ahli waris debitur dalam menyewakan rumah tertanggung tanpa sepengetahuan bank melanggar prinsip-prinsip akad ijarah dalam hukum ekonomi syariah. Hal ini menunjukkan pentingnya menjaga kejujuran, transparansi, dan keadilan dalam setiap transaksi, serta perlunya kesadaran akan implikasi hukum dan moralitas dalam tindakan ekonomi. Oleh karena itu, bagi ahli waris debitur ibu SS, lebih baik untuk berkomunikasi dengan kreditur pihak bank dan menyelesaikan masalah secara jujur dan transparan, sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang dijunjung tinggi.

2. Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Ekonomi Syariah atas Praktik

Sewa Rumah Bertanggung Jawab oleh Ahli Waris Debitur KPR

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara. Tentang Syarat sah perjanjian yakni sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap dalam melakukan perbuatan hukum, suatu hal tertentu dan causa yang halal. Ada beberapa syarat yang terpenuhi dalam kasus ini yang termuat dari sepakat mereka yang mengikat dirinya yang dimaksud disini ialah mereka sepakat akan hal hal yang sudah tertulis dalam perjanjian kredit, cakap dalam melakukan perbuatan hukum yang dimaksud kedua belah pihak dari segi umur terpenuhi secara UU, dalam suatu hal tertentu merupakan sebuah objek yakni rumah yang disewakan dan causa yang halal adalah tidak bertentangan dengan UU. Melihat dari uraian diatas yang penulis kaitan dalam penelitian ini ada beberapa syarat sah perjanjian yang tidak terpenuhi yaitu causa yang halal dikarenakan ahli waris tidak memiliki hak penuh atas rumah yang masih dalam tanggungan bank, karena Pasal 1320 KUHPerdara menjadi pedoman utama dalam menilai keabsahan perjanjian yang terjadi.

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan kerangka hukum yang melindungi konsumen dari praktik bisnis yang tidak fair atau merugikan dalam Pasal 8: "Setiap pelaku usaha dilarang melakukan praktik bisnis yang tidak fair." Pasal ini memberikan landasan hukum yang jelas bahwa pelaku usaha dilarang untuk melakukan praktik bisnis yang tidak fair terhadap konsumen. Praktik bisnis yang tidak fair dapat mencakup berbagai hal, seperti penipuan, penggunaan informasi yang menyesatkan, atau eksploitasi terhadap konsumen. Bank sebagai pemberi KPR dapat merasa dirugikan jika ahli

waris debitur KPR menyewakan rumah tanpa izin atau melanggar ketentuan-ketentuan dalam perjanjian KPR yang tertulis pada pasal 14 ayat 5 huruf c yang berbunyi “Menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai harta tersebut kepada pihak lain” dan pemeliharaan rumah dan di pasal 15 tentang debitur wanprestasi huruf d yang berbunyi “DEBITUR tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajiban atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam perjanjian kredit satu sama lain semata mata menurut penetapan atau pertimbangan bank”³⁸ Penegakan Hukum Jika bank merasa dirugikan akibat tindakan penyewaan rumah oleh ahli waris, bank dapat mengambil langkah-langkah hukum untuk melindungi hak-haknya. Ini bisa termasuk mengajukan gugatan perdata terhadap ahli waris, yang mana bank dapat mengklaim kerugian yang timbul akibat pelanggaran perjanjian KPR.

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan landasan hukum bagi bank untuk melindungi hak-haknya jika merasa dirugikan akibat tindakan penyewaan rumah oleh ahli waris debitur KPR. Bank dapat menggunakan ketentuan dalam undang-undang tersebut untuk mengambil langkah-langkah hukum yang diperlukan untuk melindungi kepentingannya dan menyelesaikan sengketa dengan ahli waris secara adil dan efektif.

Hukum ekonomi syariah membawa perspektif yang berbeda dalam menilai praktik penyewaan rumah oleh ahli waris debitur KPR. Prinsip "la dharara wa la dhirar" (tidak boleh membahayakan diri sendiri maupun orang lain) dan "akl al-

³⁸ PERJANJIAN KREDIT ANTARA PT. BANK TABUNGAN NEGERA (Persero) Tbk. DAN SARIFUDDIN NOOR No.000010XXXXXXXXXXXXXXXXXX

mal bil bathil" (larangan memakan harta orang lain secara batil) menjadi tolok ukur utama dalam mengevaluasi keabsahan tindakan ini. Penyewaan rumah tanpa izin bank dapat dianggap melanggar prinsip "la dharara wa la dhirar", karena dapat merugikan pihak lain, termasuk bank dan pihak-pihak lain yang terkait dengan perjanjian KPR. Selain itu, jika tindakan ini dilakukan tanpa izin yang sah, hal itu dapat dianggap sebagai pengambilan harta orang lain secara batil, yang bertentangan dengan prinsip "akl al-mal bil bathil".

Konsep khiyanah atau penghianatan dalam hukum Islam juga relevan dalam konteks ini. Jika ahli waris menyewakan rumah tanpa izin bank, hal itu dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap akad KPR yang telah dibuat sebelumnya. Penghianatan dalam konteks ini merujuk pada tindakan tidak mematuhi klausul-klausul yang telah disepakati dalam perjanjian, sehingga dapat menimbulkan konsekuensi hukum. Khiyanah adalah pelanggaran terhadap kepercayaan atau integritas dalam menjalankan suatu akad atau perjanjian. konsep ini ditegaskan sebagai dosa yang serius, karena melanggar prinsip-prinsip moral dan etika yang menjadi landasan agama. Penyewaan rumah oleh ahli waris debitur KPR menjadi contoh nyata bagaimana konsep khiyanah dapat terwujud dalam praktik ekonomi sehari-hari. Hal tersebut sejalan dengan ayat Al-Qur'an Al Maidah Ayat 1 sebagai berikut

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ

يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ①

Artinya : Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji! Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang

berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.

Ayat ini menekankan pentingnya mematuhi kesepakatan dan perjanjian yang telah disepakati dengan penuh kejujuran dan keikhlasan. Melanggar perjanjian atau akad yang telah disetujui merupakan bentuk khianat.

Peneliti menganalisis kasus ini dari perspektif hukum positif dan hukum ekonomi syariah, terdapat persamaan dan perbedaan yang perlu diperhatikan. Kedua 58ocus58 hukum menekankan pentingnya kepatuhan terhadap perjanjian yang telah dibuat, serta larangan untuk merugikan pihak lain. Namun, hukum ekonomi syariah lebih menekankan pada prinsip-prinsip moral dan keadilan dalam transaksi ekonomi, sementara hukum positif cenderung lebih 58ocus pada aspek formal dan legalitas

Dalam konteks pertimbangan aspek sosiologis, penting untuk mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dihadapi oleh ahli waris debitur KPR, dikarenakan perekonomian yang dialami ketika sang suami meninggal dunia, ahli waris tidak memiliki mata pencarian dan harus mengurus 2 anak yang masih dibawah umur. Tanggung jawab yang sangat berat dibebankan ke ahli waris menjadi salah satu faktor signifikan dalam pengambilan keputusan terkait pelanggaran akad.

konsep "dharurat" mengakui bahwa dalam situasi-situasi tertentu yang melibatkan kesulitan atau bahaya serius, seperti kasus ini yang dimana ahli waris secara terpaksa menyewakan rumah tersebut dikarenakan tidak memiliki mata pencarian tetap pada waktu dan harus membiayai 2 buah hatinya. Namun, keadaan darurat tidak selalu memberikan izin untuk melanggar akad secara sembarangan.

Dalam konteks penyewaan rumah oleh ahli waris debitur KPR yang menghadapi kesulitan ekonomi, pelanggaran terhadap perjanjian KPR dengan bank tidak selalu bisa dibenarkan dengan alasan dharurat. Keputusan untuk melanggar akad harus berdasarkan bukti kuat dan argumen bahwa situasi tersebut memenuhi kriteria keadaan darurat, seperti Pelanggaran diperlukan untuk mencegah bahaya serius atau kerugian yang tidak terhindarkan, Tidak ada alternatif lain yang layak untuk mengatasi keadaan darurat tanpa melanggar akad dan Pelanggaran dilakukan dengan pertimbangan moral dan etika yang matang.