

**PENGALIHAN HUTANG DI BAWAH TANGAN BAGI
NASABAH KPR (Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah)**

TESIS

Oleh:
Muhammad Alwi
NIM. 1502541566



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) ANTASARI
PASCASARJANA
BANJARMASIN
TAHUN 2020 M / 1442 H**

PENGALIHAN HUTANG DI BAWAH TANGAN BAGI NASABAH KPR (Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah)

TESIS

**Diajukan Kepada Universitas Islam Negeri (UIN) Antasari
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Menyelesaikan Program Magister
Hukum Ekonomi Syariah**

Oleh:

**Muhammad Alwi
NIM. 1502541566**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) ANTASARI
PASCASARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
BANJARMASIN
Tahun 2020 M/1442 H**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Alwi
NIM : 1502541566
Tempat/Tgl.Lahir : Banjarmasin, 27 Juni 1989
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya yang berjudul: "**Pengalihan Hutang di Bawah Tangan Bagi Nasabah KPR (Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah)**" adalah benar-benar karya saya, kecuali kutipan yang disebut sumbernya. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa tesis ini bukan hasil karya asli saya atau merupakan hasil plagiasi, saya menerima sanksi akademik sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banjarmasin,

Yang membuat pernyataan,



Muhammad Alwi

PERSETUJUAN TESIS

PENGALIHAN HUTANG DI BAWAH TANGAN BAGI NASABAH KPR (Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah)

Yang dipersembahkan dan disusun oleh:

**Muhammad Alwi
NIM. 1502541566**

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk
Dapat diajukan kepada Dewan Pengaji

Pembimbing I



Dr. H. M. Hanafiah, M.Hum
Tanggal, 20 November 2020

Pembimbing II



Dr. Syaugi Mubarak Seff, M.A
Tanggal, 23 November 2020

PENGESAHAN TESIS

PENGALIHAN HUTANG DI BAWAH TANGAN BAGI NASABAH KPR (Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah)

DIPERSEMBAHKAN DAN DISUSUN OLEH

Muhammad Alwi
NIM. 1502541566

Telah Diajukan pada Dewan Pengaji
Pada: Hari Jum'at, Tanggal 11 Desember 2020

Dewan Pengaji

Nama

Tanda Tangan

1. Prof. Dr. H. Syaifuddin Sabda, M.Ag.
(Ketua)
2. Dr. H. Muhammad Hanafiah, M.Hum.
(Anggota)
3. Dr. Syaugi Mubarak, Seff, M.A.
(Anggota)
4. Dr. Rahmat Sholihin, S.Ag., M.Ag.
(Anggota)

1. 
2. 
3. 
4. 



ABSTRAK

Muhammad Alwi; *Pengalihan Hutang di Bawah Tangan Bagi Nasabah KPR (Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah)* di bawah bimbingan I : Dr. H. M. Hanafiah, M.Hum dan bimbingan II : Dr. Syaugi Mubarak Seff, M.A, pada Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin, (2020).

Kata Kunci: Pengalihan Hutang, di Bawah Tangan, Nasabah KPR

Dalam pelaksanaannya perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi ditemui permasalahan diantaranya adalah pemindahan hak atas objek KPR, yang dilakukan di bawah tangan oleh nasabah kepada pembeli sebelum KPR tersebut lunas tanpa sepengetahuan pihak perbankan. Praktek tersebut terjadi disebabkan oleh adanya larangan penjualan rumah KPR subsidi yang tertuang dalam PERMEN PUPR RI nomor 21/Prt/M/Tahun 2016 pada pasal 24 ayat 1 huruf G yang menyatakan tidak akan menyewakan dan atau mengalihkan kepemilikan rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun dengan bentuk perbuatan hukum apapun. Selain itu larangan tersebut juga ada dalam Akad Pembiayaan KPR pada pasal 11, permasalahan utamanya adalah nasabah dan pihak perbankan masih terikat suatu perjanjian atau kontrak yang masih berlangsung yang harus di selesaikan terlebih dahulu.

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian hukum normatif yang membahas terkait dengan Norma Hukum. Pendekatan penelitian dalam penelitian ini adalah pendekatan Konsep dan Perundang-undangan.

Prosedur pengalihan hutang yaitu Permohonan untuk calon pembeli/debitur baru akan diproses seperti permohonan KPR baru, dan tetap melalui tahap-tahap permohonan dan penilaian kredit untuk menilai kelayakan calon debitur baru, apabila permohonan disetujui maka pihak bank menerbitkan surat persetujuan pengalihan hutang dan akta pengalihan hutang, Selanjutnya dibuat akta jual beli dihadapan PPAT dengan disaksikan oleh pihak Bank, dan dibuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).

Menurut Hukum Ekonomi Syariah Praktik Pengalihan Hutang di Bawah Tangan oleh Nasabah kepada pembeli rumah adalah sah, karena syarat dalam jual beli antara nasabah dengan lembaga keuangan yang melarang nasabah untuk mengalihkan rumah KPR adalah Batal, karena bertentangan dengan konsekuensi jual beli yang merupakan pengalihan hak milik. Dengan batalnya syarat tersebut, maka dengan demikian objek akad menjadi milik dan dalam penguasaan nasabah sepenuhnya, sehingga nasabah berhak melakukan tindakan apapun terhadap rumah KPR tersebut.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين. الصلاة والسلام على أشرف الأنبياء و المرسلين سيدنا و مولا نا محمد صلى الله عليه وسلم وعلى آله وأصحابه أجمعين ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين. اما بعد

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah Swt, karena atas berkat, rahmat, taufiq, hidayah dan bimbingan-Nya semata sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.

Shalawat dan salam semoga selalu tercurah kepada junjungan kita, Nabi Muhammad Saw yang telah menunjukkan kepada kita jalan keselamatan di dunia dan akhirat, yang syafa'atnya senantiasa kita harapkan, serta shalawat dan salam atas keluarga beliau, sahabat-sahabat beliau serta mereka yang mengikuti beliau hingga akhir zaman.

Setelah melewati berbagai hambatan dan rintangan, akhirnya penulisan tesis dengan judul: “**PENGALIHAN HUTANG DI BAWAH TANGAN BAGI NASABAH KPR (Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah)**”. Penulis menyadari dengan sepenuhnya bahwa penulisan tesis ini tak lepas dari bantuan semua pihak, baik dalam bentuk dukungan, bimbingan dan arahan serta motivasi sehingga tugas yang terasa berat ini dapat terselesaikan.

Sehubungan dengan itu, maka dengan segala kerendahan hati penulis ucapkan dan sampaikan rasa terima kasih serta penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dalam menyelesaikan tesis ini. Khususnya, penulis ucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Saifuddin Sabda, M.Ag. sebagai direktur Pascasarjana UIN Antasari.
2. Bapak Dr. Rahmat Sholihin M.Ag, Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin yang memberikan arahan penulisan tesis yang sesuai dengan kepentingan pengembangan Jurusan Hukum Ekonomi Syariah di Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin.
3. Bapak Dr. H. Hanafiah, M.Hum sebagai Pembimbing I dan Bapak Dr. Syaugi Mubarak Seff, M.A. sebagai Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, arahan dan petunjuk serta koreksi dalam penyusunan tesis ini.
4. Para dosen dan asisten dosen serta Sekretaris Prodi Hukum Ekonomi Syariah Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin yang telah banyak memberikan Ilmu dan layanan yang baik selama penulis mengikuti perkuliahan.

5. Orang tua yang telah mengasuh dan mendidik serta selalu mendoakan kepada penulis. Juga guru-guru yang telah mencerahkan ilmu dalam mengisi kekosongan dan kefakiran ilmu penulis.
6. Semua pihak yang turut membantu memberikan dorongan dan motivasi kepada penulis sehingga tesis ini dapat diselesaikan.

Semoga Allah Swt melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada mereka semua dan mencatat bagi mereka kebaikan pahala yang berlipat ganda disisi-Nya.

Akhirnya, dengan mengharap ridha dan karunia-Nya semoga tulisan ini bermanfaat dan tercatat sebagai amal ibadah disisi-Nya.

Banjarmasin,
Penulis



Muhammad Alwi
NIM. 1502541566

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543 b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988.

sebagai berikut:

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
'	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
س	Sa'	Ś	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ه	Ha	h	ha (dengan titik dibawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Za	Ż	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Sad	Ş	es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	ڏ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ta	Ț	te (dengan titik di bawah)
ڙ	Za	ڙ	zet (dengan titik di bawah)

ع	‘Ain	‘	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	‘el
م	Mim	M	‘em
ن	Nun	N	‘en
و	Waw	W	We
ه	Ha’	H	ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	Ya’	Y	Ye

B. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

متعدين	ditulis	<i>muta‘aqqidin</i>
عدة	ditulis	<i>‘iddah</i>

C. Ta’marbutah

1. Apabila dimatikan ditulis h.

هبّة	ditulis	<i>Hibbah</i>
جزية	ditulis	<i>Jizyah</i>

(ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti shalat, zakat dan sebagainya, kecuali apabila dikehedaki lafal aslinya).

Bila diikuti dengan kata sandang “al” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كرمة الأولياء	ditulis	<i>Karāmah al auliya'</i>
---------------	---------	---------------------------

2. Apabila ta' marbutah hidup atau dengan harakat, fatha, kasrah dan dammah ditulis t.

زكاة الفطر	ditulis	<i>Zakātul-fitrī</i>
------------	---------	----------------------

D. Vokal Pendek

ـ	Kasrah	ditulis	I
ـ	fathah	ditulis	A
ـ	dammah	ditulis	U

E. Vokal Panjang

1	Fathah + alif جاهلية	ditulis	ā <i>jāhiliyyah</i>
2	Fathah + ya'mati يسعى	ditulis	ā <i>yas'ā</i>
3	Kasrah + ya'mati كريم	ditulis	ī <i>karīm</i>
4	Dammah + wawu mati فروض	ditulis	ū <i>furuūq</i>

F. Vokal Rangkap

1	Fathah + ya' mati بینکم	ditulis	Ai <i>bainakum</i>
---	----------------------------	---------	-----------------------

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	i
PERSETUJUAN TESIS	ii
PENGESAHAN TESIS	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	v
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	8
D. Definisi Operasional.....	8
E. Penelitian Terdahulu	9
F. Kajian Teori	12
G. Metode Penelitian.....	17
H. Sistematika Penulisan.....	22
BAB II KERANGKA TEORI.....	24
A. Perjanjian	24
• Perjanjian Dalam Hukum Positif.....	24
1. Pengertian Perjanjian	24
2. Unsur-Unsur Perjanjian	26
3. Asas-Asas Perjanjian	29
4. Syarat Sahnya Perjanjian	33
5. Wanprestasi.....	37
6. Berakhirnya Perjanjian.....	38
• Perjanjian Dalam Hukum Islam	39
1. Pengertian Perjanjian	39
2. Rukun dan Syarat Akad	44
3. Macam-Macam Akad.....	47
4. Asas-Asas Akad	49
a. Asas Ilahiah atau Asas Tauhid	49
b. Asas Ibahah (Mabda' al-Ibāhah).....	50
c. Asas Kebebasan Berkontrak (mabda' hurriyah at-ta'aqud)	51
d. Asas Konsensualisme atau Asas Kerelaan (mabda' ar-rada'iyyah)	52
e. Asas Perjanjian Itu Mengikat	53
f. Asas Keseimbangan	53
g. Asas Kemaslahatan (tidak memberatkan)	54

h. Asas Kemanfaatan.....	54
i. Asas Amanah	55
j. Asas Keadilan.....	56
5. Berakhirnya Akad	57
B. Jual Beli	82
1. Pengertian Jual Beli dalam Islam	82
2. Dasar Hukum Jual Beli	84
3. Rukun dan Syarat Jual Beli	85
4. Macam-macam Jual Beli	88
5. Jual Beli Yang Dilarang Dalam Islam.....	91
6. Syarat – Syarat Dalam Jual Beli	94
C. Hiwalah/ Pengalihan Hutang	97
1. Pengertian Hiwalah.....	97
2. Rukun dan syarat hiwalah.....	100
3. Macam-Macam Hiwalah	103
4. Dasar Hukum Hiwalah	104
BAB III BAHAN HUKUM	106
A. Permen PUPR RI Nomor 21/Prt/M/Tahun 2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Permen PUPR RI Nomor 26/Prt/M/Tahun 2016 Tentang Perubahan Permen Nomor 21 Tahun 2016.....	106
Pasal 24 ayat (1) huruf g :	106
Pasal 37 ayat (1) huruf g :	107
Pasal 52	108
Pasal 53	110
Pasal 54	111
B. Perjanjian Pembiayaan KPR Rumah Sejahtera	112
Pasal 3 Mengenai Hak	112
Pasal 4 Mengenai Kewajiban.....	113
Pasal 5 Mengenai Larangan.....	113
C. Perjanjian Kredit KPR Susun Bersubsidi PT. Bank X	114
Pasal 11 Bantuan Dan/Atau Kemudahan, Hunian dan Pemeliharaan	114
Pasal 12 Debitur Wanprestasi	116
D. Penjelasan Umum Akad Pembiayaan KPR Bank Syariah	117
E. Prosedur Pengalihan Hutang KPR	118
BAB IV ANALISIS	120
BAB V PENUTUP.....	134
Simpulan.....	134
Saran-saran.....	136
DAFTAR PUSTAKA	137

LAMPIRAN
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....