

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Harta adalah keperluan atau salah satu sumber dari kehidupan sehingga manusia tidak mungkin bisa terhindar darinya. Pada dasarnya, harta adalah sesuatu yang disenangi manusia, seperti rumah, mobil dan kendaraan, atau suatu benda lainnya yang berkaitan dengan dunia. Diantara motivasi Manusia dalam mencari harta adalah untuk menjaga eksistensinya sehingga dapat menambah kenikmatan dunia dan akhirat. Namun, semua dorongan ini dibatasi oleh tiga syarat, yang pertama harta diperoleh secara halal, kedua dipergunakan untuk sesuatu yang halal, dan ketiga sebagian harta tersebut harus dikeluarkan untuk kepentingan agama dan masyarakat tempat dia tinggal.<sup>1</sup>

UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman yang menyatakan : “bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif”.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Aprianto, “Konsep Harta dalam Tinjauan Maqasyid Syariah,” *Journal of Islamic Economics Lariba*, Vol 3 Issue 2 (2017):, h. 65-74.

<sup>2</sup>Republik Indonesia, “Undang-Undang R.I. Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman”, h. 1.

Salah satu bentuk kebutuhan dasar manusia terutama untuk suatu keluarga agar terpenuhinya kehidupan yang sejahtera lahir dan batin yaitu tempat tinggal atau rumah. Rumah merupakan bangunan yang digunakan sebagai tempat berteduh yang layak huni, tempat pembinaan terhadap keluarga, gambaran harkat serta martabat penghuninya, dan asset untuk pemiliknya.<sup>3</sup> Perumahan atau Pemukiman dengan kawasan yang baik serta sehat mempunyai andil yang sangat bernilai dalam pembentukan sifat serta karakter masyarakat, sehingga hal itu perlu dibina dan juga perlu dikembangkan demi kesinambungan dan pengembangan kehidupan masyarakat. Sehubungan dengan hal tersebut maka pemerintah terus berusaha untuk mencukupi kebutuhan dan meningkatkan mutu perumahan bagi seluruh rakyat Indonesia yang dimuat dalam UU RI No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Pada zaman masa ini berbagai kebutuhan masyarakat semakin bervariasi, terutama bagi sebagian besar masyarakat, membeli properti merupakan suatu ambisi terbesar dalam pikiran mereka. Kebutuhan barang sehari-hari, perumahan, serta properti apapun secara umum bisa dipenuhi melalui pembiayaan dengan cara jual beli yang kerap ditawarkan perbankan saat ini. Contohnya saja, kecuali sandang serta pangan, maka papan (rumah) adalah salah satu keperluan pokok yang seharusnya terpenuhi. Namun, kepemilikan hunian tidak selalu dapat terpenuhi, sebab harga hunian yang ditawarkan cenderung mahal, dengan tipe apapun, agaknya tidak akan terjangkau untuk dapat membelinya dengan cara tunai.

---

<sup>3</sup>Ibid., h. 4.

Guna mengatasi permasalahan tersebut, maka salah satu cara bagi masyarakat untuk memenuhi keperluan dan kepemilikan hunian adalah dengan cara mencicil atau kredit. Adapun bentuk pemberian pinjaman secara kredit yang diberikan oleh perbankan diantaranya yaitu kredit kepemilikan rumah (KPR) yang merupakan bagian dalam keperluan konsumtif.

Kegiatan perbankan setelah mengumpulkan dana yang berasal dari masyarakat yang dalam hal ini berupa simpanan giro, simpanan dan deposito yaitu menyalurkan lagi dana tersebut untuk masyarakat yang memerlukannya. Dana yang disalurkan tersebut dalam istilah perbankan lebih dikenal dengan nama alokasi dana.<sup>4</sup> Pengalokasian dana tersebut dapat diwujudkan dengan bentuk pinjaman yang biasa dikenal dengan istilah kredit dan juga dapat dilakukan dengan cara memberikan beberapa aset yang diperkirakan menguntungkan perbankan.

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan yaitu *“penyediaan uang ataupun tagihan yang bisa samakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara perbankan dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga maka disebut dengan kredit.”* Berbeda dengan perbankan syariah yang ditentukan dengan *sistem bagi hasil*, tidak dengan sistem bunga.

Pengertian yang telah disebutkan di atas, dapat diartikan bahwa diantara fungsi perbankan adalah menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk

---

<sup>4</sup>Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2004), h. 91.

kredit. Oleh karena itu untuk memenuhi kebutuhannya masyarakat bisa mengajukan kredit kepada perbankan, yaitu dengan membuat perjanjian kredit dengan pihak perbankan. Pihak perbankan juga sudah menyiapkan fasilitas yang secara khusus agar dapat membantu serta meringankan beban masyarakat dalam memenuhi keperluan akan perumahan. Fasilitas yang telah disiapkan oleh perbankan tersebut yaitu KPR (Kredit Pemilikan Rumah) subsidi.

Fungsi penghimpunan serta penyaluran dana tersebut sangat berkaitan pada kepentingan masyarakat secara umum, oleh karena itu perbankan harus menjaga dan memelihara dengan benar dana yang disimpan oleh masyarakat tersebut. Bank harus dapat mengalokasikan dana tersebut ke sektor yang lebih produktif untuk pencapaian tujuan pembangunan.<sup>5</sup>

Lembaga hukum perjanjian kredit mengacu pada pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang akibat suatu perjanjian berbunyi : *“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Segala bentuk perjanjian tidak boleh dibatalkan kecuali dengan kesepakatan antara para pihak, atau karena beberapa alasan yang oleh undang-undang dianggap cukup untuk itu. Itikad baik harus ada dalam menjalankan segala bentuk perjanjian.”*

Dalam hukum kontrak, suatu perjanjian yang telah disepakati, akan menjadi hukum yang bersifat mengikat untuk para pihak yang sepakat membuatnya.<sup>6</sup> Pada Hakikatnya, yang dituju dalam mengadakan suatu akad ialah

---

<sup>5</sup>Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis* (Bandung: Alumni, 1994), h. 105-106.

<sup>6</sup>Burhanudin S, *Hukum Kontrak Syariah* (Yogyakarta: BPFE, 2009), h. 9.

untuk mencapai kemaslahatan bagi masing-masing pihak. Dalam ajaran Islam Pengertian maslahat melingkupi dimensi kehidupan dunia akhirat. Dan untuk menjamin tercapainya kemaslahatan maka kaidah fiqh yang berlaku: *“Apabila hukum syara’ dilaksanakan, maka pastilah tercipta kemaslahatan.”* Namun apabila dalam pelaksanaan akad ternyata terjadi suatu perbuatan melawan hukum sehingga menimbulkan kemudharatan pihak lain, maka kaidah fiqh yang berlaku adalah sebagai berikut; *“segala apa yang menyebabkan terjadinya kemudharataan (bahaya) maka hukumnya haram.”*<sup>7</sup>

Kemaslahatan yang terkait dengan kehidupan dunia tidak terlepas dari kebutuhan hidup sehari-hari, diantara banyaknya kebutuhan masyarakat, salah satunya yang terbilang sulit untuk dipenuhi adalah kebutuhan untuk memiliki tempat tinggal, berdasarkan kenyataan tersebut maka pemerintah memberikan solusi kepada masyarakat dengan memberikan program berupa kepemilikan rumah bersubsidi yang pelaksanaannya dilakukan melalui perbankan dengan program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi.

Walaupun KPR subsidi bisa membantu meringankan beban masyarakat dalam mengatasi permasalahan kebutuhan perumahan akan tetapi pada prakteknya juga terdapat beberapa hambatan atau permasalahan yang harus dipahami dan dicermati lebih lanjut dalam beberapa aspek yang berhubungan dengan hukum, di antaranya kasus kredit bermasalah. Sebuah perjanjian semestinya dapat dijalankan serta dipenuhi sebagaimana kesepakatan yang tertuang dalam

---

<sup>7</sup>Ibid., h. 44.

perjanjian akan tetapi pada keadaan tertentu juga didapati perjanjian yang belum berjalan sebagaimana seharusnya.

Mekanisme pengalihan hutang dalam perbankan dapat dilakukan oleh debitur dengan cara mengajukan permohonan pengalihan hutang kepada perbankan dalam bentuk formulir yang sudah disediakan oleh perbankan, debitur mengisi data-data dan melampirkan persyaratan-persyaratan, setelah syarat dan data sudah terpenuhi permohonan akan diproses oleh pihak perbankan sebagaimana permohonan kredit pada biasanya, jika disetujui maka akan diberikan surat persetujuan pengalihan hutang yang diikuti dengan pembuatan akta pengalihan hutang. Tahap selanjutnya adalah pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) antara debitur lama dengan debitur baru.

Praktik pada perbankan di atas tidak sepenuhnya dijalankan seperti kasus yang Peneliti telah temukan di lingkungan masyarakat perumahan yaitu Pengalihan hutang KPR yang dilakukan di bawah tangan atau Pengalihan hutang yang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak perbankan. Fokus permasalahan penelitian saya adalah Proses, Kegiatan dan Prosedur Pengalihan hutang di bawah tangan yang dilakukan oleh nasabah tanpa melibatkan pihak perbankan, sedangkan nasabah perbankan masih terikat suatu perjanjian dengan perbankan.

Dalam pelaksanaannya suatu perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi ditemukan permasalahan salah satunya adalah pemindahan hak atas objek KPR yaitu rumah, yang pemindahannya dilakukan secara diam-diam atau di bawah tangan oleh nasabah perbankan kepada pembeli rumah sebelum KPR itu

lunas tanpa diketahui atau melibatkan pihak perbankan atau dikenal oleh masyarakat dengan istilah *over kredit* di bawah tangan. Praktek tersebut terjadi disebabkan oleh adanya larangan penjualan rumah KPR subsidi yang tertuang dalam PERMEN PUPR RI nomor 21/Prt/M/Tahun 2016 Tentang Kemudahan dan Atau Bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah 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 di dalam PERMEN PUPR larangan tersebut juga ada dalam Akad Pembiayaan KPR pada pasal 11.

Proses Pengalihan hutang di bawah tangan tersebut di atas akan menimbulkan suatu permasalahan hukum yang cukup kompleks ada beberapa kemungkinan resiko yang mungkin akan didapat dikemudian hari, diantara resiko yang mungkin terjadi yaitu apabila pembeli baru mengalami masalah dalam melakukan pembayaran maka yang berkewajiban membayar adalah nasabah yang menjual karena Pengalihan hutang dibawah tangan tidak menghapus kewajiban nasabah lama untuk membayar hutangnya.

Permasalahan utamanya adalah nasabah dan pihak perbankan masih terikat suatu perjanjian atau kontrak yang masih berlangsung yang harus di selesaikan terlebih dahulu, seharusnya jika nasabah ingin melakukan Pengalihan hutang harus dengan sepengetahuan pihak perbankan secara resmi atau legal, sedangkan yang terjadi adalah sebaliknya.

Berdasarkan uraian diatas, untuk mengetahui bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Pengalihan hutang dibawah tangan pada perjanjian

KPR, maka penulis tertarik untuk meneliti dan mengetahuinya dengan judul **”Pengalihan Hutang Di Bawah Tangan Bagi Nasabah KPR (Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah)”**

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Mekanisme Pengalihan Hutang Bagi Nasabah KPR di Perbankan?
2. Bagaimana Praktik Pengalihan Hutang Di Bawah Tangan di Tinjau dari Hukum Ekonomi Syariah?

#### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk;

Mengetahui Bagaimana Pengalihan Hutang Yang Dilakukan Di Bawah Tangan di Tinjau dari Hukum Ekonomi Syariah.

Adapun hasil dari penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk;

1. Sebagai bahan informasi bagi kalangan praktisi maupun masyarakat
2. Sebagai khazanah bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah

#### **D. Definisi Operasional**

Untuk menghindari adanya kesalahpahaman dan supaya mendapat pengertian yang sama, berikut penulis definisikan kata-kata kunci yang dipergunakan dalam penulisan tesis ini;



1. Pengalihan Hutang “di Bawah Tangan” yang dimaksud dalam penelitian ini adalah Pengalihan hutang dari nasabah perbankan kepada pembeli rumah, dengan perjanjian yang dibuat secara pribadi tanpa melibatkan pihak perbankan. di bawah tangan secara bahasa diartikan dengan “tidak dilaksanakan secara resmi atau tidak disaksikan oleh pihak resmi”.<sup>8</sup>

2. Hukum Ekonomi Syariah

Hukum Ekonomi Syariah adalah kegiatan atau usaha yang dilakukan oleh perseorangan, sekelompok orang, dan badan usaha yang telah berbadan hukum atau tidak berbadan hukum untuk memenuhi keperluan yang bersifat komersil dan tidak komersil berdasarkan prinsip syariah.<sup>9</sup>

Jadi yang dimaksud dengan tinjauan hukum ekonomi syariah disini adalah mempelajari dan memahami dengan cermat tentang ketentuan hukum dalam melakukan usaha berdasarkan aturan-aturan syariah.

## **E. Penelitian Terdahulu**

**Belinda Septiani (2010) “Tinjauan Yuridis Terhadap Proses Alih Debitur pada Perjanjian Kredit Perumahan (studi kasus pada bank tabungan negara cabang Palembang)”**.

Penelitian Tesis ini menitikberatkan pada tinjauan yuridis terhadap proses alih debitur pada perjanjian kredit perumahan tentang bagaimana proses alih

---

<sup>8</sup> <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/di%20bawah%20tangan>

<sup>9</sup> Pusat pengkajian hukum islam dan masyarakat madani (PPHIMM), *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: PT. Kharisma Utama, 2009), h. 3.

debitur pada perjanjian kredit perumahan di bank tabungan negara cabang Palembang serta apa akibat hukum terjadinya proses alih debitur pada perjanjian kredit perumahan di bank tabungan negara cabang Palembang.

Adapun hasil penelitian ini dapat disimpulkan pengalihan hutang atau novasi subjektif pasif adalah salah satu kasus yang menjadi alasan hapusnya perjanjian yang dimaksud pada Pasal 1381 KUH Perdata, dimana perjanjian kredit awalnya (hutang yang dialihkan) menjadi hapus karena disebabkan adanya suatu pembaharuan hutang. Akibat hukum dari hutang dan aspek benda yang merupakan jaminan dalam proses pengalihan hutang adalah bahwa nasabah baru yang mengambil alih hutang, menginginkan juga pengalihan jaminan menjadi milik nasabah baru.

Dari penelitian terdahulu di atas terlihat perbedaan antara peneliti dengan peneliti sebelumnya, yang mana peneliti terdahulu meneliti akibat hukum dari pengalihan hutang sedangkan yang ingin peneliti teliti adalah akibat hukum dari pengalihan hutang di bawah tangan ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah.

**Abdul rochman (2010) "Perjanjian Alih Debitur Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi Oleh Lembaga Perbankan Dengan Jaminan Hak Tanggungan"**

Permasalahan yang diangkat dalam penulisan skripsi ini mengenai pengaturan perjanjian alih debitur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi merupakan upaya penyelamatan kredit bermasalah, status hukum jaminan hak tanggungan pada perjanjian alih debitur dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi menggunakan prinsip *droit de suite*, dan akibat

hukum perjanjian alih debitur dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi.

Perjanjian pengalihan hutang baik itu dalam KUHPerdata ataupun Keputusan Menteri pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah merupakan usaha dalam menyelamatkan kredit yang bermasalah melalui cara mengalihkan debitur lama kepada debitur baru berikut aset yang menjadi jaminan kredit. Novasi diatur didalam Pasal 1413 hingga Pasal 1424 KUH Perdata. dalam perjanjian kepemilikan rumah diatur dalam Pasal 13 KEPMEN Keuangan No 301/KMK.01/2002 mengenai Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan BTN, disitu disebutkan bahwa BTN bisa menarik pengurusan piutang negara untuk restrukturisasi hutang.

Dari penelitian terdahulu di atas terlihat dengan jelas perbedaan antara peneliti dengan peneliti sebelumnya, yang mana peneliti terdahulu meneliti pengalihan debitur lama kepada debitur baru beserta dengan aset yang menjadi jaminan kredit sedangkan yang ingin peneliti teliti adalah pengalihan yang dilakukan debitur dengan cara di bawah tangan.

**Hendro Prawoto (2006)“Tinjauan Hukum Terhadap Proses Alih Debitur Yang Dilakukan Di Bawah Tangan Pada Perjanjian KPR subsidi di PT. BTN (persero) Cabang Semarang”.**

Permasalahan yang diteliti yaitu proses alih debitur pada PT. Bank BTN dan akibat hukum dari pengalihan hutang yang dilakukan di bawah tangan pada perjanjian KPR-BTN dan upaya yang ditempuh pihak perbankan untuk mengatasi permasalahan tersebut.

Proses pengalihan hutang pada Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara adalah bentuk tindakan Novasi Subjektif Pasif dikarenakan yang terjadi yaitu pergantian kepada debitur baru dengan persetujuan kreditur disertai pembebasan debitur lama dari kewajibannya. Penjualan hunian KPR yang dilakukan di bawah tangan yang belum dilunasi oleh debitur, merupakan tindakan melawan hukum dikarenakan hunian KPR tersebut adalah objek jaminan hutang debitur kepada Perbankan, sehingga Perbankan bisa menuntut debitur untuk membayar ganti rugi dan secepatnya melunasi semua sisa hutangnya. Penjualan hunian KPR yang dilakukan di bawah tangan oleh Debitur, tidak serta merta menghilangkan kewajiban Debitur dalam menyelesaikan seluruh hutangnya kepada Perbankan. Perbankan sebagai pemegang objek jaminan dapat membatalkan proses jual beli hunian KPR oleh debitur yang dilakukan melalui proses di bawah tangan.

Dari penelitian terdahulu di atas terlihat dengan jelas perbedaan antara peneliti dengan peneliti sebelumnya, yang mana peneliti terdahulu meneliti tinjauan hukum secara positif sedangkan yang ingin peneliti teliti ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah.

## **F. Kajian Teori**

### **1. Teori Perjanjian**

Menurut ketentuan yang terdapat pada Pasal 1313 KUH Perdata, suatu ikatan perjanjian merupakan suatu tindakan dengan satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih. Pengertian perjanjian ini

mengandung unsur perbuatan, perorangan atau kelompok terhadap perorangan atau kelompok, dan mengikatkan dirinya.<sup>10</sup>

Perjanjian merupakan suatu ikatan, yaitu ikatan yang diatur, diakui serta diterima oleh hukum. ikatan hukum ini harus dibedakan dengan ikatan-ikatan yang terjadi dalam suatu kehidupan sosial yang berdasar dari asas kesopanan, kepatutan dan kesusilaan. Peningkaran terhadap ikatan semacam itu, tidak dapat menimbulkan akibat hukum seperti, janji akan berangkat sekolah bersama. Sehingga, hubungan yang ada di luar ruang lingkup hukum bukan suatu perjanjian.<sup>11</sup> Dalam membuat sebuah perjanjian perlu memenuhi beberapa syarat agar perjanjian itu bisa diakui serta dapat mengikat semua pihak yang membuatnya. Pasal 1320 KUH Perdata menetapkan syarat sahnya sebuah perjanjian yaitu syarat subjektif dan syarat objektif.<sup>12</sup>

Menurut Pasal 1234 KUH Perdata arti dari prestasi yaitu seseorang yang memberikan sesuatu, melakukan atau tidak melakukan sesuatu, sebaliknya dianggap wanprestasi apabila seseorang;<sup>13</sup>

- a. Tidak melakukan sesuatu yang disanggupi untuk dilakukannya
- b. Mengerjakan sesuatu yang dijanjikan, akan tetapi tidak terlaksana sebagaimana yang dijanjikan
- c. Mengerjakan apa yang telah dijanjikan akan tetapi terlambat, atau
- d. Mengerjakan sesuatu yang berdasarkan kontrak tidak boleh dikerjakan.

---

<sup>10</sup>Abdul R. Saliman, *et al., eds., Hukum Bisnis Untuk Perusahaan (Teori dan Contoh Kasus)* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), h. 50.

<sup>11</sup>R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (Bandung: Binacipta, 1994), h. 3.

<sup>12</sup>Abdul R. Saliman, *et al., eds., Hukum Bisnis...*, h. 50.

<sup>13</sup>*Ibid.*, h. 52.

Akibat dari tindakan wanprestasi tersebut biasanya akan diberikan sanksi berupa ganti rugi, pengalihan risiko, dibatalkannya kontrak, maupun membayar biaya perkara.

## 2. Teori Jual Beli

Pengertian secara bahasa Bai' yang artinya menjual. Dalam kitab *Kifāyatul Aḥyār* dikatakan yang dimaksud dalam pengertian Jual beli menurut bahasa adalah membagikan sesuatu karena adanya imbalan tertentu.<sup>14</sup>

Menurut Syekh Zakaria al-Anṣari pengertian jual beli yaitu tukar menukar sesuatu dengan sesuatu lainnya. Dalam kitab *Fiqh Sunnah* yang dikarang oleh Sayyid Sabiq menjelaskan jual beli secara etimologi bahwa jual beli berdasarkan pengertian bahasa adalah saling bertukar sesuatu.<sup>15</sup> Kata al-ba'i (jual) dan al-syirā' (beli) biasanya dipergunakan dalam arti yang sama, setiap kata tersebut mempunyai makna berbeda, yang satu dengan lainnya saling bertolak belakang.<sup>16</sup> Sedangkan menurut Hamzah Ya'qub dalam bukunya, *Kode Etik Dagang Menurut Islam* “menjelaskan bahwa arti jual beli berdasarkan bahasa yaitu, bertukar sesuatu dengan sesuatu”.<sup>17</sup>

---

<sup>14</sup>Moh Rifa'i, *Terjemah Khulasah Kifāyatul Aḥyār* (Semarang: CV. Toha Putra), h. 183.

<sup>15</sup>Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, Jilid 12, diterjemahkan oleh H. Kamaluddin, A. Marzuki, (Bandung: Al-Ma'arif, t.th), h. 47.

<sup>16</sup>Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, jilid 4, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), h. 124.

<sup>17</sup>Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam (Pola Pembinaan Hidup Dalam Berekonomi)* (Cet. II; Bandung: Diponegoro, 1992), h. 18.

Adapun yang menjadi dasar landasan hukum disyari'atkannya jual beli adalah sebagai berikut: Landasan Al-Qur'an

..... a وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَاَ ...

rukunnya terdiri dari:<sup>18</sup> Şighāt (pernyataan), Āqidayn (yang membuat perjanjian), Ma'qūd 'alāih, yaitu barang yang dijualbelikan dan Ada nilai tukar pengganti barang (harga barang).

### 3. Teori Pengalihan Hutang.

Pasal 1381 KUH Perdata menetapkan beberapa peristiwa yang bisa menghapuskan perikatan salah satunya yaitu dikarenakan adanya pembaharuan hutang. Pembaharuan hutang tersebut dalam hal ini disebut novasi. Novasi yaitu suatu perjanjian yang mengakibatkan berakhirnya perikatan serta pada saat itu juga timbul perikatan baru yang ditempatkan sebagai pengganti perikatan sebelumnya.<sup>19</sup>

Menurut Pasal 1413 KUH Perdata, ada tiga jenis novasi, yaitu:<sup>20</sup>

- a. Novasi objektif, yaitu objek diperbaharui melalui pembuatan perjanjian baru yang menggantikan hutang lama dan menghapus perjanjian lama,
- b. Novasi subjektif pasif, yaitu subjek pasif (debitor) diperbaharui dengan membuat perjanjian baru yang menghapus perjanjian lama sehingga debitor lama dibebaskan dari atas kewajibannya.

---

<sup>18</sup>Hadi Mulyo, *Shobahussurur Falsafah dan Hikmah Hukum Islam* (Semarang: CV. Adhi Grafika, 1992), h. 375.

<sup>19</sup>Achmad Susetyo, *Pengalihan Utang Dari Debitor Lama Kepada Debitor Baru* (Bandung: wordpress, 2009) <http://Kasus.perbankan.wordpress.com/tag/akta-novasi/>, tanggal 24 April 2017.

<sup>20</sup>R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (Bandung: Binacipta, 1994). h. 116.

- c. Novasi subjektif aktif, yaitu subjek aktif (kreditur) diperbaharui dengan membuat suatu perjanjian baru untuk menghapus perjanjian lama sehingga kreditur lama melepaskan haknya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1417 KUH Perdata, alih debitur adalah novasi subjektif pasif, yaitu debitur memberikan penawaran kepada krediturnya untuk menggantikan dirinya (debitur lama) dengan debitur yang baru, yang bersedia untuk melakukan perikatan-perikatan demi keuntungan kreditur, dan bersedia untuk melakukan pembayaran hutang-hutang debitur.<sup>21</sup>

Pada novasi subjektif pasif dapat terjadi dua cara penggantian debitur, yaitu;<sup>22</sup>

- a. *Expromissie*, yaitu debitur lama diganti dengan debitur yang baru, tanpa dibantu oleh debitur lama.
- b. *Delegatie*, yaitu terjadi kesepakatan diantara debitur, kreditur awal dan debitur yang baru. Debitur tidak bisa digantikan dengan debitur lainnya tanpa disetujui oleh kreditur.

Pengalihan hutang atau novasi baru terjadi jika kreditur telah menerima/menyetujui debitur yang baru, serta telah menyatakan dengan tegas bahwa ia telah membebaskan debitur yang lama dari perikatan dan kewajibannya kepada kreditur. Pernyataannya membebaskan debitur dari keterikatannya pada kepada kreditur, bisa diartikan sebagai keinginan yang mutlak atau nyata oleh kreditur untuk mengakhiri perikatan sebelumnya dan menggantinya dengan

---

<sup>21</sup>J. Satrio, *et al.*, *Kompensasi dan Percampuran Hutang* (Alumni, Bandung, 1999), h. 118.

<sup>22</sup>R. Setiawan, *Pokok-Pokok...*, h. 116.



perikatan yang baru, yang mana para pihak saat ini adalah kreditur dengan debitur yang baru.<sup>23</sup>

## **G. Metode Penelitian**

Metode penelitian pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian hukum bisa dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, serta dapat dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan. Penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan meliputi:

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum
- b. Penelitian terhadap sistematik hukum
- c. Penelitian terhadap sinkronisasi vertikal dan horizontal
- d. Perbandingan hukum
- e. Sejarah hukum
- f. Norma Hukum<sup>24</sup>

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

---

<sup>23</sup>Ibid., h. 116

<sup>24</sup> Maria Farida Indrati S, *Ilmu Perundang-Undangan I*, (Yogyakarta: Kanisius, 2007), h.

penelitian hukum sehingga bisa memberikan sudut pandang analisa dalam penyelesaian permasalahan penelitian hukum yang dilihat dari beberapa aspek konsep hukum yang melatarbelakanginya, serta bisa dilihat dari nilai-nilai yang terdapat dalam penormaan sebuah peraturan yang berkaitan dengan konsep-konsep yang digunakan. Kebanyakan dari pendekatan ini digunakan untuk mempelajari beberapa konsep yang ada hubungannya dengan penormaan dalam hal undang-undang apakah sudah sesuai dengan ruh yang termuat dalam beberapa konsep hukum yang mendasarinya. Pendekatan ini bersumber dari beberapa pandangan dan beberapa doktrin yang telah berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini dianggap penting dikarenakan pemahaman terhadap pandangan/doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum bisa menjadi dasar untuk membangun argumentasi hukum sewaktu menyelesaikan isu hukum yang sedang dihadapi. Pandangan atau doktrin terkait hukum dapat memperjelas ide-ide untuk memberikan beberapa pengertian dalam hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan suatu permasalahan.<sup>25</sup> Sedangkan pendekatan perundang-undangan adalah Pendekatan undang-undang (*status approach*) atau pendekatan yuridis yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum<sup>26</sup>. Pendekatan perundang-undangan ini dilakukan untuk menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan penelitian yang akan diteliti. Pendekatan perundang-undangan ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk

---

<sup>25</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Bayumedia Publishing, 2008) cet IV, h. 306

<sup>26</sup> Bahder Johan Nasution. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. (Bandung : Mandar Maju, 2008), h. 92

mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian<sup>27</sup> antara satu undang-undang dengan undang-undang yang lain.

Penelitian ini mengacu pada literatur-literatur mengenai perundang-undangan dan peraturan mengenai Pengalihan hutang serta ketentuan-ketentuan dalam Hukum Ekonomi Syariah yang membahas tentang Pengalihan hutang.

## 2. Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang penulis gunakan dalam penelitian ini yaitu meliputi bahan hukum sekunder yaitu data yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang dalam bentuk laporan, buku harian, dan seterusnya.<sup>28</sup> Bahan hukum terdiri:

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mempunyai otoritas, yang biasanya terdiri atas peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan suatu peraturan perundang-undangan,<sup>29</sup> Permen PUPR RI Nomor 21/Prt/M/Tahun 2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Permen PUPR RI Nomor 26/Prt/M/Tahun 2016 Tentang Perubahan Permen Nomor 21 Tahun 2016, Perjanjian Pembiayaan KPR Rumah Sejahtera dan Perjanjian Kredit KPR Susun Bersubsidi PT. Bank X

---

<sup>27</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Cet 6. Jakarta : Kencana, 2010), h. 93

<sup>28</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Universitas Indonesia, 1984), h. 12.

<sup>29</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h. 47.

- b. Bahan hukum sekunder yaitu memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, misalnya hasil penelitian hukum, hasil karya ilmiah dari kalangan hukum, dan sebagainya.<sup>30</sup>
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan arahan bahan hukum sekunder atau bahan hukum primer yang bersumber dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.<sup>31</sup>

### 3. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Untuk memperoleh suatu pembahasan sesuai dengan apa yang terdapat di dalam tujuan penyusunan bahan tesis, maka jenis penulisan yang diterapkan adalah untuk mendapatkan bahan hukum yang akurat dan relevan, pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini adalah melalui:

Penelitian ini menggunakan teknik studi pustaka untuk mengumpulkan dan kemudian menyusun bahan hukum yang diperlukan. Studi Kepustakaan yaitu menghimpun bahan hukum atau data melalui mengutip, membaca, memahami, serta mencatat berbagai referensi yang dapat dihubungkan dengan materi yang diteliti, berupa peraturan perundangundangan, buku-buku, serta dokumen yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti.<sup>32</sup>

Metode pengumpulan bahan yang dilakukan oleh peneliti dengan penelitian kepustakaan ini dilakukan dengan jalan meneliti dokumen-dokumen

---

<sup>30</sup>Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2007. hal. 114

<sup>31</sup>Zainuddin Ali, *Metode Penelitian...*, h. 106.

<sup>32</sup>*Ibid.*, h. 107.

yang ada, yaitu dengan mengumpulkan bahan hukum dan informasi baik yang berupa buku dan peraturan perundang-undangan serta hukum ekonomi syariah yang berkaitan dengan penelitian ini.

#### 4. Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang terkumpul, diolah melalui tahap-tahap sebagai berikut:

##### a. Identifikasi

Identifikasi bahan hukum adalah mencari serta menetapkan bahan hukum yang bisa dihubungkan dengan Pengalihan hutang.

##### b. Editing

Editing adalah menelaah lagi bahan hukum yang telah didapatkan dari kepustakaan, ini diperlukan agar dapat mengetahui apakah bahan hukum tersebut sudah cukup dan sudah bisa dilakukan untuk proses selanjutnya. Semua bahan hukum yang didapat selanjutnya akan disesuaikan dengan masalah yang ada dalam penulisan ini.

##### c. Klasifikasi Bahan Hukum

Klasifikasi bahan hukum yaitu menyusun bahan hukum yang didapat menurut klasifikasi yang sudah ditentukan dengan cara sistematis sehingga bahan hukum tersebut siap untuk dianalisis.

##### d. Sistematis Bahan Hukum

Sistematis bahan hukum yaitu penyusunan bahan hukum secara teratur sehingga agar bahan hukum tersebut dapat dianalisa menurut susunan yang benar dan tepat.<sup>33</sup>

#### **H. Sistematika Penulisan**

Dalam menyusun penelitian tesis ini peneliti akan menguraikan permasalahan yang akan dibagi kedalam lima bab. Adapun tujuan dari pembagian penelitian tesis ini ke dalam beberapa bab dan subbab adalah untuk menjelaskan dan menguraikan semua permasalahan dengan baik.

Bab I : Bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, definisi operasional, penelitian terdahulu, kajian teori, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II : Bab ini akan membahas landasan teori mengenai perjanjian pada umumnya yaitu, tentang perjanjian, jual beli, Hiwalah/ Pengalihan hutang.

Bab III: Bahan Hukum, akan memaparkan bahan hukum dan informasi baik yang berupa buku dan peraturan perundang-undangan serta hukum ekonomi syariah yang berkaitan dengan penelitian ini.

Bab IV: Analisis, bahan yang diperoleh baik primer dan sekunder akan di analisis secara deskriptif kualitatif. Analisis deskriptif kualitatif yaitu metode analisis dengan mengolah bahan dari literatur melalui teori-teori, asas-asas, dan kaidah-kaidah hukum yang di peroleh dari studi kepustakaan sehingga di peroleh jawaban atas permasalahan yang di rumuskan.

---

<sup>33</sup>Abdulkadir Muhammad. *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), h. 43.

Bab V : Bab ini merupakan bab terakhir atau penutup yang akan di isi dengan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini. Dan akan ditutup dengan beberapa lampiran yang berhubungan dengan hasil penelitian yang dipergunakan sebagai pembahasan atas hasil penelitian.

Daftar Pustaka

Lampiran