

## **BAB IV ANALISIS**

Pengalihan Hutang/*Hiwalah* merupakan pengalihan hutang dari seseorang yang berhutang kepada orang lain, dan orang lain tersebutlah yang wajib menanggungnya. Maksudnya adalah seseorang yang mempunyai hutang dan memindahkannya kepada orang lain maka disebut dengan *muhil*, orang yang mempunyai piutang *muhil* disebut *muhil*, sedangkan orang yang berkewajiban membayar hutang atau yang dilimpahi hutang atau yang menerima *hiwalah* (*pengalihan hutang*) oleh *muhil* disebut *muhil'alaih*.<sup>203</sup> Pengalihan hutang merupakan pengalihan hak dan kewajiban dalam melakukan pembayaran hutang kepada orang lain disertai rasa percaya dan kesepakatan bersama dengan penerima piutang.

Pengalihan Hutang/*Hiwalah* tentu saja berkaitan dengan hutang piutang itu sendiri, di masyarakat hutang piutang merupakan hal yang lumrah terjadi, mulai dari hutang yang kecil sampai hutang yang bernilai besar, hal itu berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan hidup berupa sandang, pangan dan papan, dimana pemenuhan kebutuhan hidup tersebut tentu saja tidak serta merta semuanya dapat terpenuhi, karena beberapa kebutuhan tersebut tidak terjangkau.

Diantara banyaknya kebutuhan masyarakat, salah satunya yang terbilang sulit untuk dipenuhi adalah kebutuhan untuk memiliki tempat tinggal, berdasarkan

---

<sup>203</sup> Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah*, edisi 2, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), h. 71.

kenyataan tersebut maka pemerintah memberikan solusi kepada masyarakat dengan memberikan program berupa kepemilikan rumah bersubsidi.

Program kepemilikan rumah bersubsidi yang diberikan oleh pemerintah bertujuan untuk mempermudah masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk dapat memiliki rumah dengan filosofi tersebut maka pemerintah memberikan pilihan pembayaran dengan cara kredit atau angsuran. Menindak lanjuti program pemerintah tersebut maka pihak perbankan memberikan fasilitas kredit yang sesuai dengan keinginan pemerintah, diantara jenis pemberian kredit yang dilakukan bank, salah satunya yaitu kredit kepemilikan rumah (KPR) yang termasuk dalam kebutuhan konsumtif.

Fasilitas pinjaman KPR pada perbankan saat ini tersedia dua jenis layanan, yaitu KPR untuk rumah bersubsidi dan Non Subsidi. KPR rumah bersubsidi merupakan jawaban bagi masyarakat yang kesulitan untuk memiliki rumah, karena jenis KPR rumah bersubsidi merupakan program pemerintah maka pada pelaksanaannya terdapat aturan tambahan di banding KPR rumah non subsidi, dimana aturan itu tertuang di dalam 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.

Provinsi Kalimantan Selatan berada pada peringkat ketiga nasional sebagai daerah penyalur Kredit Perumahan Rakyat (KPR) terbesar, setelah Jawa Barat dan Banten. pada tahun 2016 Kalimantan Selatan telah menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah bersubsidi sebanyak 14.430 unit melalui tiga program yaitu penyaluran

subsidi melalui program Fasilitas Likuidasi Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) sebanyak 3.198 unit dengan total anggaran Rp313,17 miliar. kemudian, penyaluran subsidi selisih bunga (SSB) sebanyak 6.146 unit dan penyaluran program Bantuan Subsidi Uang Muka (BSUM) sebanyak 3.677 unit dengan total anggaran Rp14,7 miliar.<sup>204</sup> Dari data tersebut jumlah pembiayaan KPR bersubsidi pada tahun 2016 di Kalimantan Selatan sebanyak 3.198 unit untuk jenis pembiayaan pembelian rumah secara penuh.

Dengan banyaknya jumlah KPR subsidi yang telah diberikan kepada masyarakat tentunya dapat membantu mengatasi permasalahan kebutuhan perumahan akan tetapi dalam praktek juga memiliki beberapa kendala atau permasalahan yang perlu dicermati lebih lanjut dalam aspek-aspek yang berkaitan dengan hukum ekonomi syariah, suatu perjanjian secara ideal diharapkan dapat berjalan dan dipenuhi sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian namun pada kondisi tertentu sering ditemui perjanjian tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya, di antaranya kasus kredit bermasalah.

Dalam pelaksanaannya perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sering ditemui permasalahan diantaranya adalah pemindahan hak atas objek KPR yaitu rumah, yang dilakukan di bawah tangan oleh debitur kepada pihak lain sebelum KPR tersebut lunas tanpa sepengetahuan pihak bank atau dikenal oleh masyarakat dengan istilah over kredit. Yang alasannya di antaranya kesulitan dalam mengangsur pembayaran KPR, adapula yang hanya ingin menjualnya lantaran

---

<sup>204</sup> Ulul Maskuriah, Kalsel Peringkat Ketiga Nasional Penyalur KPR Bersubsidi (Banjarmasin, 2017), <https://kalsel.antaranews.com/berita/44194/kalsel-peringkat-ketiga-nasional-penyalar-kpr-bersubsidi> (13 Februari 2019).

jarak antara rumah dengan tempat kerja terlalu jauh, atau sebab lainnya yang mengharuskan mengalihkan hutangnya, pengalihan hutang dibawah tangan dianggap lebih praktis oleh nasabah pembiayaan karna hanya dengan berlandaskan rasa saling percaya antara penjual dan pembeli tanpa harus mengikuti prosedur pengalihan hutang oleh perbankan yang panjang dan rumit dengan tanpa melihat kemungkinan resiko apa yang akan didapat dikemudian hari.

Proses pengalihan hutang tersebut di atas akan berdampak pada permasalahan hukum di kemudian hari karena hal ini sangat berkaitan dengan kepastian hukum atas hak kepemilikan rumah.

Permasalahan yang berkaitan dengan kepastian hukum ini terkait dengan isi perjanjian antara nasabah dengan lembaga keuangan yang memuat beberapa ketentuan bagi nasabah ketika menguasai rumah bersubsidi yang menjadi objek perjanjian.

Salah satu kepastian hukum yang harus diketahui adalah mengenai hak nasabah atas objek perjanjian dalam mengalihkan penguasaan objek perjanjian kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pihak lembaga keuangan untuk melihat permasalahan itu maka perlu ditelaah pada klausul perjanjian mengenai proses pemindahan hak kepemilikan dari lembaga keuangan dengan nasabah dilihat dari hukum ekonomi syariah.

Dalam Islam seseorang dapat dianggap memiliki sesuatu dengan beberapa cara dan sebab diantaranya.

#### A. Hak milik sempurna

- 1) Menguasai benda mubah, yaitu benda atau harta yang tidak termasuk ke dalam kepemilikan orang tertentu, dan tidak ada penghalang untuk berusaha memilikinya, seperti air di sumbernya, kayu bakar dan pohon dihutan yang legal diambil.
- 2) Akad atau transaksi seperti jual beli, wasiat, hibah, dan lainnya merupakan sumber timbulnya hak milik yang penting dan yang paling banyak terjadi di kalangan masyarakat. Akad-akad ini banyak jenisnya dan selalu berkembang sesuai dengan perkembangan masyarakat. Hanya saja perlu diperhatikan bahwa penyebab timbulnya hak milik dengan jalan akad ini hanya berlaku untuk benda-benda yang sudah dimiliki oleh seorang muslim, yang disebut dengan *mal mutaqawwim*.<sup>205</sup>
- 3) Khilafah di sini adalah penggantian oleh seseorang terhadap orang lain dalam kedudukannya sebagai pemilik atas suatu benda atau harta.<sup>206</sup>
- 4) *Syuf'ah* oleh sebagian *fuqaha* dianggap sebagai salah satu sebab atau cara untuk memperoleh hak milik yang sempurna. Namun yang jelas kepemilikan dalam *syuf'ah* bukan atas dasar ikhtiar atau kesukarelaan, melainkan dengan cara paksa. Contohnya harta rampasan perang.<sup>207</sup>

---

<sup>205</sup> Wahbah Zuhaily, *Al Fiqh Al Islamy wa Adillatuhu*, (Beirut: Dār al Fikr al Muashir, 2005), h. 101.

<sup>206</sup> Ibid., h. 102.

<sup>207</sup> Ibid., h. 102.

## B. Hak milik tidak sempurna

Hak milik tidak sempurna ada tiga macam. *Milk al-'ain / ar-raqabah* yaitu diperoleh dengan sebab wasiat atau warisan. *Milk al-manfaat asy-syakhshi* yaitu diperoleh dengan cara pinjaman, wakaf, wasiat, dan *ijarah* (sewa menyewa). Sedangkan *milk al-manfaat al-'aini / haq irtifaq* yaitu diperoleh dengan cara pertama, berserikat (bersekutu) dalam sarana-sarana umum, seperti memanfaatkan jalan-jalan umum, sungai, dan sarana umum lain. Kedua, disyaratkan dalam akad (perjanjian), ketiga, warisan secara turun temurun.<sup>208</sup>

Dari penjelasan di atas maka peneliti menyimpulkan bahwa pemindahan hak milik antara nasabah dengan lembaga keuangan dilakukan dengan cara akad jual beli, untuk mengetahui sah atau tidaknya proses pemindahan hak milik melalui akad jual beli tersebut maka perlu kita telaah mengenai rukun dan syarat akad itu sendiri.

Adapun rukun akad dalam jual beli yaitu:

- i. Aqid ialah orang yang berakad
- ii. *Mau 'qud 'alaih* ialah benda-benda yang diakadkan.
- iii. *Maudhu' al'aqd* yaitu maksud atau tujuan utama mengadakan akad
- iv. *Sighat al'aqd* ialah ijab dan qabul

Berdasarkan rukun akad tersebut maka peneliti melihat bahwa akad jual beli dalam KPR rumah bersubsidi telah memenuhi rukun akad. Sedangkan syarat akad dalam jual beli menurut peneliti juga telah terpenuhi, hal ini peneliti lihat

---

<sup>208</sup> Wahbah Zuhaily, *Al Fiqh Al Islamy wa Adillatuhu*, (Beirut: Dār al Fikr al Muashir, 2005), h. 107-108.

berdasarkan akad yang terjadi antara nasabah dengan lembaga keuangan setelah dibandingkan dengan syarat akad dalam Islam, yang diantaranya adalah:

1. Para pihak yang berakad cakap dalam bertindak
2. Yang dijadikan objek akad dapat ditransaksikan
3. Akad itu diizinkan oleh syara', dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya walaupun dia bukan aqid yang memiliki barang
4. Aqad tidak dilarang oleh syara'
5. Aqad dapat memberikan faedah
6. Ijab tersebut berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadi kabul
7. Ijab dan qabul bersambung jika berpisah sebelum adanya qabul maka batal

Akad jual beli antara nasabah dengan lembaga keuangan juga disertai dengan tambahan perjanjian karena jual beli yang dilakukan adalah jual beli murabahah dengan pembayaran secara angsuran. Masalah yang muncul kemudian apakah dalam Islam diperbolehkan jual beli disertai perjanjian?

Pertanyaan di atas berkaitan dengan syarat yang diperbolehkan untuk diturutsertakan dalam jual beli mengingat kebutuhan yang mendesak. Karena, betapa sulitnya hidup ini bila tidak saling bertoleransi dalam jual beli semacam ini. Nasabah membutuhkan rumah yang bisa dimiliki dan dibeli, sementara lembaga keuangan membutuhkan nasabah yang bisa membeli produknya.

Ada perbedaan pendapat di kalangan fuqaha' terkait dengan jual beli dengan syarat. Sebagian fuqaha' menyatakan kebolehan dan sebagian yang lain menyampaikan tidak membolehkan.

Ulama Hanabilah menyatakan sahnya akad jual beli dengan syarat, dengan catatan syarat yang diberlakukan hanya satu saja. Imam Syafii dan Imam Abu Hanifah menyatakan syaratnya boleh dan sah, namun jual belinya termasuk fasid (rusak). Salah satu ulama' madzhab Hanafi, Syeikh Alauddin Al-Samarqandy dalam *Tuhfatu al-Fuqaha' li al-Samarqandi* menjelaskan:<sup>209</sup>

لأن اشتراط المنفعة لأحد المتعاقدين من باب الربا أو شبهة الربا

Adapun pendapat dari kalangan Syafi'iyah, adalah sebagaimana disampaikan oleh Imam Nawawi dalam *Al-Majmu' Syarah al-Muhadzdzab*, sebagai berikut:<sup>210</sup>

إن بين المدة فطريقان: أصحها فساد البيع والثاني فيه وجهان أصحها

الفساد والآخر الصحة, وإن لم يبين المدة فالبيع باطل

Mendasarkan diri pada pendapat Imam Nawawi, ternyata kalangan fuqaha' Syafi'iyah tidak satu pendapat terkait dengan bolehnya menyertakan syarat sebagaimana sudah disebutkan di atas. Hasil kesepakatan yang paling *shahih* (*qaul ashah*) menyatakan “rusaknya akad” sehingga jual beli dipandang sebagai tidak sah. Namun, pendapat lain yang lebih rinci di kalangan Syafi'iyah menyatakan (*shahih*), jual beli yang demikian ini adalah “sah jika ada penjelasan lebih lanjut mengenai waktu yang dimaksud.” Merujuk pada pendapat

<sup>209</sup> Alauddin Al-Samarqandy, *Tuhfatu al-Fuqaha' li al-Samarqandy*, juz 2, Beirut: Daru al-Kutub Al-Ilmiyyah, 1984, H. 52.

<sup>210</sup> Muhyiddin Yahya bin Syaraf al-Nawawy, *al-Majmu' Syarah al-Muhadzdzab*, Mesir: Maktabah al- Mathba'ah al-Munirah, tt.,: 6/364



yang terakhir ini, maka para fuqaha' menyampaikan pandangannya mengenai batasan-batasan kebolehan syarat yang bisa diikutsertakan dalam jual beli.

Ada tiga batasan syarat yang bisa diikutsertakan dalam jual beli, antara lain:

1. Syarat merupakan bagian dari tujuan akad (*muqtadla al-aqdi*), seperti untuk bisanya saling menerima barang, kontannya harga, dan semisal. Semua bentuk persyaratan ini, baik disampaikan ke konsumen ataupun tidak disampaikan ke konsumen, adalah sama saja dan tidak mempengaruhi sahnya akad.
2. Syarat berada di luar ketentuan akad, dan tidak bertentangan dengan tujuan akad. Syarat ini umumnya disampaikan agar tercapai kemaslahatan syar'i dalam objek transaksi. Misalnya, membeli mobil dengan syarat belum pernah dipergunakan, atau membeli ternak namun dengan syarat mampu memproduksi susu yang banyak. Syarat-syarat sebagaimana disebutkan ini adalah sah bila disertakan dalam transaksi. Jika syarat tersebut tidak dijumpai dalam barang yang dibeli, pembeli boleh melakukan *khiyar* (memilih) yaitu, antara melanjutkan akad, membatalkannya, mengambil kompensasi (*arsyun*) perbedaan antara barang yang disyaratkan dengan barang yang dihadirkan. Batasan dari diperbolehkannya menyertakan syarat semacam dalam jual beli adalah bilamana syarat tersebut memungkinkan untuk ditepati dan masuk akal, serta tidak bertentangan dengan syara'. Apabila syarat bersifat tidak masuk akal dan bertentangan dengan syara' maka jual beli bisa dibatalkan.
3. Apabila syarat disertai dengan menyebutkan pengecualian manfaat tertentu yang bersifat mubah terhadap objek transaksi. Contoh: akan menjual mobil namun setelah pemakaiannya satu bulan ke depan, atau akan menjual rumah

setelah usai masa satu tahun ia tinggal, atau akan menjual tanah tegal setelah habisnya masa tanam di musim kemarau dengan ketentuan paling lambat bulan Agustus, sudah bisa diterimakan kepada pembeli.

Ketiga gambaran di atas, merupakan model-model syarat yang disepakati oleh sebagian fuqaha' akan kebolehnya. Pembaca bisa merujuk pada keterangan yang disampaikan oleh Syeikh Ahmad Yusuf dalam *'Uqûdu al-Muâwadhât al-Mâliyyah fî Dlawi Ahkâmi Al-Syar'iyah al-Islâmiyyah*, halaman 42-43 yang diterbitkan oleh Daru al-Ulum, Jâmi'ah al-Azhar.

Dengan demikian, kesimpulan hukum dari jual beli sebagaimana dicontohkan dalam kasus di atas adalah boleh, manakala ada kejelasan waktu kapan berakhirnya syarat tersebut sehingga pembeli bisa menerima barang yang dibelinya. Sehingga jual beli antara nasabah dengan lembaga keuangan berdasarkan perjanjian yang telah peneliti telaah maka syarat waktu dalam pembayaran angsuran tidak melanggar syariat Islam.

Selain syarat waktu pembayaran angsuran di dalam perjanjian antara nasabah dengan lembaga keuangan juga terdapat syarat lainnya di antaranya yaitu nasabah tidak akan mengalihkan dan/atau meywakan kepemilikan rumah KPR kepada pihak ketiga selama jangka waktu yang ditetapkan dalam hal ini adalah kurang dari 5 tahun sesuai dengan Permen PUPR RI Nomor 21/Prt/M/Tahun 2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang terdapat pada pasal 37 ayat 1 huruf g poin 4.

Akad atau transaksi seperti jual beli, wasiat, hibah, dan lainnya merupakan sumber timbulnya hak milik yang sangat penting dan yang paling banyak terjadi

di kalangan masyarakat. Akad-akad ini banyak jenisnya dan selalu berkembang sesuai dengan perkembangan masyarakat.<sup>211</sup>

Dalam syariat Islam menjual barang yang kita beli meski belum lunas pembayarannya. Yang penting, jual-belinya sudah terjadi dan sudah ada kesepakatan bahwa pembeli akan melunasinya dengan harga tertentu dan pada waktu tertentu merupakan hal yang dibenarkan. Begitu akad disepakati, 100% barang sudah jadi milik pembeli, walaupun statusnya masih hutang. Status hutang ini tidak secara otomatis melarang pembeli untuk menggunakan barangnya, menyewakannya kepada orang lain, bahkan juga menjualnya. Yang penting, dia wajib melunasi hutangnya sesuai dengan janjinya.

Hal itu sesuai dengan perkataan Ibnu Umar yang menyatakan bahwa, “apa yang didapati dalam keadaan hidup dan utuh pada saat akad adalah bagian dari harta pembeli.”<sup>212</sup>

Berdasarkan pernyataan di atas dapat disimpulkan bahwa dalam perjanjian antara nasabah dengan lembaga keuangan ada larangan untuk mengalihkan dan/atau menyewakan rumah KPR yang menjadi objek akad meskipun semua rangkaian proses akad antara nasabah dengan lembaga keuangan telah selesai, hal ini ternyata tidak berkesesuaian dengan ketentuan dalam syariat Islam yang menyatakan bahwa ketika akad antara penjual dan pembeli telah selesai dan pembeli menerima barang yang dibelinya maka itu telah sepenuhnya menjadi milik pembeli tersebut, oleh karena itu pembeli berhak melakukan tindakan

---

<sup>211</sup> Wahbah Zuhaili, *Al Fiqh Al Islami wa Adillatuhu*, (Beirut: Dār al Fikr al Muashir, 2005), h. 101.

<sup>212</sup> Shahih Bukhari, *kitab al buyu*, jilid III, h. 90

apapun terhadap barang yang telah dimilikinya termasuk jika dia ingin mengalihkan dan/atau menyewakannya.

Dengan keadaan yang telah dijelaskan di atas, dimana terjadi pertentangan antara ketentuan tentang kebolehan menjual barang yang belum lunas dengan adanya ketentuan larangan berdasarkan yang dimuat dalam perjanjian, maka menurut peneliti perlu diketahui mana yang harus dilakukan, apakah syarat yang terdapat dalam perjanjian dapat mengenyampingkan ketentuan yang terdapat dalam syariat Islam yang menerangkan bahwa diperbolehkannya mengalihkan rumah KPR subsidi?

Untuk menjawab pertanyaan di atas maka yang terlebih dahulu harus diketahui adalah apakah syarat larangan untuk mengalihkan rumah KPR subsidi yang terdapat di dalam perjanjian antara nasabah dengan lembaga keuangan tersebut dibenarkan dalam hukum ekonomi syariah. Oleh karena itu perlu di lihat apakah di dalam hukum ekonomi syariah ada larangan penggunaan syarat dalam akad jual beli.

Dalam hukum Islam ada beberapa ketentuan mengenai syarat dalam jual beli, seperti yang terdapat di dalam kitab fikih sunnah karangan Sayyid Sabiq yang isinya menerangkan syarat-syarat dalam jual beli. Sayyid Sabiq membagi syarat dalam jual beli menjadi dua kelompok, yang pertama syarat-syarat yang sah dan yang kedua syarat yang tidak sah.

Pada bagian syarat dalam jual beli yang tidak sah menurut sayyid sabiq ada beberapa syarat yang tidak bisa dilakukan dalam jual beli, salah satunya adalah sebagai berikut:

مايصحُّ معه البيعُ ويبطلُ وهو الشرطُ المنافي لمقتضى العقدِ مثلَ  
 اشتراطِ البائعِ على المشتري ألا يبيعَ المبيعَ أو لا يهبَهُ لقوله ﷺ :  
 "كُلُّ شَرْطٍ لَيْسَ فِي كِتَابِ اللَّهِ فَهُوَ بَاطِلٌ وَإِنْ كَانَ مِائَةَ شَرْطٍ"  
 متفقٌ عليه. وإلى هذا ذهبَ أحمدُ والحسنُ والشعبيُّ والنخعيُّ وابنُ  
 أبي ليلى وأبي ثورٍ. وقال أبو حنيفةٌ ولشافعيُّ: البيعُ فاسدٌ

“syarat yang bersamanya jual beli sah, tetapi syarat itu sendiri batal, yaitu syarat yang bertentangan dengan konsekuensi jual beli. Misalnya, syarat yang diajukan oleh penjual kepada pembeli agar tidak menjual atau menghibahkan barang yang dibelinya. Rasulullah saw bersabda,

كُلُّ شَرْطٍ لَيْسَ فِي كِتَابِ اللَّهِ فَهُوَ بَاطِلٌ وَإِنْ كَانَ مِائَةَ شَرْطٍ

Setiap syarat yang tidak dalam kitab Allah adalah batal, meskipun ada seratus syarat.

Ini adalah pendapat Ahmad, Hasan, Asy-Sya’bi, An-Nakha’I, Ibnu Abi Laila, dan Abu Tsaur. Sementara Abu Hanifah dan Asy-Syafi’I berpendapat bahwa jual beli ini Batal.

Berdasarkan penjelasan Sayyid Sabiq dalam kitab beliau di atas maka peneliti menyimpulkan bahwa syarat dalam jual beli antara nasabah dengan lembaga keuangan yang isi perjanjiannya melarang nasabah untuk mengalihkan dan/atau menyewakan rumah KPR adalah Batal, karena bertentangan dengan

konsekuensi jual beli yang pada dasarnya merupakan pengalihan hak milik suatu objek akad.

Dengan batalnya syarat dalam jual beli antara nasabah dengan lembaga keuangan terutama syarat dilarangnya nasabah mengalihkan dan/atau menyewakan rumah KPR maka dengan demikian objek akad yang berupa rumah KPR menjadi milik dan dalam penguasaan nasabah sepenuhnya, sehingga nasabah berhak melakukan tindakan apapun terhadap rumah KPR tersebut. konsekuensi lainnya dengan batalnya syarat tersebut dan status rumah KPR yang dalam penguasaan sepenuhnya oleh nasabah maka jual beli di bawah tangan yang dilakukan oleh nasabah dengan pihak ketiga adalah sah menurut hukum ekonomi syariah.