

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu aset yang dapat dikatakan paling mahal yang dapat dimiliki oleh seorang manusia selama hidupnya, karena rumah merupakan tempat untuk berlindung. Rumah ialah suatu bangunan yang berfungsi sebagai hunian dan rumah merupakan salah satu asset. Menurut Suhar sumadi, Rumah adalah tempat untuk berlindung dari pergantian iklim (panas dan hujan) dan tempat untuk beristirahat setelah melakukan kegiatan sehari-hari. Seiring berkembangnya zaman disertai dengan meningkatnya kuantitas penduduk. Sehingga hal ini mempengaruhi ruang lingkup masyarakat untuk menentukan tempat tinggal yang diinginkan. Banyak masyarakat menginginkan tempat tinggal namun kondisi keuangan mereka tidak mencukupi untuk memiliki sebuah tempat tinggal. Hal ini dipengaruhi banyak faktor mulai dari mahalnnya harga tanah, adanya tanah kosong dan sebagainya. Untuk menanggulangi hal ini, banyaknya cara dalam kepemilikan sebuah rumah pada zaman sekarang sudah lebih mudah dibandingkan dengan zaman dahulu. Berbicara mengenai rumah, rumah merupakan kebutuhan dasar manusia. Sebagai kebutuhan utama manusia maka rumah diminati banyak orang. Namun harga rumah yang melambung tinggi menyebabkan jarang orang yang mampu membeli rumah secara tunai, sehingga membeli dengan angsuran atau menyewa adalah alternatif yang dipilih.

Dalam kepemilikan rumah banyak cara yang bisa kita tempuh, tentunya kita akan sepakat bahwa jika memang cukup akan dana, memiliki sebuah rumah dengan pembayaran secara kontan atau cash adalah pilihan terbaik dan paling bijak. Bisa juga kita mengontrak terlebih dahulu sembari menabung, dan dikala biaya dirasa sudah mencukupi pembelian secara keseluruhan dilaksanakan sesuai kesepakatan kedua belah pihak.

Dalam ketentuan pasal 1457KUHPerdata , jual beli merupakan suatu perjanjian. Suatu perjanjian ialah suatu peristiwa yang mana salah satu pihak berjanji untuk saling mengikatkan dirinya dengan satu pihak lain dalam suatu perjanjian atau disebut dengan istilah perikatan. Perjanjian yang dibuatnya pun bisa tertulis maupun secara lisan. Perjanjian tertulis dalam jual beli yakni disebut dengan kontrak. Perjanjian sama seperti kesepakatan antara pihak yang menimbulkan akibat hukum yang mengikat. Perjanjian ini menerbitkan suatu ikatan antara kedua pihak yang terlibat. Di dalam perjanjian terdapat unsur perkataan yang mengandung sebuah janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹ Ketentuan mengenai perjanjian terdapat dalam Titel II Pasal 1313 – 1351 *Burgelijk Wetboek*, yang dimaksud dengan perjanjian yakni suatu perbuatan satu orang atau lebih yang saling mengikatkan dirinya dan terjadi persesuaian kehendak berupa tertulis maupun lisan yang menimbulkan suatu persetujuan serta mengakibatkan timbulnya ikatan-ikatan bagi para pihak.

¹ R. subekti, 1996, *Hukum Perjanjian*, cetakan ke 10. PT. Internasa, Jakarta.hal.1.

Di dalam proses jual beli sering kali ditemukan para pihak penjual yang berlaku curang, satu contoh yakni dalam jual beli rumah yang mana penjual menawarkan jual beli rumah secara syariah tanpa riba dan aman akan tetapi malah sebaliknya. Perjanjian tersebut tidak sesuai dengan penawaran yang telah dikatakan di awal bahwa perjanjian ini menggunakan sistem syariah akan tetapi pelaksanaan prosedurnya menggunakan perjanjian secara konvensional atau *Burgelijk Wetboek (BW)*.

Kasus yang terjadi pada akhir pekan ini mengenai penipuan jual beli rumah yang mengatas namakan syariah. Di Surabaya awal tahun 2018 lalu, penipuan tersebut dilakukan oleh PT X dengan keuntungan Rp. 3 miliar dari 32 orang korbannya. Sebelumnya November 2019 lalu, penipuan serupa juga terbongkar di Jakarta dengan perumahan syariah di Bogor. Penipuan yang dilakukan oleh PT X yang berhasil mendapatkan keuntungan sebesar Rp.23 miliar dari 270 orang korbannya. Kasus terbaru yakni pada tanggal 27 Januari terdapat laporan penipuan rumah yang mengatas namakan syariah di Ponorogo Jawa Timur dengan korban 74 orang. Perumahan fiktif itu bernama Dream Land yang telah mendapatkan keuntungan dana sebesar Rp.4,5 miliar dari korbannya, sedangkan perumahannya tersebut tidak ada. Hal ini terjadi karena minimnya ketelitian pembeli mengenai prinsip-prinsip jual beli rumah secara syariah tanpa bank dan hanya tergiur dengan promosi yang mengatakan bahwa pembelian rumah sangat murah tanpa riba, tidak memakai bunga bank, dan tidak perlu BI checking murni 100 persen syariah.

Melihat dari suatu permasalahan di atas dapatlah penulis tarik suatu kesimpulan bahwasan nya telah terjadi kekosongan hukum tentang perlindungan pembeli rumah secara “syariah” tanpa bank.

1.2 Rumusan Masalah

Atas dasar latar belakang diatas, maka permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah jual beli rumah rumah secara “syariah” tanpa bank sudah dilakukan sesuai dengan akad secara syariah?
2. Apakah Peradilan Agama memiliki kewenangan dalam penyelesaian sengketa dalam jual beli rumah secara syariah tanpa bank ?

1.3 Tujuan Penelitian

Dari permasalahan yang diuraikan atas, tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk memperoleh kejelasan mengenai mekanisme dalam Jual beli Rumah secara “syariah” apakah telah sesuai dengan ketentuan syariah.
2. Untuk memperoleh kejelasan, Apakah Pengadilan Agama berwenang dalam Penyelesaian sengketa dalam Jual beli rumah secara “syariah”

1.4 Kegunaan Penelitian

Harapan penulisan terhadap penelitian ini dapat mempermudah dan memberikan manfaat bagi pembaca. Manfaat penelitian dibagi menjadi dua bagian yakni :

4.1 Kegunaan Teoritis

- a. Dapat menambah pengetahuan mengenai perjanjian jual beli rumah secara

“syariah” tanpa bank.

- b. dapat dijadikan sebagai rujukan bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan perjanjian jual beli rumah secara “syariah” tanpa melalui bank.

4.2 Kegunaan Praktis

- a. Memberikan masukan kepada pihak penjual mengenai jual beli secara “syariah” tanpa bank.
- b. Memberikan motivasi bagi peneliti selanjutnya untuk mengupas lebih dalam perlindungan bagi pembeli yang melakukan jual beli secara “syariah”.

1.5 Keaslian

No	Nama	Judul Penelitian	Rumusan Masalah
1.	Devi Verawati (Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Fatah Palembang 2017	Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang	a. Bagaimanakah isi dan pelaksanaan jual beli perumahan syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang. b. Bagaimanakah perspektif hukum islam terhadap perjanjian jual beli perumahan syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang.
2.	Susi Nurkholidah (Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta) 2015	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan Pada PT. Rumah Cerdas Yogyakarta.	a. Bagaimana isi dan pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli perusahaan yang dilakukan oleh PT. Rumah Cerdas Yogyakarta b. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap isi dari pelaksanaan isi

			perjanjian pendahulaun jual beli perumahan pada PT. Rumah Cerdas Yogyakarta
--	--	--	---

Pada penelitian pertama membahas mengenai isi dan pelaksanaan jual beli perumahan syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang dan bagaimana prespektif hukum Islam terhadap perjanjian jual beli perumahan syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang. Pada penelitian kedua membahas mengenai isi dan pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli perusahaan yang dilakukan oleh PT. Rumah Cerdas Yogyakarta dan Tinjauan Hukum Islam terhadap isi dari pelaksanaan isi perjanjian pendahulaun jual beli perumahan pada PT. Rumah Cerdas Yogyakarta, sedangkan dalam penelitian ini lebih menitik beratkan ke perlindungan hukum terhadap pembeli yang melakukan jual beli rumah secara syariah tanpa melalui bank dan tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan.

1.6. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya.

1.6.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum Normatif, yang dapat juga disebut juga penelitian Hukum Teoritis atau penelitian Hukum dogmatic karena tidak

mengkaji pelaksanaan atau implementasi hukum.² sedangkan dalam penulisan ini akan diteliti mengenai persoalan “ANALISIS TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SECARA “SYARIAH” TANPA BANK” yang ditinjau dari segi perlindungan hukum bagi pembeli rumah tanpa melalui bank.

1.6.2. Pendekatan Penelitian

Menurut Peter Mahmud Marzuki, dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan yaitu, Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan hiostoris (*historical approach*), pendekatan komperatif (*comparative approach*), dan [pendekatan konseptual (*conseptual approach*) .³ pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Statute Approach*. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute approach*) merupakan pendekatan dengan cara menelaah semua Undang-Undang dan Regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani⁴, yaitu terkait ANALISIS TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SECARA “SYARIAH” TANPA BANK.

1.6.3. Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mempunyai otoritas, yaitu merupakan hasil dari tindakan atau kegiatan yang dilakukan oleh lembaga yang berwenang untuk itu.⁵ Bahan hukum primer dalam penelitian ini terdiri dari :

² AbdulKadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung,2004,hlm.134

³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum.*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010, hlm 93.

⁴ *Ibid*

⁵ Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, *Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta,Pustaka Pelajar, 2010, Hlm 157

1. Undang – Undang (UU) Republik Indonesia No.3 Tahun 2006 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.
2. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
3. KUHPerdata atau Burgelijk Wetboek (BW)
4. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang dapat berupa rancangan perUndang-Undangan, Hasil Penelitian, Buku-buku teks, Jurnal Ilmiah, Surat kabar (Koran), Pamflet, Brosur, dan Berita internet⁶. Bahan sekunder dalam penelitian ini berupa hasil penelitian jurnal ilmiah, dan berita internet yang berkaitan dengan praktik jual beli rumah secara “syariah” tanpa bank.

1.6.4. Analisis Bahan Hukum

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan logika induktif yaitu cara berfikir yang bertolak dari pengetahuan-pengetahuan yang bersifat khusus tertentu atau fakta-fakta yang bersifat individual yang dirangkai untuk ditarik kesimpulan yang bersifat umum.⁷ Setelah bahan hukum terkumpul melakukan analisis untuk mendapatkan argumentasi akhir yang berupa jawaban terhadap permasalahan yang diteliti dengan menggunakan analisis yang bersifat preskriptif guna memberikan argumentasi atau penilaian atas permasalahan yang ada . Analisis

⁶ *Ibid Hlm 158*

⁷ *Ibid, Hlm 113*

preskriptif adalah analisa yang mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan , validitas aturan hukum , konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum.⁸

Dalam hal ini menganalisis terkait Jual beli rumah secara “syariah” tanpa bank di dalam prakteknya terdapat ketidak sesuaian antara kata “syariah” dengan kontrak perjanjian yang dibuatnya. Maka analisis ini perlu menggunakan preskripsi bagaimana yang seharusnya menurut syariah atau fakta yang terjadi di lapangan yang kemudian di sesuaikan dengan aturan-aturan yang mengatur mengenai proses Jual beli secara “syariah” .

⁸*Ibid, Hlm. 22.*