

Perlindungan Konsumen dalam Jual Beli Perumahan Secara Kredit di Perumahan “Griya Kademangan Indah” Demangan Siman Ponorogo Perspektif Hukum Islam

Mohamad Faisal Aulia

Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung
Corresponding email: faisalkupang1996@gmail.com

ARTICLE INFO

Article History

Submission : 13-01-2023
Received : 24-01-2023
Revised : 10-04-2023
Accepted : 19-04-2023
Published : 24-04-2023

Keywords

Consumer protection;
Sale and purchase
agreement;
Buying and selling credit;
Sale and purchase of
housing;
Islamic law.

ABSTRACT

This study aims to determine consumer protection in buying and selling housing on credit in housing "Griya Kademangan Indah" Demangan Siman Ponorogo Perspective of Islamic Law. In this study used a descriptive type of research. The data used in this study are secondary data by studying and analyzing legal materials and Tertiary Legal Materials, namely legal materials that provide instructions and explanations to primary and secondary legal materials, namely: legal dictionaries and Indonesian dictionaries. In this case, the researcher examines and analyzes related to legal protection in buying and selling housing on credit in Griya Kademangan Indah Demangan Siman Ponorogo housing Perspective of Islamic Law. The results of the research in this writing are: In this housing using the concept of buying and selling shari'ah and the laws and contracts used are different, some use islamic law contracts and some also use contracts in laws. The housing provided is also in the form of ready stock or ready-made materials, most likely the buyer feels satisfaction in choosing the house he will live in, because the principle is consensual the buyer offers according to what the buyer expects, because the legal condition for buying and selling is mutual favor. In the transaction of buying and selling housing in housing "Griya Kademangan Indah" explained that in buying and selling housing this carries the concept of no usury, it can be seen in the practice of implementation that they do not involve third parties, namely conventional banks or shari'a banks in their transactions, on the grounds that banks still have elements of usury. So in payments made by consumers to housing owners, it can be directly to the housing owner, it can be content or cash and can also be paid in installments directly to the housing owner in accordance with the agreed agreement because it does not contain an element of usury in it

Pendahuluan

Salah satu kebutuhan pokok manusia yang harus dipenuhi adalah rumah atau tempat tempat tinggal. Mempunyai kediaman sendiri merupakan idaman setiap orang, terlebih lagi bagi yang sudah berkeluarga. Akan tetapi, harga rumah yang sangat mahal menyebabkan banyak orang belum mampu untuk membelinya secara tunai, sehingga mereka harus membeli secara angsuran atau sewa.

Dalam rangka memenuhi kebutuhan tersebut terdapat cara-cara yang dapat ditempuh oleh masyarakat. Contohnya adalah fasilitas kredit kepemilikan rumah yang ditawarkan oleh bank. Penawaran bank tersebut muncul disebabkan banyaknya masyarakat yang kesulitan untuk membeli rumah secara kontan.

Perumahan yang dibangun oleh para pengusaha pada suatu wilayah biasanya dijual baik secara kredit maupun tunai. Kata kredit itu sendiri bukanlah hal yang asing bagi masyarakat, baik masyarakat yang hidup di kota maupun yang hidup di desa. Manusia merupakan homo economicus sehingga ia akan terus berusaha dalam memenuhi segala kebutuhannya. Keanekaragaman kebutuhan manusia sesuai dengan harkatnya terus meningkat, sedangkan kemampuan yang dimiliki manusia untuk mendapatkannya terbatas. Oleh karena itu, manusia membutuhkan bantuan dalam memenuhi keinginannya tersebut, contohnya memiliki rumah secara kredit.

Dalam undang-undang perbankan yaitu Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang pokok-pokok Perbankan, menjelaskan bahwa kredit adalah "*Penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain dalam hal mana pihak peminjam berkewajiban melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jangka tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan.*" (Komarudin & Hidayatullah, 2021)

Peningkatan daya guna serta peredaran barang dapat juga dilakukan melalui sistem kredit. Dengan adanya kredit, masyarakat yang berkeinginan mempunyai rumah bisa melakukannya dengan cara jual beli secara kredit. Pembelian rumah seperti ini adalah pembelian barang dengan sistem pembayaran secara angsuran. Bantuan yang sering dilakukan oleh bank kepada masyarakat dalam membeli rumah biasanya dalam bentuk modal. Bantuan seperti inilah yang dinamakan kredit. Tentunya terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah sehingga bank dapat memberikan pinjaman modal.

Pembelian rumah secara kredit harus dilakukan secara tertulis agar semua pihak baik penjual maupun pembeli supaya mendapat perlindungan hukum jika terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari. Perlu dipahami bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian timbal balik antara pihak penjual dan pihak pembeli. Penjual akan memberikan barang miliknya kepada pihak pembeli dan pembeli akan memberikan sejumlah uang kepada penjual (Istiwati, 2021). Dalam hal ini tentunya pihak yang memberikan kredit yakin bahwa pihak yang menerima kredit dapat melakukan kewajibannya dimasa mendatang yaitu memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati keduanya.

Pihak bank melakukan pemberian kredit pada nasabah untuk membayar pembelian rumah dengan dasar percaya dan yakin bahwa nasabah tersebut dapat mengembalikan kredit yang sudah diterimanya. Pada kredit ini terdapat faktor kemampuan dan keamanan, dari faktor ini tersimpul adanya unsur keamanan (*safety*) sekaligus unsur keuntungan (*profitability*). Adapun kedua unsur ini saling berkaitan.

Keamanan atau *safety* diartikan sebagai prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang, atau jasa itu benar-benar terjamin pengembaliannya, sehingga keuntungan

(*profitability*) yang diharapkan itu menjadi kenyataan. Sebagaimana diketahui bahwa keuntungan ini adalah tujuan pemberian kredit oleh bank (Labetubun et al., 2021).

Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah, selain adanya pihak debitur dan kreditur juga melibatkan pihak ketiga. Kreditur merupakan pihak yang berkududukan sebagai pemberi kredit, sedangkan debitur merupakan orang yang diberi pinjaman. Adapun pihak ketiga merupakan penanggung uang debitur terhadap kreditur. Jaminan yang diberikan nasabah kepada bank adalah sertifikat rumah yang berguna sebagai agunan atas pemberian krdit oleh pihak bank kepadanya (Refri, 2018).

Akan tetapi, umumnya pada perbankan konvensional dalam melakukan kredit kepemilikan rumah menggunakan sistem bunga. Sistem bunga ini identik dengan riba, sedangkan riba merupakan sesuatu yang diharamkan dalam Islam. Oleh sebab itu, terdapat keraguan pada masyarakat muslim untuk melakukan transaksi seperti ini. Dengan demikian, untuk mengantisipasi hal tersebut maka munculah produk kepemilikan rumah syariah. Hal ini dapat dijadikan masyarakat sebagai alternatif untuk mendapatkan rumah secara kredit dan terhindar dari riba.

Dalam Islam dijelaskan bahwa kegiatan jual beli adalah hal yang diharamkan oleh Allah sedangkan riba adalah hal yang diharamkan-Nya. Hal ini sesuai dengan firman Allah dalam surat Al-Baqoroh ayat 275 dan QS.An-Nisa : 29 berikut:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba (QS.Al-Baqarah: 275)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

“hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diaantara kamu (QS.An-Nisa : 29)

Berdasarkan penjelasan pada ayat-ayat di atas dapat disimpulkan jual beli merupakan kegiatan dalam hal ekonomi yang diperbolehkan dalam Islam. Apapun konsep yang ditawarkan dalam Islam tentunya berdasar pada nilai-nilai kejujuran dan keterbukaan sehingga bisa mendapatkan keberkahan baik bagi penjual maupun pembeli.

Pada kenyataannya, terdapat permasalahan karena banyaknya orang yang beum melaksanakan kewajibannya yaitu melakukan pembayaran kepada bank. Akibat yang ditimbulkan adalah kerugian yang dialami oleh pihak bank dalam pengembangan usahanya yaitu pemberian kredit kepemilikan rumah pada calon pembeli lainnya. Selain itu pihak bank terhambat untuk mengikuti program pemerintah yaitu membuat perumahan sederhana yang diperuntukkan pada masyarakat menengah ke bawah. Oleh sebab itu, harus ada perlindungan hukum terhadap semua pihak dalam pelaksanaan pembelian rumah secara kredit. Perlindungan hukum yang dimaksud disini adalah diperuntukkan bagi pembeli dan pengusaha agar tidak terjadi pelanggaran didalam perjanjian jual beli perumahan.

Salah satu proyek perumahan di desa Demangan kecamatan Siman kabupaten Ponorogo adalah perumahan Griya Kademangan Indah yang menjual dan menyediakan rumah dengan penawaran fasilitas kepemilikan rumah secara kredit.

Disitu pembeli rumah dapat membayarnya dengan cara kredit kepada pemilik perumahan sesuai dengan perjanjian yang disepakati semua pihak terkait. Dan didalam perjanjian itu terdapat perlindungan yang akan melindungi setiap pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut.

Semua pihak yang terlibat pada perjanjian jualbeli akan mendapat perlindungan hukum. Maka dari itu untuk mengatasi masalah diatas penulis tertarik mengadakan penelitian. Adapun penulis akan melakukan kajian hukum Islam terhadap Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Perumahan Secara Kredit Di Perumahan “Griya Kademangan Indah” Demangan Siman Ponorogo.

Metode

Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Metode deskriptif merupakan suatu metode yang digunakan dalam sebuah penelitian yang meneliti suatu kelompok manusia, atau suatu objek, kondisi yang terjadi pada masa sekarang (Sinthania, 2022). Data yang digunakan yaitu data sekunder. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dengan cara menganalisa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Dalam hal ini peneliti mengkaji dan menganalisis terkait dengan perlindungan hukum terhadap pembelian perumahan secara kredit di perumahan Griya Kademangan Indah Demangan Siman Ponorogo Perspektif Hukum Islam.

Hasil dan Pembahasan

Proses Perjanjian Jual Beli Perumahan Secara Kredit Antara Developer Dan Pembeli Di Perumahan “Griya Kademangan Indah”

Selama ini pembangunan rumah yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat masih belum sesuai dengan yang inginkan para konsumen, mayoritas di Indonesia khususnya di kabupaten Ponorogo. Oleh sebab itu, diperlukan konsep baru terhadap pengembangan produk yang mampumemenuhi kebutuhan masyarakat.

Hasil pengumpulan data diketahui bahwa perumahan ”Griya Kademangan Indah” melibatkan dua pihak dalam melakukan proses jual beli perumahan, yaitu konsumen sebagai pembeli dan pemilik perumahan. Dalam perumahan ini menggunakan konsep jual beli syari’ah dan undang-undang dan akad yang dipakai pun berbeda-beda ada yang memakai akad hukum islam dan ada juga memakai akad dalam Undang-undang.

Perumahan yang disediakan pun berupa ready stok atau bahan yang sudah jadi, kemungkinan besar pembeli merasa puas dalam memilih rumah yang akan dihuninya,

karna prinsipnya suka sama suka pembeli mendapatkan sesuai dengan apa yang diharapkan oleh pembeli, karna syarat sahnya jual beli adalah saling ridha.

Akan tetapi, disamping perumahan yang sudah jadi (ready stok) ini masih ada kendala yang datang dimana rumah yang sudah jadi masih belum terjual dan masih belum dibeli oleh pembeli, ini sangat merugikan bagi pemilik perumahan itu. Pemilik perumahan akan merasa diuntungkan ketika rumah yang dikembangkan dapat dibeli oleh konsumen baik kontan maupun angsuran (Sjaiful, 2015).

Dalam transaksi jual beli perumahan ini, pembeli dapat melakukan pembayaran dengan 2 cara yaitu mengangsur pembayarannya melalui bank BTN sesuai dengan yang telah disepakati bersama atau kedua dapat melakukan pembayaran langsung kepada pemilik perumahan secara kontan atau cash.

Hak dan Kewajiban Developer dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Secara Kredit Di Perumahan “Griya Kademangan Indah”

Jual beli adalah pertukaran janji antara dua pihak, dengan pembeli berjanji untuk membayar harga sebagai imbalan untuk menerima hak milik, sedangkan penjual berkomitmen untuk memberikan hak kepemilikan atas suatu objek.

Para pihak dalam perjanjian jual beli memiliki berbagai hak dan kewajiban. Kewajiban penjual dalam perjanjian jual beli adalah melepaskan hak milik atas barang yang diperjualbelikan terlebih dahulu. Semua langkah hukum yang diperlukan untuk mengalihkan hak kepemilikan atas produk yang diperdagangkan kepada pembeli termasuk dalam persyaratan pelepasan hak milik. Kedua, pembeli bertanggung jawab atas hasil jaminan penjual kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan diserahkan itu sebenarnya adalah milik penjual dan tidak dibebani oleh tuntutan atau kewajiban apapun yang timbul dari hak apapun (Istiawati, 2021).

Selain dari kewajiban penjual, pada umumnya juga mempunyai hak atas penjualan tersebut terutama penjualan rumah yang ada di perumahan Griya Kademangan Indah” ini dimana terdapat dalam pasal 6 UU No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, seperti hak untuk menerima pembayaran sesuai kesepakatan, hak untuk memperoleh perlindungan hukum terhadap tindakan konsumen yang beritikad tidak baik (Labetubun et al., 2021).

Dalam proses jual beli, pembeli yang merupakan konsumen memiliki tanggung jawab untuk menjunjung tinggi hak penjual dengan melakukan pembayaran harga beli yang telah disepakati pada waktu dan tempat yang telah disepakati. Harga dinyatakan sebagai jumlah uang, meskipun undang-undang tidak menyebutkan hal ini. Akan tetapi, hal ini sudah terkandung pada pengertian jual beli yang diatur pada KUHPERdata (Abdullah, 2019).

Dan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli bisa secara kontan dan bisa secara angsur melalui bank. Selain dari kewajiban pembeli, disini pembeli juga mempunyai hak

yaitu: pemindahan hak atas barang tertentu berupa rumah yang telah dibeli oleh pembeli merupakan hak milik seorang pembeli.

Perjanjian Jual Beli Perumahan Di Perumahan Griya Kademangan Indah Menurut Prespektif Islam.

Dalam praktek perjanjian jual beli yang dilakukan oleh perumahan Griya Kademangan Indah menggunakan akad Istishna, *“dimana seorang produsen mengerjakan sesuatu yang dinyatakan dalam perjanjian, yakni akad untuk membeli sesuatu yang dibuat oleh seseorang produsen dan barang serta pekerjaan dari pihak produsen.”*

Banyak pendapat ulama tentang tidak memperbolehkan jual beli dengan menggunakan akad istishna, karena barang yang menjadi objek jual-beli tidak ataupun belum ada pada waktu akad. Selain itu juga, tidak bisa dinamakan ijarah karena bahan yang digunakan untuk membuat barang adalah milik si penjual atau produsen.

Akan tetapi, apabila berlandaskan pada istihsan, ulama hanafiyah memperbolehkannya. Karena, akad semacam ini sudah menjadi budaya yang dilaksanakan oleh hampir seluruh masyarakat. Bahkan telah disepakati (ijma’) tanpa ada yang mengingkari.

Dalam transaksi jual-beli perumahan di perumahan “Griya Kademangan Indah” menjelaskan bahwa dalam jual-beli perumahan ini menggunakan konsep tanpa riba, hal ini terlihat pada praktek pelaksanaannya bahwa mereka tidak melibatkan pihak ketiga yaitu bank konvensional maupun bank syari’ah pada transaksinya, dengan alasan bank masih mempunyai unsur riba (Mardiansyah & Adisti, 2020).

Jadi dalam pembayaran yang dilakukan oleh konsumen kepada pemilik perumahan itu bisa langsung kepada pemilik perumahan bisa secara konten atau cash dan bisa pula di angsur langsung kepada pemilik perumahan sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati karena tidak mengandung unsur riba di dalamnya. Dan alangkah lebih baiknya dalam proses jual-beli perumahan ini tidak mengaitkan bank didalamnya sebagai tempat untuk mengeluarkan kredit.

Conclusion

Setelah penyusun melakukan kajian tentang perlindungan konsumen dalam jual beli perumahan secara kredit di perumahan “Griya Kademangan Indah” Demangan, Siman, Ponorogo dalam prespektif hukum islam dan hukum perdata, maka penyusun dapat mengambil kesimpulan bahwa :

1. Praktek Perjanjian Jual Beli Perumahan Secara Kredit

Dalam perumahan ini menggunakan konsep jual beli syari’ah dan undang-undang dan akad yang dipakai pun berbeda-beda ada yang memakai akad hukum islam dan ada juga memakai akad dalam Undang-undang. Perumahan yang disediakan pun berupa ready stok atau bahan yang sudah jadi, kemungkinan besar pembeli merasa kepuasan dalam memilih rumah yang akan dihuninya, karena prinsipnya suka sama suka pembeli

menawarkan sesuai dengan apa yang diinginkan oleh pembeli, karna syarat sahnya jual beli adalah saling ridha.

2. Hak dan Kewajiban Developer Dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Secara Kredit

a. Kewajiban Dan Hak Penjual

menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan. Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan kepada pembeli. Dan hak penjual itu menerima yang sesuai dengan kesepakatan mengenai barang yang dijual

b. Hak Dan Kewajiban Pembeli

membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana yang telah ditentukan menurut perjanjian. Dan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli bisasecara kontan dan bisa secara angsur melalui bank. Selain dari kewajiban pembeli, disini pembeli juga mempunyai hak dalam proses jual beli yaitu : pemindahan hak atas barang tertentu berupa rumah yang telah dibeli oleh pembeli merupakan hak milik seorang pembeli.

3. Perjanjian Jual Beli Perumahan Menurut Perspektif Hukum Islam

Dalam transaksi jual-beli perumahan di perumahan “Griya Kademangan Indah” menjelaskan bahwa dalam jual-beli perumahan ini mengusung konsep tanpa riba, hal ini terlihat pada praktek pelaksanaannya bahwa mereka tidak mereka tidak melibatkan pihak ketiga yaitu bank konvensional maupun bank syari’ah pada transaksinya, dengan alasan bank masih mempunyai unsur riba. Jadi dalam pembayaran yang dilakukan oleh konsumen kepada pemilik perumahan itu bisa langsung kepada pemilik perumahan bisa secara konten atau cash dan bisa pula di angsur langsung kepada pemilik perumahan sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati karna tidak mengandung unsur riba di dalamnya. Dan alangkah lebih baiknya dalam proses jual-beli perumahan ini tidak mengaitkan bank didalamnya sebgai tempat untuk mengeluarkan kredit.

References

- Abdullah, A. (2019). Pinjaman Kredit dalam Perspektif Pendidikan Islam. *JURNAL HUKUM EKONOMI SYARIAH*, 3(1), 40–52. <https://doi.org/10.26618/jhes.v3i1.2122>
- Istiawati, S. (2021). Kedudukan Perjanjian dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dalam Sengketa Konsumen. *Juripol*, 4(1), 208–216. <https://doi.org/10.33395/juripol.v4i1.11034>
- Komarudin, P., & Hidayatullah, M. S. (2021). Alur Legislasi dan Transformasi Hukum Perbankan Syariah di Indonesia. *Mizan: Journal of Islamic Law*, 5(1), 133–144. <https://doi.org/10.32507/mizan.v5i1.868>
- Labetubun, M. A. H., Maulida, A. Z., Triwardhani, D., Husain, Bagenda, C., Nugroho, L., Hargyatni, T., Santi, Mubarrok, U. S., Purnomo, A., Tomahuw, R., Komarudin, P., Murdiyanto, E., & Sudirman, A. (2021). *Lembaga Keuangan Bank & Non Bank (Sebuah Tinjauan Teori dan Praktis)*. Widina Bhakti Persada Bandung.
- Mardiansyah, A., & Adisti, N. A. (2020). Analisis Yuridis Pasal 98 Ayat (3) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Kajian Terhadap Penetapan Lokasi Perumahan Kumuh Oleh Pemerintah Daerah Dengan Peraturan Daerah). *Jurnal Legislasi Indonesia*, 17(4), 451–458. <https://doi.org/10.54629/jli.v17i4.594>
- Refri, R. R. (2018). Akibat Hukum Perjanjian Fidusia yang Dibuat dengan Akta Dibawah Tangan. *Notaire*, 1(1), 121–134. <https://doi.org/10.20473/ntr.v1i1.9101>
- Sjaiful, M. (2015). Urgensi Prinsip Proporsionalitas pada Perjanjian Mudarabah di Perbankan Syariah Indonesia. *Hasanuddin Law Review*, 1(2), 228. <https://doi.org/10.20956/halrev.v1n2.81>
- Sinthania, D. (2022). Metodologi Penelitian Kualitatif. In Metodologi Penelitian Kualitatif. In *Rake Sarasin* (Issue March).