

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Konteks Penelitian**

Kebutuhan akan tempat tinggal yakni rumah atau hunian sangat dibutuhkan oleh semua manusia dalam kehidupannya. Rumah adalah surga bagi keluarga. Selain itu, rumah juga dapat berfungsi sebagai tempat berkumpul dan berkomunikasi bagi setiap anggota keluarga yang satu dengan yang lain. Secara pribadi manusia mempunyai kebutuhan berupa pangan, sandang, papan dan lain-lainya, karena itu dituntut untuk dapat berhubungan dengan orang lain. Diantara hubungan tersebut adalah hubungan jual beli. Banyak interaksi yang dapat dilakukan agar apa yang menjadi kebutuhannya dapat terpenuhi. Disinilah peran Islam sebagai agama yang sempurna mengatur segala bentuk kehidupan yang demikian itu merupakan salah satu bentuk muamalah.<sup>1</sup>

Dalam hukum muamalah dibicarakan tentang hubungan manusia dengan benda dan macam-macamnya, hubungan manusia dengan benda yang menyangkut hak milik, pencabutan hak milik, perikatan-perikatan tertentu seperti jual beli, hutang-piutang, sewa menyewa dan lain sebagainya. Jual beli sebagai salah satu bentuk perikatan atau perjanjian ini pada umumnya dapat dilakukan dengan berbagai cara. Penjual dan pembeli yang saling berhubungan kedua belah pihak harus memenuhi

---

<sup>1</sup>Rachmat Syafe'I, *Fiqh Muamalah, Cet. Ket 2* (Bandung: Pustaka Setia, 2004) 16

prestasinya, yaitu memenuhi hak serta kewajiban. Hal tersebut memiliki landasan yang kuat dalam al-Qur'an yaitu Q.S Al-Maidah (5):1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

“Wahai orang-orang beriman, penuhilah akad-akad (perjanjian perjanjian)”<sup>2</sup>

Pada jual beli di Perumahan Green Rembang Permai PT. Irfa'I Berkah Sejahtera terdapat perjanjian pendahuluan yang digunakan antara pengembang (developer) dan konsumen. Perjanjian dibuat untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak yang diharapkan dapat terpenuhi. Perjanjian tertulis dibuat oleh salah satu pihak yaitu pengembang (developer), bahkan perjanjian tersebut sudah tercetak dalam bentuk formulir-formulir tertentu oleh salah satu pihak, yang dalam hal ini ketika perjanjian tersebut ditandatangani umumnya para pihak hanya mengisikan data-data informatif tertentu saja dengan sedikit atau tanpa perubahan, dimana pihak lain dalam perjanjian tersebut tidak mempunyai kesempatan untuk menegosiasi atau mengubah isi perjanjian yang sudah dibuat oleh salah satu pihak tersebut, sehingga biasanya suatu perjanjian sangat berat sebelah.

Hal inilah yang kemudian mengakibatkan seperti dalam praktik perjanjian jual beli perumahan yang isi dan pelaksanaannya cenderung merugikan konsumen. Pihak-pihak yang mengadakan perjanjian

---

<sup>2</sup>Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Islam* (Hukum Perdata Islam) edisi revisi, (Yogyakarta: UII Press, 2000)11

diharuskan untuk melaksanakan kewajiban yang sudah tercantum di dalamnya. Apabila salah satu pihak tidak dapat atau lalai melaksanakan apa yang sudah menjadi kewajibannya, maka pihak yang lain dapat menuntut atas kesalahan pihak yang lalai dan memberikan suatu alasan untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan pembelian sesuai ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata.<sup>3</sup>

Pada faktanya, aturan undang-undang tersebut tidak ditanggapi secara serius oleh pengembang. Salah satu contohnya adalah PT. Irfa'I Berkah Sejahtera yang berada di Kabupaten Kediri dan membangun sebuah kawasan perumahan rakyat Green Rembang Permai di Jalan Pangeran Demang Desa Rembang Kecamatan Ngadiluwih Kabupaten Kediri. Dalam isi perjanjian spesifikasi bangunan telah ditentukan dengan fasilitas :

1. Rumah siap huni, atap, lantai dan dinding yang memenuhi persyaratan teknis keselamatan, keamanan dan kehandalan bangunan,
2. Jalan raya yang sudah di paving block,
3. Saluran air limbah di depan rumah IPAL komunal,
4. Fasilitas jaringan listrik yang berfungsi.

Kesepakatan dalam perjanjian pendahuluan tersebut memuat tentang pokok-pokok pasal yaitu objek perjanjian, harta tanah dan bangunan, cara pembayaran, pelaksanaan pembangunan rumah, wanprestasi dan batalnya perjanjian, penyerahan tanah dan bangunan,

---

<sup>3</sup>Subekti, *Aneka Perjanjian, cet ke-10*, (Jakarta : PT. Citra Aditya Bakti, 1995), 24.

masa pemeliharaan, dan lain-lain. Dalam perjanjian pendahuluan jual beli perumahan pasal 4 dicantumkan bahwa pengembang bersedia menyelesaikan pembangunan perumahan dalam jangka waktu 150 hari terhitung sejak tanggal pelunasan uang muka atau DP baru dimulainya pembangunan. PT Irfa'I Berkah Sejahtera berencana untuk membangun 54 unit rumah, 25 konsumen sudah melakukan perjanjian pendahuluan dan pelunasan uang muka atau DP. Dalam pembangunan jangka waktu 150 hari hanya 8 unit rumah yang siap huni 22 unit masih terbengkalai sampai saat ini serta fasilitas umum dan fasilitas sosial yaitu jalan di lingkungan perumahan dan saluran air yang dijanjikan oleh pengembang tidak dapat diselesaikan, penyerahan rumah yang tidak tepat waktu lewat dari jangka waktu yang telah dijanjikan oleh pihak developer sehingga sebagian besar konsumen belum bisa menempati rumah dan merasa kecewa.<sup>4</sup>Di PT Irfa'I Berkah Sejahtera menggunakan sistem subsidi KPR (Kredit Perumahan Rakyat) subsidi tersebut diperuntukan untuk golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Jual beli perumahan bersubsidi atau yang dikenal dengan KPR (Kredit Perumahan Rakyat) yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa: subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah, kredit subsidi ini diatur

---

<sup>4</sup>Wawancara Para Konsumen Rumah Subsidi, Kediri, 25 April 2019

tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Dengan adanya golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah maka fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi diatur dalam PERMENPUPR (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat) Nomor 21/PRT/M/2016 tentang kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Indonesia KPR Bersubsidi adalah kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan kemudahan perolehan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah, kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang berpenghasilan tetap dan tidak tetap.<sup>5</sup>Salah satu alternatif bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah untuk memilih perumahan murah adalah dengan mengoptimalkan peranan dari perusahaan pengembang atau *developer* (sebagai pelaksana pembangunan perumahan) dan program pemerintah tentang perumahan bersubsidi (kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan, yaitu berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan).<sup>6</sup>

Selain perusahaan pengembang atau *developer* yang ikut menyukseskan program pemerintah, kecerdikan promosi membuat banyak

---

<sup>5</sup>Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016

<sup>6</sup>Andi Hamzah dkk, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2006), 6.

calon konsumen tertarik untuk membeli perumahan diperusahaan tersebut setelah terjadi kesepakatan mengenai rumah dan harga yang ditawarkan, maka di buatlah suatu perjanjian pendahuluan jual beli perumahan untuk sebuah bukti pembelian sebelum dikeluarkannya akta jual beli perumahan yang di buat harus berpedoman pada PERMENPUPR (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat) Nomor 11/PRT/M/2019 tentang sistem perjanjian pendahuluan jual beli rumah mulai berlaku setelah diundangkan pada tanggal 18 Juni 2019 dan mencabut Kepmen Nomor 11/KPTS/1994 tentang pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun dan Kepmen Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang pedoman perikatan jual beli rumah.<sup>7</sup>

Perjanjian yang di dalamnya memuat aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan perjanjian yang mengikat bisa disebut juga dengan klausula baku berpotensi menimbulkan kerugian bagi para konsumen, seperti terjadinya kelalian antara pengembang dengan konsumen di PT. Irfa'I Berkah Sejahtera yaitu pelaksanaan pembangunan yang terbengkalai, maka pengembang dinyatakan telah melakukan wanprestasi. Konsumen meminta pengembang untuk melaksanakan pembangunannya kembali. Setelah beberapa kali konsumen menunggu tanggapan dari pihak

---

<sup>7</sup>PermenPUPR Nomor 11/PRT/M/2019

pengembang, namun pihak pengembang tidak menunjukkan I'tikad baiknya untuk melanjutkan pembangunan.

Hal ini membuat konsumen merasa disudutkan dengan adanya perjanjian yang hanya menguntungkan pihak pengembang, yaitu tidak adanya kewajiban yang jelas dari pengembang yang tercantum dalam perjanjian, dikarenakan pembentukan kondisi dimana konsumen tidak diberikan adanya suatu pilihan penyelesaian perkara wanprestasi baik secara hukum perdata maupun menurut hukum Islam.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian terkait dengan perjanjian pendahuluan jual beli perumahan ditinjau dari Hukum Islam. Baik dari segi pelaksanaan maupun keabsahannya, khususnya pada perumahan Green Rembang Permai. Untuk itulah peneliti bermaksud menuangkannya dalam judul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan (Studi Kasus Di Perumahan Green Rembang Permai Kabupaten Kediri)”**

## **B. Fokus Penelitian**

Dengan melihat latar belakang di atas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perjanjian pendahuluan jual beli perumahan yang dilakukan oleh PT. Irfa'I Berkah Sejahtera?
2. Bagaimana Tinjauan hukum Islam terhadap perjanjian pendahuluan jual beli perumahan pada PT. Irfa'I Berkah Sejahtera?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui perjanjian pendahuluan jual beli perumahan yang dilakukan oleh PT. Irfa'I Berkah Sejahtera
2. MengetahuTinjauan hukum Islam terhadap perjanjian pendahuluan jual beli perumahan pada PT. Irfa'I Berkah Sejahtera.

### **D. Kegunaan Penelitian**

1. Kegunaan secara teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi yang cukup signifikan terhadap pelaksana perjanjian pendahuluan jual beli perumahan dalam perspektif hukum Islam.

2. Kegunaan secara praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dan kajian bagi para pembaca, pemerintah, masyarakat maupun pihak lainnya yang terkait tinjauan hukum Islam terhadap perjanjian pendahuluan jual beli perumahan.

### **E. Telaah Pustaka**

Penelitian ini bukanlah sebuah penelitian yang pertama mengenai kpr bersubsidi. Telaah pustaka ini sebenarnya untuk memudahkan peneliti untuk mengembangkan dan membandingkan dengan peneliti tedahulu.

Setelah di telusuri melalui kajian pustaka, penulis menemukan beberapa skripsi yang tema serupa diantaranya :

Berikut adalah analisis dan penelitian yang menjadi dasar rujukan penulis dalam menyusun penelitian.

1. Skripsi Eni Muslimah Mahasiswa Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta 2009 dengan judul “Pandangan Hukum Islam Terhadap Perlindungan Konsumen dalam Jual Beli Perumahan Di PT. MERAPI ARSITAGRAHA YOGYAKARTA”. Skripsi tersebut membahas tentang menilai perlindungan konsumen yang dilakukan PT. Merapi Arsitagraha sesuai atau tidak dengan ketentuan jual beli dalam Islam.

Kesamaan antara skripsi Eni Muslimah dengan penelitian ini adalah keduanya membahas ketentuan jual beli dalam Islam mekanisme ketentuan dan syarat. Perbedaannya, skripsi Eni Muslimah berfokus pada perlindungan konsumen jual beli perumahan. Sedangkan penelitian ini berfokus pada perjanjian pendahuluan jual beli.<sup>8</sup>

2. Pada skripsi Norazrina Mahasiswa Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Karim Riau 2014 dengan judul “Implementasi Hak dan Kewajiban Dalam Perjanjian Antara Konsumen dan Developer PT.INDOPERTI HARMONIS Pada Transaksi Jual Beli Perumahan Ditinjau Menurut Ekonomi Islam”. Skripsi tersebut membahas tentang hak dan kewajiban antara

---

<sup>8</sup>Eni Muslimah, “Pandangan Hukum Islam Terhadap Perlindungan Konsumen dalam Jual Beli Perumahan (Studi Kasus di PT. MERAPI ARSITAGRAHA YOGYAKARTA)” (Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta 2009)

konsumen dan developer pada transaksi jual beli perumahan, dan untuk mengetahui pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian antara konsumen dan developer pada transaksi jual beli perumahan ditinjau dari ekonomi Islam.

Kesamaan antara skripsi Norazrina dengan penelitian ini adalah keduanya membahas perjanjian jual beli antara konsumen dan developer. Perbedaannya, skripsi Norazrina berfokus pada pelaksanaan hak dan kewajiban perjanjian jual beli antara konsumen dan developer ditinjau dari ekonomi Islam, sedangkan penelitian ini berfokus pada perjanjian pendahuluan jual beli perumahan ditinjau dari hukum Islam.<sup>9</sup>

3. Pada skripsi Koko Hermawan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “VETERAN” Surabaya 2011 dengan judul “Perjanjian Baku Jual Beli Perumahan Dengan Klausula Eksonerasi (Study kasus di lembaga perlindungan konsumen Surabaya)”. Skripsi tersebut membahas tentang apakah perjanjian baku jual beli perumahan yang mengandung klausula eksonerasi yang dibuat oleh pelaku usaha dibidang perumahan sah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen nomor 8 tahun 1999 dan akibat hukum apabila perjanjian baku jual beli perumahan dengan klausula eksonerasi tidak dipenuhi oleh konsumen.

---

<sup>9</sup>Norazrina, “Implementasi Hak dan Kewajiban Dalam Perjanjian Antara Konsumen dan Developer PT.INDOPERTI HARMONIS Pada Transaksi Jual Beli Perumahan Ditinjau Menurut Ekonomi Islam” (Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Karim Riau 2014)

Kesamaan antara skripsi Koko Hermawan dengan penelitian ini adalah keduanya membahas perjanjian jual beli perumahan. Perbedaannya, skripsi Koko Hermawan berfokus menganalisis menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 tahun 1999. Sedangkan penelitian ini menggunakan tinjauan Hukum Islam.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup>Koko Hermawan, “Perjanjian Baku Jual Beli Perumahan Dengan Klausula Eksonerasi (Study kasus di lembaga perlindungan konsumen Surabaya)” (Universitas Pembangunan Nasional “VETERAN” Surabaya 2011)