

Analisis Fikih Muamalah Terhadap Status Jual Beli Apartemen di Apartemen Gateway Pasteur Bandung

Fiqh Analysis Muamalah Against the Sale of an Apartment in Apartment Gateway Pasteur Bandung

¹Raden Hasnan Muhamad Rizki, ²M. Roji Iskandar ³Ifa Hanifah S

^{1,2,3} Prodi Keuangan & Perbankan Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung,

Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116

email: raden.hasnan@yahoo.com

Abstract. The concept of buying and selling apartments according to the concept of Islam is the same as buying and selling in general there must be a seller, buyer, object and agreement. The terms of sale and purchase are entirely ownership. In fact, the implementation of the sale and purchase of apartments there is a limit of ownership. The existence of ownership restrictions is only for 20 years and only given the Building Right on Land Title (SHGB). Therefore the contract of sale and purchase of apartments is not in accordance with the law and terms of sale and purchase. The purpose of this study is to Know the rules of sale and purchase in fiqh muamalah, to find out how to buy an apartment at Gateway Pasteur and analyze the muamalah fiqh using four opinions Mahzab Ulama Syafi'i, Hanafi, Maliki, Hanabilah and Jumhur Ulama. The result of this study is the sale and purchase of apartments not in accordance with the principle of buying and selling and ownership in Islam. The sale is the exchange of property which causes the transfer of ownership as appropriate, or has complied with the terms and conditions, because the facts have a temporary ownership restriction. So this practice is better to use ijarah (rent) rather than buying and selling contract. Because the owner only obtains a Building Rights on Land Title (SHGB) as proof of ownership with a 20 year time limit.

Keywords: Sale and Purchase Agreement, Ownership Status, Apartment

Abstrak. Konsep jual beli apartemen menurut konsep Islam sama dengan jual beli pada umumnya yaitu harus terpenuhi penjual, pembeli, barang yang dijual dan ijab. Salah satu syarat objek jual beli harus merupakan kepemilikan sempurna pihak penjual. Namun pada pelaksanaannya jual beli apartemen terdapat batasan kepemilikan seperti yang terjadi di apartemen Gateway Pasteur, batasannya adalah 20 tahun kepemilikan dengan diberikan Sertifikat Hak Guna Bangunan, oleh karena itu akad jual beli apartemen tidak sesuai dengan hukum dan syarat jual beli, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui aturan jual beli dalam fikih muamalah, mengetahui pelaksanaan jual beli apartemen di Gateway Pasteur dan untuk mengetahui tinjauan fikih muamalah terhadap jual beli apartemen di Gateway Pasteur. Metode penelitian menggunakan metode kualitatif deskriptif, dengan melakukan tinjauan lapangan dan wawancara kepada marketing apartemen Gateway Pasteur Bandung, serta menganalisis fikih muamalah menggunakan pandangan empat mazhab yaitu Mahzab Ulama Syafi'i, Hanafi, Maliki, dan Hanabilah serta pandangan Jumhur Ulama. Hasil penelitian ini adalah jual beli apartemen tidak sesuai dengan prinsip jual beli dan kepemilikan dalam Islam, jual beli itu merupakan pertukaran harta yang menyebabkan pemindahan kepemilikan yang sesuai, atau telah memenuhi rukun dan syaratnya, karena praktek dilapangan memiliki keterbatasan dalam hal kepemilikannya yang bersifat sementara sehingga praktek seperti ini lebih baik menggunakan akad ijarah (sewa – menyewa) dari pada akad jual beli, karena pemilik hanya mendapatkan sertifikat hak guna bangunan (SHGB) sebagai bukti kepemilikan dengan batas waktu kepemilikan 20 tahun.

Kata Kunci : Akad Jual Beli, Status Kepemilikan, Apartemen

A. Pendahuluan

Islam adalah agama yang memerintahkan manusia untuk selalu mengikuti segala perintah Allah dan menjauhi segala larangan-Nya. Islam berisikan aturan- aturan yang mengatur segala bentuk kegiatan manusia baik dalam ibadah maupun muamalah. Jual beli merupakan salah satu kegiatan muamalah yang banyak dilakukan manusia yang dihalalkan dan dibenarkan dengan syarat-syarat yang diperlukan, Al-Quran

menerangkan bahwa jual beli itu halal, sedangkan riba diharamkan¹

QS. Al- Baqarah : 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba

Allah mengatur kegiatan tersebut agar manusia bisa melakukan kegiatan muamalah dengan baik, tidak melakukannya dengan cara yang bathil, yang akan merugikan orang lain. Jual beli merupakan salah satu kegiatan muamalah yang dapat dilakukan secara lisan maupun tulisan, atas dasar kesepakatan antara penjual dan pembeli. jual beli termasuk perjanjian yang bersifat konsensual, di mana perjanjian lahir saat kedua belah pihak sepakat mengenai barang dan harga, walaupun pada saat itu barang belum diserahkan dan harga belum dibayarkan.³ Jual beli merupakan kegiatan yang memerlukan akad, di dalam syariat Islam rukun akad dan syaratnya wajib terpenuhi, agar akad tersebut bisa terlaksana dan sah menurut fikih.

Berkembangnya kegiatan masyarakat yang dilakukan di perkotaan, baik kegiatan ekonomi, pendidikan dan kegiatan lainnya maka membuat masyarakat menginginkan untuk memiliki hunian di tengah kota agar dapat memudahkan setiap kegiatannya, namun dengan semakin banyak jumlah masyarakat diperkotaan memunculkan masalah, yaitu lahan diperkotaan akan semakin sempit, sehingga pembangunan apartemen menjadi solusi untuk mewujudkan keinginan masyarakat untuk mempunyai hunian di pusat kota. Apartemen dianggap menjadi sebuah jalan keluar dalam masalah ini, unit apartement yang dibangun di atas tanah hak guna bangunan (HGB) akan memiliki jangka waktu yang sama, yaitu 20 tahun untuk setiap pemilik memperpanjang dan memperbaharui jangka waktu kepemilikan.⁴

Pembeli apartemen tidak mendapatkan surat hak milk (SHM) sebagai bukti kepemilikan unit apartemen tersebut, para pemilik diberikan surat hak guna bangunan (SHGB) yang akan diberikan pada saat seluruh pembangunan unit apartemen selesai.

B. Landasan Teori

1. Jual Beli

Jual beli secara bahasa yaitu *Bai'* yang berarti menjual, sedangkan dalam kitab *Kifayatul Ahyar* menyebutkan pengertian secara bahasa ialah memberikan sesuatu karena ada pemberian (imbalan).⁵ Jual beli dalam istilah fikih disebut dengan *al-bai'* dan *al syira* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *al-ba'i* البيع (dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yakni kata *asy-syira* (beli). *Al-ba'i* berarti jual, tetapi sekaligus juga berarti beli.⁶

Jumhur Ulama telah sepakat bahwa jual beli itu diperbolehkan dikarenakan

¹ T.M Hasbi ash-Shiddiqi, *Hukum-Hukum Fiqh Islam, Tinjauan Antar Mahzab*, Semarang, PT Pustaka Rizki Putra, 2001, cet ke-2, hlm, 328.

² *Al-Quran dan Terjemahan*, PT Sygma Examedia Arkanleema (Syaamil Al-Quran), Bandung, 2007, hlm 48.

³ Handri, Rahardjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia.Jakarta 2009, hlm.21

⁴ Erwin Kallo, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun Kondominium, Apartemen, dan Rusunami*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009, hlm 74.

⁵ Moh Rifa'i, *Terjemah Khulasoh Kifayatu al-Ah'yar*, Semarang, CV. Toha Putra, hlm 183.

⁶ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta, Gaya Medis Pratama, 2000, hlm 111.

manusia tidak mampu memenuhi kebutuhan dirinya sendiri tanpa bantuan orang lain, namun bantuan yang dibutuhkannya harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai. Menurut Jumhur Ulama jual beli itu berisikan akad atau ijab qabul, ijab qabul dapat dilakukan dengan lisan maupun tulisan, dilakukan dengan menggunakan isyarat, serta bisa dilakukan dalam bentuk perbuatan dengan saling menyerahkan barang dan penerimaan uang.

Jual beli adalah saling menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik dan pemilikan, dalam hal ini menitik beratkan pada kata “milik” dan pemilikan, karena ada juga tukar-menukar harta yang sifatnya tidak harus dimiliki seperti ijarah atau sewa-menyewa.

2. Kepemilikan

Kepemilikan dalam Islam memiliki artian Allah adalah pemilik sepenuhnya akan segala sesuatu, Dia yang menciptakan alam semesta, namun bukan untuk kepentingannya melainkan untuk seluruh makhluknya. Al- Quran menjelaskan tentang kepemilikan, baik yang ada dilangit maupun yang ada di bumi itu adalah mutlak milik Allah.

Jumhur ulama membagi jual beli ke dalam dua katagori yaitu jual beli yang batal yang tidak memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan, serta jual beli yang sah dan memnuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan. Karakteristik kepemilikan, seperti hak milik umum dan individu pada saat yang sama berkedudukan sebagai dasar utama.

3. Apartemen

Apartemen dapat didefinisikan sebagai suatu bangunan bertingkat lebih dari satu, yang didalamnya merupakan kumpulan dari beberapa unit hunian, tiap unit hunian memiliki ruang untuk menjalan kegiatan sehari-hari, dimana para penghuni bisa saling berbagi fasilitas yang sama.⁷ Unit apartement yang dibangun di atas tanah hak guna bangunan (HGB) akan memiliki jangka waktu 20 tahun untuk setiap pemilik harus memperpanjang dan memperbaharui jangka waktu kepemilikan.

Pembelian apartemen ini bisa melalui pembayaran cash/tunai, installment, bisa juga dengan cara diangsur sesuai kesepakatan dengan pihak developer melalui KPA (Kredit Pemilikan Apartemen). Pembelian apartemen. Gateway Pasteur ini mensyaratkan pembayaran *booking fee* dan *down payment* yang besarnya bervariasi tergantung besar kecilnya harga unit. Kemudian pembeli akan mendapatkan dokumen pemesanan unit yang menjelaskan tipe dan lokasinya, serta kuitansi dan cara pembayaran selanjutnya. Pada saat DP sudah terbayarkan maka pembeli akan mendapatkan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) sebagai dokumen yang berisi perjanjian antara developer dan pembeli yang sifatnya sementara sebelum ikatan Akta Jual Beli yang akan diterima setelah pembayaran lunas dan serah terima unit, sebelum diberikannya Akta Jual Beli para pemilik apartemen diberikan SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) namun SHGB ini bukti kepemilikanya tidak kuat, karena pemilik apartemen hanya bisa memanfaatkan bangunannya saja.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Islam telah menetapkan rukun dan syarat jual beli, agar dapat dikatakan sah jual belinya itu maka haruslah terpenuhi rukun dan syarat tersebut. Secara bahasa syarat

⁷ Saputra Bambang, *Analisi Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Apartemen*, Program Pasca Sarjana UGM, Jakarta, 2014.

merupakan ketentuan, peraturan, petunjuk yang harus di perhatikan, sementara rukun adalah yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan, untuk dapat dikatakan sah dalam pandangan syara, rukun jual beli yang harus dipenuhi diantaranya :

- a. Ijab dan Qabul (*sighat/aqad*)
- b. Penjual dan pembeli (*aqid*)
- c. Harga dan Barang (*ma'qud alaih*)

Kepemilikan pun ada yang dibatasi lama kepemilikannya yang pada dasarnya bersifat sementara yaitu pinjaman dengan pemanfaatan suatu barang oleh orang lain dengan tetap menjaga keutuhan barang itu. Jual beli boleh dilaksanakan apabila yang berakad mempunyai kekuasaan untuk melakukan jual beli, misalnya barang tersebut adalah barang milik sendiri, karena akad jual beli tidak boleh dilakukan apabila orang yang melakukan akad tidak memiliki kekuasaan untuk melaksanakan akad

Praktek jual beli apartemen Gateway Pasteur ini tidak sesuai dengan prinsip Islam karena pada praktek dilapangan setiap pembelian melakukan pembelian unit apartemen dengan akad jual beli tetapi pada kenyataannya konsumen tidak memiliki kejelasan mengenai kepemilikan terhadap unit apartemen tersebut, karena unit apartemen itu berdiri diatas tanah pemerintah kota Bandung sehingga pihak pengembang melakukan sewa terhadap pemerintah. Unit apartemen yang dibangun di atas tanah hak guna bangunan (HGB) akan memiliki jangka waktu 20 tahun untuk setiap pemilik harus memperpanjang dan memperbaharui jangka waktu kepemilikan.

D. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut:

1. Jual beli adalah tukar menukar sesuatu yang diinginkan dengan harta yang sepadan dengan cara tertentu, dalam bentuk pemindahan milik dan pemilikan, dalam hal ini menitik beratkan pada kata “milik” dan pemilikan, karena ada juga tukar-menukar harta yang sifatnya tidak harus dimiliki seperti ijarah atau sewa-menyewa.
2. Transaksi apartemen lebih baik menggunakan akad sewa-menyewa (*ijarah*) karena pemilik apartemen hanya diberikan SHGB (Surat Hak Guna Bangunan) dan lama kepemilikannya yang dibatasi, sehingga hal tersebut tidak menguatkan kepemilikan apartemen, karna tidak ada bukti kepemilikan seperti surat SHM (Surat Hak Milik) yang dapat menguatkan suatu kepemilikan dalam hal jual beli yang biasa didapatkan apabila membeli hunian seperti rumah yang tidak dibatasi lama kepemilikannya

Daftar Pustaka

- Al-Quran dan Terjemahan*, PT Sygma Examedia Arkanleema (Syaamil Al-Quran), Bandung, 2007, hlm 48.
- Erwin Kallo, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun Kondominium, Apartemen, dan Rusunami*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009, hlm 74.
- Handri, Rahardjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia. Jakarta 2009, hlm.21
- Moh Rifa'i, *Terjemah Khulasoh Kifayatu al-Ah}yar*, Semarang, CV. Toha Putra, hlm 183
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta, Gaya Medis Pratama, 2000, hlm 111.
- Saputra Bambang, *Analisi Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Apartemen*, Program Pasca Sarjana UGM, Jakarta, 2014

T.M Hasbi ash-Shiddiqi, Hukum-Hukum Fiqh Islam, Tinjauan Antar Mahzab, Semarang, PT Pustaka Rizki Putra, 2001, cet ke-2, hlm, 328.

