PERBANDINGAN HUKUM AKAD PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH BERDASARKAN PRINSIP SYARIAH TANPA BANK DAN DENGAN BANK

Diajukan untuk Memenuhi Syarat Memperoleh
Gelar Magister Hukum (M.H.)

AHMAD SHOLIHUN
02012682024080

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG
2022

HALAMAN PENGESAHAN

PERBANDINGAN HUKUM AKAD PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH BERDASARKAN PRINSIP SYARIAH TANPA BANK DAN DENGAN BANK

Ahmad Sholihun

02012682024080

Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus pada Tanggal 30 November 2022

Palembang, 17 Desember 2022

Dosen Pembimbing I	Dosen Pembimbing II
Dr. H. K.N. Sofyan Hasan, S.H.,M.H.	Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum.
NIP. 195801151983031006	NIP. 197307281998021001

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum

Dr. Hj. Nasriana, S.H., M.Hum.
NIP. 196509181991022001

Menyetujui,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dr. Febrian, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001

ii

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

JUDUL TESIS

PERBANDINGAN HUKUM AKAD PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH BERDASARKAN PRINSIP SYARIAH TANPA BANK DAN DENGAN BANK

Disusun Oleh:

Ahmad Sholihun

02012682024080

Tesis Ini Telah Diujikan dan Dinyatakan Lulus
Pada Tanggal 30 November 2022
Serta Telah Diperbaiki Berdasarkan Saran dan Koreksi dari Tim Penguji

Tim Penguji		Tanda Tangan
Ketua	: Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H.	( )
Sekretaris	: Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.	( )
Anggota	: 1. Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL.	( )
	2. Dr. Henny Yuningsih, S.H., M.H.	( )

iii

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ahmad Sholihun

NIM : 02012682024080

Program Studi : Ilmu Hukum

Bidang Kajian Utama : Hukum Ekonomi dan Bisnis

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis ilmiah saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister Hukum (M.H.), baik di Universitas Sriwijaya maupun di Perguruan Tinggi lain;
2. Karya tulis ilmiah ini adalah murni gagasan, pemikiran, rumusan, dan penelitian saya sendiri dan mendapat bimbingan dari Dosen Pembimbing Tesis;
3. Dalam karya tulis ilmiah ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama penulis dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki (foot note) dan daftar pustaka;
4. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila di kemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ilmiah ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan normanorma yang berlaku.

Palembang,

Yang Membuat Pernyataan,

METERAI TEMPEL

Ahmad Sholihun

NIM. 02012682024080

iv

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

"Allahumma laa sahla illa mas ja'altahu sahlaa,
wa anta taj'alul hazna idza syi'ta sahlaa"

"Ya Allah, tidak ada kemudahan kecuali yang Engkau buat mudah,
Dan Engkau menjadikan kesedihan (kesulitan), jika Engkau kehendaki pasti
akan menjadi mudah"
(HR.Ibnu Hibban)

"Ya Allah, aku berlindung kepadaMu dari ilmu yang tidak bermanfaat, hati yang tidak khusyuk, jiwa yang tidak pernah puas dan doa yang tidak dikabulkan"
(HR. Muslim)

Tesis ini ku persembahkan kepada :

1. **Kedua orang tuaku tercinta;**
2. **Saudara-saudara tercinta;**
3. **Keluarga tersayang;**
4. **Kedua Dosen Pembimbing yang kubanggakan**
5. **Sahabat-sahabatku; dan**
6. **Almamater yang kubanggakan**

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamualaikum Wr.Wb

Segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas segala Rahmat dan Karunia-Nya pada penulis, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis yang berjudul "**PERBANDINGAN HUKUM AKAD PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH BERDASARKAN PRINSIP SYARIAH TANPA BANK DAN DENGAN BANK**", penulisan Tesis ini merupakan tugas akhir yang menjadi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum (M.H) pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa apa yang disusun dalam Tesis sangat jauh dari kata sempurna karena keterbatasan ilmu yang dimiliki penulis, baik dalam pemaparan materi, substansi, maupun tata cara penelitiannya. Untuk itu penulis sangat mengaharapkan adanya saran dan kritik terhadap penulisan ini yang sifatnya membangun agar Tesis ini mendekati sempurna. Semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan memperkaya khasanah ilmu pengetahuan.

Palembang, 2022

Penulis,

Ahmad Sholihun

NIM. 02012682024080

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah Wa Syukurillah, tak hentinya peneliti haturkan kehadirat Allah SWT, atas berkat, rahmat, dan karunia yang senantiasa dilimpahkan kepada peneliti khususnya dalam menyelesaikan penelitian tesis ini. Shalawat serta salam juga tercurahkan kepada Rosulullah SAW, sebagai suri tauladan bagi umat seluruh masa. Pada kesempatan ini, peneliti mengucapkan rasa terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada para pihak yang telah menjadi bagian terpenting bagi proses pembelajaran peneliti dalam menempuh pendidikan di Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, mereka diantaranya :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Anis Saggaf, M.SCE., selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi Z, S.H.,MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Dr. Murzal, S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Dr. Hj. Nashriana, S.H.,M.Hum., selaku Ketua Bagian Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Bapak Dr. Happy Warsito, S.H., M.Sc., dan Ibu Dr. Hj. Nashriana, S.H.,M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang selalu memberikan motivasi dan mendukung selama peneliti menempuh pendidikan di Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
8. Bapak Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H.,M.H., selaku Dosen Pembimbing Tesis 1 (satu) yang selalu memberikan motivasi dan arahan kepada peneliti, serta masukan dan bimbingan dalam menyelesaikan tesis ini;

9. Bapak Dr. M. Syaifuddin, S.H.,M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Tesis 2 (dua) yang dengan tekunnya memberi arahan, refrensi dan mengkoreksi tesis yang telah diajukan;
10. Para Dosen Penguj Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H.,MCL. dan Dr. Henny Yuningsih, S.H.,M.H. Terima kasih atas ilmu yang telah diberikan selama peneliti menempuh pendidikan di Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
11. Para Dosen (Tenaga Pengajar) yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Terima kasih atas ilmu yang telah diberikan selama peneliti menempuh pendidikan di Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
12. Para Staff Tata Usaha dan Staff Bagian Perpustakaan, dan lainya yang tidak dapat peneliti sebutkan satu-persatu. Terima kasih banyak atas bantuan dan kemudahan yang telah diberikan selama ini.

Terima kasih tak terhingga pula kepada :

1. Ibuku tercinta Suharlin yang telah mengajarkan arti dari ketekunan menuntut ilmu dan Ayahku tercinta Ponimin yang telah mengajarkan semangat belajar tanpa henti. Terimakasih atas segala perhatian, do’a dan kasih sayang yang telah diberikan. Semoga doa dan harapan Ayah dan Ibu sampaikan selama ini dapat diijabah oleh Allah Azza wa Jalla;
2. Saudara-saudara kandungku yang sangat ku sayangi kakak Ahmad Gunawan, S.Ag, dan kakak Abdul Muhid. Serta keluargaku tersayang mbah Sundari, mbah Matraji, mbak Suharyanti, mbak Nur Latifah, Afikha Khoirunnisa, dan Al-Qays Ulinnuha. Teman dekatku Apt. Raudhatun Nadiyah, S.Farm yang selalu mendoakan dan membantu dalam proses perkuliahan dari awal sampai akhir. Sahabat-sahabatku teman seperjuangan pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya angkatan 2020, terima kasih atas perhatian do’a dan dukungan yang telah diberikan, dan semoga kita selalu berada dalam lindungan dan limpahan kasih sayang-Nya.

3. Kawan-kawanku, Indra Lesmana kawan tidur kawan makan dan kawan bercanda kawan yang menemani dunia perkuliahan, Bung Tomo yang selalu memberi support dan arahan serta Bapak Herman Jaya, S.P. yang selalu memberi nasehat supaya sabar dalam setiap menghadapi ujian dan serta masalah. Terimakasih semuanya semoga kita dalam lindungan dan keberkahan umur dari yang Maha Kuasa.

Palembang, 2022
Penulis

Ahmad Sholihun
NIM. 02012682024080

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL i
HALAMAN PENGESAHAN ii
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI iii
LEMBAR PERNYATAAN iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN v
KATA PENGANTAR vi
UCAPAN TERIMA KASIH vii
DAFTAR ISI x
DAFTAR TABEL xiv
DAFTAR SINGKATAN xv
ABSTRAK xvi
ABSTRACK xvii
BAB I PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang 1
B. Rumusan Masalah 8
C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian 8
D. Kerangka Teoritis 11
1. *Grand Theory* 11
2. *Middle Range Theory* 14
3. *Applied Theory* 16
E. Definisi Operasional 19
F. Metode Penelitian 24
1. Jenis Penelitian 24
2. Pendekatan Penelitian 25
3. Jenis dan Sumber Bahan-Bahan Hukum 26
4. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan-Bahan Hukum 27
5. Teknik Analisis Bahan Hukum 28
6. Teknik Penarikan Kesimpulan 29

BAB II TINJAUAN PUSTAKA TENTANG SISTEM PEMBIAYAAN BERDASARKAN PRINSIP SYARIAH, BANK SYARIAH, PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) SYARIAH, DAN DEVELOPER SYARIAH 30

A. Sistem Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah 30

1. Pengertian Sistem Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah 30
2. Macam-macam Sistem Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah . 31

B. Bank Syariah 34

1. Pengertian bank syariah 34
2. Fungsi bank syariah 36
3. Tujuan bank syariah 37

C. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah 38

1. Pengertian KPR syariah 38
2. Akad-akad dalam KPR syariah 39

D. Developer Syariah 46

1. Pengertian developer syariah 46
2. Property syariah 49
3. Hak, kewajiban dan tanggung jawab developer syariah 52
4. Mekanisme developer syariah 54

BAB III PEMBAHASAN 56

1. Konstruksi Hukum Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Syariah Tanpa Bank di Grand Oase Village dan Dengan Bank di BSI KCP Sukodadi 56

1. Konstruksi Hukum Akad Pembiayaan Angsuran KPR Syariah Oleh Developer Tanpa Bank di Grand Oase Village 56

a) Sumber perikatan 60
b) Jenis akad 61
c) Karakteristik akad 64
d) Para pihak dalam akad 67
e) Hak dan kewajiban para pihak dalam akad 69

2. Konstruksi Hukum Akad Pembiayaan KPR Syariah Dengan Bank di BSI KCP Sukodadi..... 75
a) Sumber perikatan 76
b) Jenis akad 77
c) Karakteristik akad 78
d) Para pihak dalam akad 80
e) Hak dan kewajiban para pihak dalam akad 82
2. Prosedur Pelaksanaan Angsuran Dalam Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Syariah Tanpa Bank di Grand Oase Village dan Dengan Bank di BSI KCP Sukodadi 88
1. Prosedur Pelaksanaan Angsuran Dalam Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Syariah Tanpa Bank di Grand Oase Village 88
a) Tahap pertama 89
b) Tahap kedua..... 90
c) Tahap ketiga 93
d) Tahap keempat..... 94
2. Prosedur Pelaksanaan Angsuran Dalam Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Syariah Dengan Bank di Bank Syariah Indonesia KCP Sukodadi 96
a) Tahap pertama 97
b) Tahap kedua..... 97
c) Tahap ketiga 100
d) Tahap keempat..... 100
e) Tahap kelima 100
f) Tahap keenam..... 100
g) Tahap ketujuh 101
3. Keunggulan dan Kelemahan Para Pihak Dalam Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Syariah Tanpa Bank di Grand Oase Village dan Dengan Bank di BSI KCP Sukodadi 106

1. Keunggulan Para Pihak Dalam Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Syariah Tanpa Bank di Grand Oase Village dan Dengan Bank di BSI KCP Sukodadi..... 106
2. Kelemahan Para Pihak Dalam Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Syariah Tanpa Bank di Grand Oase Village dan Dengan Bank di BSI KCP Sukodadi..... 111

BAB IV PENUTUP 119

A. Kesimpulan..... 119

B. Saran..... 121

DAFTAR PUSTAKA 122

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel I : Harga Perumahan di Grand Oase Village 92

Tabel II : Harga Pembiayaan Perbulan..... 92

Tabel III : Persyaratan Pengajuan Pembiayaan KPR Syariah..... 102

Tabel IV : Presentase Akad Jual Beli KPR Syariah di BSI KCP Sukodadi 116

DAFTAR SINGKATAN

BI	: Bank Indonesia
BSI	: Bank Syariah Indonesia
DPR	: Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia
DSN	: Dewan Syariah Nasional
KCP	: Kantor Cabang Palembang
KPR	: Kredit Pemilikan Rumah
KPRS	: Kredit Pemilikan Rumah Syariah
MUI	: Majelis Ulama Indonesia
OJK	: Otoritas Jasa Keuangan
PP	: Peraturan Pemerintah
PPJB	: Pengikatan Perjanjian Jual Beli
Perma	: Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia
SHM	: Surat Hak Milik
SHGB	: Sertifikat Hak Guna Bangunan
UUD 1945	: Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945
UU	: Undang-Undang

ABSTRAK

Pelaksanaan akad pembiayaan kepemilikan rumah secara syariah masih memiliki kendala yang harus dicarikan solusinya, yaitu ketika konsumen menjalin kerjasama baik tanpa bank maupun melalui bank. Bahwa akad pembiayaan tanpa bank dan dengan bank harus terlepas dari unsur riba dan berdasarkan prinsip syariah. Permasalahan dalam penulisan ini yaitu bagaimana konstruksi hukum, prosedur pelaksanaan angsuran, serta keunggulan dan kelemahan para pihak dalam akad pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip syariah tanpa bank di Grand Oase Village dan dengan bank di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Sukodadi. Metode penelitian normatif, data hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil dalam penelitian ini bahwa Konstruksi hukum akad pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip syariah tanpa bank di Grand Oase Village dan dengan bank di BSI KCP Sukodadi yaitu sama-sama bersumber dari akad, jenis akad yang digunakan tanpa bank di Grand Oase Village adalah akad istishna dan dengan bank di BSI KCP Sukodadi adalah akad murabahah. Prosedur angsuran KPR syariah tanpa bank di Grand Oase Village dengan tahapan yaitu calon pembeli mengajukan permohonan, akad, membayar *Booking Fee* dan DP, terakhir pembayaran hingga lunas sedangkan tahapan dengan bank di BSI KCP Sukodadi hampir sama yang membedakan adalah adanya tahapan BI *checking*, taksasi jaminan dan analisi 5C, keunggulan keduanya terhidar dari riba sedangkan kelemahan tanpa bank adalah aturan baku dan dengan bank terikat. Disarankan kepada pembuat regulasi pembiayaan KPR Syariah terkhusus yang mengatur developer property syariah guna terjaminnya hak dan kewajiban dari masyarakat serta menjadi patokan jika terjadi masalah hukum.

Kata Kunci : *Akad, Kepemilikan Rumah Syariah, Tanpa Bank, Dengan Bank*

Pembimbing Utama

Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H.,M.H.
NIP. 195801151983031006

Pembimbing Pembantu

Dr. M. Syaifuddin, S.H.,M.Hum.
NIP. 197307281998021001

Mengetahui,
Ketua Program Magister Ilmu Hukum

Dr. Hj. Nasriana, S.H., M.Hum.
NIP. 196509181991022001

ABSTRACT

The implementation of sharia home ownership financing contracts still has obstacles that must be solved, namely when consumers establish cooperation either without a bank or with a bank, the financing contracts must be free from elements of usury and based on sharia principles. The problems in this research are how the legal construction, installment implementation procedures, and the benefits and losses for parties in a home ownership financing contract based on sharia principles without a bank at Grand Oase Village and with a bank at Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Sukodadi. A normative research method was used with primary, secondary, and tertiary legal data. The results in this study show that the legal construction of home ownership financing contracts based on sharia principles without a bank in Grand Oase Village and with a bank in BSI KCP Sukodadi are both sourced from the contracts. The type of contract used without a bank in Grand Oase Village is an *istishna* contract and with the bank at BSI KCP Sukodadi is a *murabaha* contract. The procedure for installments of sharia mortgages without a bank at Grand Oase Village has some stages, namely the prospective buyer submits an application, creates a contract, pays the booking fee and down payment, and pays the installments, while the stages of installments with the bank at BSI KCP Sukodadi are almost the same. The different stages of the latter procedure are BI checking, collateral assessment and 5C analysis. The advantage of both types is for avoiding usury, while the disadvantage of financing contract without a bank is the use of a standard rule, while with bank it is bound. It is recommended to sharia mortgage financing regulation rs especially those that regulate sharia property developers to create specific regulations related to this in order to guarantee the rights and obligations of the community and these regulations play a role as guidance for legal problems that might occur.

Keywords: *Akad, Sharia Home Ownership, Without Bank, With Bank*

Head of Technical Implementation Unit for Language
Sriwijaya University

Drs. Dimaidi, MSLS
NIP. 196203021988031004

MB12.22

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perumahan dan permukiman memiliki fungsi dan peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Hal ini pun tidak terlepas pada masyarakat Indonesia khususnya. Bagi masyarakat Indonesia, rumah merupakan cerminan dari pribadi manusianya, baik itu secara perorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya. Permasalahan perumahan dan permukiman merupakan sebuah isu utama yang selalu mendapat perhatian lebih dari pemerintah. Hal ini selalu menjadi isu utama yang selalu menjadi primadona sejak dari jaman dahulunya hingga sekarang ini. Permasalahan perumahan dan permukiman merupakan sebuah permasalahan yang berlanjut dan bahkan akan terus meningkat, seirama dengan pertumbuhan penduduk, dinamika kependudukan dan tuntutan-tuntutan sosial ekonomi yang semakin berkembang.

Rumah merupakan salah satu aset yang mungkin paling mahal yang dapat dimiliki oleh seorang manusia selama hidupnya. Usaha untuk memiliki rumah seringkali merupakan upaya paling berat terutama bagi masyarakat yang hidup di perkotaan karena semakin mahalnya harga tanah dan rumah. Untuk mengatasi hambatan ini, skema KPR (Kepemilikan Rumah) sering menjadi pilihan banyak masyarakat. Dari segi pengistilahan, untuk produk pembiayaan pemilikan rumah, perlu dipikirkan suatu bentuk

pengistilahan yang relevan. Karena istilah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) cenderung memunculkan asumsi terjadinya kredit, padahal dalam perbankan syari'ah tidak menggunakan sistem kredit. Untuk menghindari hal itu, beberapa Bank Syari'ah (seperti BRI Syari'ah) memaknai KPR dengan "Kepemilikan Rumah". Dalam menjalankan produk KPR, Bank Syari'ah memadukan dan menggali akad-akad transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional KPR perbankan konvensional. Adapun akad yang banyak digunakan oleh perbankan syari'ah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan KPR adalah akad murabahah[1] dan istisna.[2] Sedangkan istilah kredit sendiri menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.[3]

Di saat ekonomi yang kurang bergairah, kenaikan harga rumah dan tanah tersebut tidak selalu diiringi dengan kenaikan pendapatan sehingga semakin banyak masyarakat yang kesulitan untuk memiliki rumah. Dewasa

---

[1] Mohammad Ghozali dan Luluk Wahyu, *(Kepatuhan Akad Syariah Akad Murabahah Dalam Konsep Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Di Indonesia) Menjelaskan Akad Murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dan pembeli membayarnya dengan harga lebih sebagai keuntungan sesuai kesepakatan*, Jurnal Human Falah, Vol. 6, No. 1, Tahun 2019, hlm. 56.

[2] Helmi Haris, *Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah) Istishna adalah akad jual beli dalam bentuk pembuatan pemesanan tertentetu dan syarat tertentu*, Jurnal Ekonomi Islam, Vol. 1, No. 1, Tahun 2007, hlm. 115.

[3] Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

ini banyak bermunculan pelaku bisnis properti yang berlandaskan prinsip syariah atau disebut dengan developer syariah. Developer syariah adalah developer yang membangun dan memasarkan proyek properti sesuai dengan syariat Islam. Kaidah Islam diadopsi dalam praktik-praktik operasional, baik dari segi legalitas (hukum), akad transaksi, pembiayaan, realisasi pembangunan hingga serah terima kunci.[4] Para pelaku di sektor ini ada yang baru terjun dan ada juga pemain konvensional yang hijrah ke konsep syariah. Melihat mayoritas penduduk Indonesia adalah beragama Islam dan kebutuhan akan perumahan juga tinggi, menjadikan pangsa pasar bisnis ini menjanjikan.

Oleh karena itu masyarakat untuk kepemilikan rumah dewasa ini banyak memilih prinsip syariah baik dengan perantara bank maupun lewat pengembang langsung (tanpa bank). Akad yang ditawarkan bank syariah adalah akad *murabahah*. Bank syariah membeli rumah secara tunai kemudian dijual kepada nasabah dengan profit margin tertentu, sehingga harga jual adalah total pembayaran dari nasabah kepada bank syariah. Akan tetapi nasabah membayarnya dengan cara diangsur. Akad inilah yang paling signifikan membedakannya, sehingga terlepas dari *riba.* Contoh dari kontrak *musyarakah mutanasiqah* ini misalnya, konsumen dan bank patungan membeli sebuah rumah dengan proporsi dana 20% dari konsumen dan 80% dari bank. Kemudian konsumen membayar cicilan kepada bank yang terdiri

[4] Alexander, Hilda B, 2016, "Developer Properti Syariah Indonesia Jual Rumah Halal", dalam *https://properti.kompas.com/read/2016/09/04/205804821/. developer. properti. syariah. indonesia. jual. rumah. halal,* diakses pada hari senin (5/4/2021), pukul 21:25 WIB.

dari dua komponen yaitu sewa dan pembelian rumah. Seiring waktu, pembayaran cicilan ini mengakibatkan proporsi kepemilikan konsumen semakin besar dan proporsi kepemilikan bank semakin sedikit sehingga rumah tersebut pada akhirnya dapat dimiliki oleh konsumen.

Berbeda dengan skema KPR menggunakan berbankan yang lazim dilakukan di Indonesia dan di negara lain, KPR syariah tanpa bank muncul sebagai alternatif yang relatif baru bagi para calon pembeli rumah. KPR syariah tanpa bank pada dasarnya kredit dimana para pembeli rumah tidak menggunakan bank dalam praktiknya sehingga pembeli rumah langsung membayar cicilan kepada developer. Proses KPR syariah tanpa bank berbeda dengan KPR biasa menggunakan bank. KPR syariah tanpa bank dipercayai dapat lebih memudahkan pelanggan karena pelanggan tidak diharuskan berurusan dengan hal administratif yang sering kali membebani. KPR syariah tanpa bank dianggap memiliki fleksibilitas tinggi karena memiliki berbagai fitur seperti tidak ada BI checking, tidak memerlukan slip gaji atau SK sehingga cocok untuk para pengusaha non formal seperti para pedagang, tanpa sita, tanpa denda, dan tanpa riba.[5] Islam dengan tegas melarang praktik riba sebagaimana yang terkandung dalam Surah Al-Baqarah ayat 275.[6] Hal ini menjadi paradigma baru dalam bertransaksi pembelian rumah.

Dalam tataran prakteknya dilapangan akad atau kontrak yang harus

[5] Egi Arvian Firmansyah & Deru R Indika, *Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Di Jawa Barat*, Jurnal Manajemen Teori dan Terapan, Vol. 10. No. 3, Tahun 2017, hlm. 224.

[6] Abdul Ghofur, *Konsep Riba Dalam Al-Quran*, Jurnal Ekonomi Islam, Vol. 7. No. 1, Tahun 2016, hlm. 1.

selalu dijaga agar tetap sesuai syariah. Para konsumen KPR syariah baik dengan bank maupun tanpa bank beranggapan bahwa KPR di bank syariah masih belum sesuai syariah atau masih bersifat riba. Pernyataan masih ribanya KPR di bank syariah muncul karena ada perbedaan pemahaman di masyarakat. Perbedaan pendapat terjadi dalam syariah karena sebagian ulama tertentu memiliki pemahaman berbeda atas suatu hukum atau kebijakan terutama yang tidak dinyatakan secara eksplisit dalam sumber hukum utama yaitu Al-Quran dan hadist.

Aktifitas jual beli perumahan yang berkembang dengan berbagai macam dan tawaran, harapannya tidak sampai melupakan jalur penggapaian keuntungan yang batil. Dengan kata lain, semakin hari usahanya kian meningkat dan meraih keuntungan banyak sebanyak-banyaknya dengan cara apapun. Padahal sudah jelas telah dilarang tindakan mendapatkan harta dengan cara yang batil. Allah telah berfirman dalam al-Qur'an Q.S An-nisa: 29 :

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil." (Q.S An-Nisa: 29).

Mengacu pada hukum Islam dan hukum pemahaman tentang keharaman bunga bank (riba), menjadikan lembaga keuangan syariah sebagai solusi dalam memperlakukan pengelolaan keuangan masyarakat. Bank-bank Islam mengambil Murabahah untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada kliennya (nasabah) untuk membeli barang walaupun klien (nasabah) tersebut mungkin tidak memiliki uang tunai untuk

membayar. Murabahah sebagaimana digunakan dalam perbankan Islam, ditemukan terutama berdasarkan dua unsur, yaitu harga membeli harga terkait dan kesepakatan berdasarkan *Mark-up* (keuntungan). Prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan, atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).[7]

Terbitnya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah memiliki hikmah tersendiri bagi dunia perbankan nasional dimana pemerintah membuka kegiatan usaha perbankan dengan berdasarkan pada prinsip syariah. Melihat undang-undang tentang perbankan yang menyebutkan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dalam bentuk kredit dan atau yang lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.[8]

Oleh karena itu kepemilikan rumah secara syariah merupakan salah satu produk pembiayaan Bank Syariah yang membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal (konsumtif), baik baru maupun bekas. Nasabah dapat mengangsur pembayarannya dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian. Dengan konsep bisnis properti syariah yang menerapkan prinsip jualbeli rumahnya antara pengembang (developer) dan konsumen secara langsung, dengan kata lain tanpa adanya campur tangan pihak Bank. Meski demikian, ada pula pengembang

[7] Pasal 1 Ayat 13 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

[8] Pasal 1 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

(developer) syariah yang melibatkan Bank, namun hanya sebatas sebagai mediator dalam pembayaran dalam angsurannya yang ditujukan langsung kepada rekening atas nama dari pengembang (developer), khususnya bagi konsumen yang memilih dan membeli rumah secara kredit.

Berdasarkan penjelasan diatas maka dapat dilihat bahwa pelaksanaan kepemilikan rumah melibatkan pihak pengembang, pihak bank, dan konsumen itu sendiri yang harus melakukan perjanjian sebelum dilaksanakannya angsuran kepemilikan rumah. Pelaksanaan kegiatan angsuran kepemilikan rumah masih memiliki kendala yang harus dicarikan solusinya, yaitu ketika developer menjalin kerjasama dengan konsumen untuk melaksanakan angsuran kepemilikan rumah baik melalui bank maupun tanpa melibatkan pihak perbankan bagaimana perbandingan pengaturan hukumnya serta pelaksanaan untuk kepemilikan rumahnya yaitu harus berdasarkan prinsip syariah. Berdasarkan uraian latar belakang sebelumnya maka penulis tertarik menulis tesis yang berjudul “Perbandingan Hukum Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Syariah Tanpa Bank dan Dengan Bank”.

B. Rumusan Masalah

Berangkat dari uraian latar belakang diatas maka penulis mengambil rumusan masalah sebagai berikut:

4. Bagaimana konstruksi hukum akad pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip syariah tanpa bank di Grand Oase Village dan dengan bank di Bank Syariah Indonesia KCP Sukodadi?
5. Bagaimana prosedur pelaksanaan angsuran dalam akad pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip syariah tanpa bank Grand Oase Village dan dengan bank Bank Syariah Indonesia KCP Sukodadi?
6. Bagaimana keunggulan dan kelemahan para pihak dalam akad pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip syariah tanpa bank di Grand Oase Village dan dengan bank di Bank Syariah Indonesia KCP Sukodadi?

C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

Adapun tujuan yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis konstruksi hukum akad pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip syariah tanpa bank di Grand Oase Village dan dengan bank di Bank Syariah Indonesia KCP Sukodadi
2. Untuk menganalisis prosedur pelaksanaan angsuran dalam akad pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip syariah tanpa bank di Grand Oase Village dan dengan bank di Bank Syariah Indonesia KCP Sukodadi.
3. Untuk mengetahui keunggulan dan kelemahan para pihak dalam akad pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip syariah tanpa bank di

Grand Oase Village dan dengan bank di Bank Syariah Indonesia KCP Sukodadi.

Manfaat yang diharapkan dari adanya penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

   Secara teoritis hasil penelitian dapat menjadi bahan pengembangan ilmu hukum terkhusus dalam bidang kajian utama yaitu hukum ekonomi dan bisnis(fokus pada hukum ekonomi dan bisnis syariah), hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu mengembangkan ilmu pengetahuan dan menambah wawasan terutama untuk menemukan jawaban atas permasalahan yang dikemukaan dalam perumusan masalah di atas yakni perbandingan hukum akad pembiayaan angsuran kepemilikan rumah berdasarkan konsep syariah dengan bank dan tanpa bank.

2. Manfaat Praktis

   Secara praktis dapat memberikan manfaat yaitu bagi

   a. Pengembang

      Diharapkan dapat membantu pengembang perumahan dalam mempertimbangkan kualitas bangunan rumah, dapat mengatur anggaran sesuai dengan biaya yang tersedia dan meperhatikan waktu, mutu pelaksanaan konstruksi dalam proyek perumahan sehingga dicapai hasil yang sesuai dengan rencana serta pemasarannya.

   b. Konsumen

Manfaat penelitian ini bagi konsumen salah satunya adalah sebagai bahan rujukan atau pertimbangan agar lebih selektif untuk memilih pembiayaan kepemilikan rumah dan dapat mengikuti semua prosedur yang berlaku.

c. Perbankan

Berguna sebagai bahan masukan untuk menjalankan secara *profesionally delivered* baik dari segi produk, pelayanan, maupun pelaksanaan sesuai prinsip syariah.

d. Majelis Ulama Indonesia (MUI)

Akan memberikan manfaat bagi Majelis Ulama Indonesia (MUI) untuk membantu pemerintah mengeluarkan fatwa terkait penentuan kebenaran atau pemberi solusi serta patokan dari angsuran kepemilikan rumah berdasarkan konsep syariah dengan adanya penelitian ini.

e. Otoritas Jasa Keuangan (OJK)

Penelitian ini akan berguna bagi Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk pengawasan terhadap kegiatan jasa keuangan seperti contoh di perbankan.

f. Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (DPR RI)

Diharapkan hasil penelitian ini akan menjadi masukan yang berguna dalam merumuskan regulasi atau kebijakan pemerintah khususnya dibidang perumahan sehingga proyeknya berjalan dengan baik, efisien, efektif dan optimal.

D. Kerangka Teoritis

1. *Grand Theory*

Pada *Grand Theory*, pada penelitian ini menggunakan teori keadilan. Berkenaan dengan masalah keadilan ini, ada dua kata yang digunakan Al-Quran, yaitu *al-adl* dan *al-qisth*. Dimana *al-qisth* juga bermakna *justice.*[9] *Nash-nash* Al-Quran yang menyebutkan keadilan, bukan hanya sekedar anjuran, namun berbentuk perintah yang bersifat mutlak tanpa ikatan waktu, tempat atau individu tertentu. Di antara nilai-nilai kemanusiaan yang asasi yang dibawa oleh Islam dan dijadikan sebagai pilar kehidupan pribadi, rumah tangga dan masyarakat adalah "keadilan". sehingga Al-Qur'an menjadi keadilan di antara manusia itu sebagai *hadaf* (tuluan) risalah langit, sebagaimana firman Allah swt:

"*Sesungguhnya Kami telah mengutus rasul-rasul Kami dengan membawa bukti-bukti yang nyata dan telah Kami turunkan bersama mereka Al Kitab neraca (keadilan) supaya manusia dapat melaksankaan keadilan*". (QS. Al Hadid: 25).

Ibnu Taimiyah mengemukakan tentang keadilan yaitu sesungguhnya manusia tidak berselisih pendapat, bahwa dampak kezaliman itu sangatlah buruk, sedangkan dampak keadilan itu adalah baik. Oleh karena itu,

[9] Muhammad Rawwas Qal-aji, dan Hamid Sadiq Qunaibi, *Mu'jam Lughat Al-Fuqaha (Dictionary of Islamic Legal Terminology) Arabic-English*, Cet. 2, Dar-Nafaes: Beirut. 1988, hlm. 600.

dituturkan, “Allah menolong negara yang adil walaupun negara itu kafir dan tidak akan menolong negara zalim, walaupun negara itu mukmin”.[10]

Dalam Islam, keadilan merupakan salah satu asas yang harus dijunjung. Allah sendiri mempunyai sifat Maha Adil (A*l-adlu*) yang harus dicontoh oleh hamba-Nya. Bagi kebanyakan manusia, keadilan sosial adalah sebuah cita-cita luhur. Bahkan setiap negara sering mencantumkan secara tegas tujuan berdirinya negara tersebut di antaranya untuk menegakkan keadilan. Banyak ditemukan perintah untuk menegakkan keadilan karena Islam menghendaki agar setiap orang menikmati hak-haknya sebagai manusia dengan memperoleh pemenuhan kebutuhan-kebutuhan dasarnya yakni terjaminnya keselamatan agamanya, keselamatan dirinya (jiwa, raga, dan kehormatannya), keselamatan akalnya, keselamatan harta bendanya, dan keselamatan nasab keturunannya. Sarana pokok yang menjamin terlaksananya hal-hal tersebut adalah tegaknya keadilan (A*l-adl*) di dalam tatanan kehidupan masyarakat.[11]

Keadilan dalam sistem islam terletak pada garis terdepan dari prinsip-prinsip dasar yang menjadi landasan Islam. M. Quraish Shihab mengemukakan paling tidak ada 4 (empat) makna keadilan yang dikemukakan oleh para pakar agama. *Pertam*a, adil dalam arti “sama”, *kedua*, adil dalam arti “seimbang”, *ketiga*, adil adalah perhatian terhadap hak-hak individu dan memberikan hak-hak itu kepada setiap pemiliknya, dan

[10] Fauzi Almubarok, *Keadilan dalam Perspektif Islam*, Jurnal Istighna, Vol. 1, No. 2, Tahun. 2018, hlm. 116.

[11] Didin Hafidhuddin, *Agar Layar Tetap Terkembang: Upaya Menyelamatkan Umat*, Jakarta: Gema Insani Press, 2006, hlm. 249.

keempat, adil yang dinisbatkan kepada ilahi, yang berarti memelihara kewajaran atas berlanjutnya eksistensi, tidak mencegah kelanjutan eksistensi dan perolehan rahmat sewaktu terdapat banyak kemungkinan itu.[12]

Asas-asas menegakkan keadilan dalam Islam:

1. Kebebasan jiwa yang mutlak. Islam menjamin kebebasan jiwa dengan kebebasan penuh, yang tidak hanya pada segi maknawi atau segi ekonominya semata melainkan ditujukan pada dua segi itu secara keseluruhan. Islam membebaskan jiwa dari bentuk perbudakan, berupa kultus individu dan ketakutan terhadap kehidupan.
2. Persamaan kemanusiaan yang sempurna. Dalam Islam tidak ada kemuliaan bagi orang yang berasal dari kaum bangsawan berdarah biru dibanding dengan orang biasa. Islam datang untuk menyatakan kesatuan jenis manusia, baik asal maupun tempat berpulangnya, hak dan kewajibannya di hadapan undang-undang dan di hadapan Allah.

Teori keadilan dalam masyarakat yang di tinjau dari perspektif hukum nasional adalah keadilan yang menselaraskan keadilan-keadilan yang bersifat umum diantara sebagian dari keadilan-keadilan individu.[13] Dalam halnya seperti konsumen yang harus dilindungi dari segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.[14] Teori keadilan dalam penelitian ini bermanfaat untuk para pihak dalam akad.

---

[12] Fuji Rahmadi P, *Teori keadilan (Theory of Justice)*, Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-Undangan dan Hukum Ekonomi Syariah, Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Vol. 2, No. 2, Tahun. 2018, hlm. 64.

[13] *Ibid,* hlm. 67.

[14] Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

2. *Middle Range Theory*

Middle Range Theory pada penelitian ini menggunakan teori kepastian hukum. Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakukan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis.[15] Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.[16]

Menurut Sudikno Mertukusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam

[15] Zulfikri, *Kepastian Hukum Akad Murabahah Pada Jual Beli Rumah Melalui Perbankan Syariah*, Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah, Vol. 2, No. 1, Tahun 2019, hlm. 7.

[16] Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelien R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Jala Permata Aksara, 2009, hlm. 385.

perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Menurut beliau kepastian hukum merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum, yaitu merupakan yustiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.[17]

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Mengutip pendapat Lawrence M. Wriedman, berpendapat bahwa untuk mewujudkan "kepastian hukum" paling tidak haruslah didukung oleh unsur-unsur sebagai berikut, yaitu: substansi hukum, aparatur hukum, dan budaya hukum.[18]

Suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir) dan logis sehingga menjadi suatu sistem norma dengan norma lain yang tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Menurut Maria S.W. Sumardjono bahwa tentang konsep kepastian hukum yaitu bahwa "secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersediannya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional maupun mendukung

---

[17] R. Tony Prayogo, *Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang*, Jurnal Legislasi Indonesia, Vol. 13, No. 2, Tahun 2016, hlm. 194.

[18] Lawrence M. Wriedman, *dikutip dari Fauzie Kamal Ismail, Tesis berjudul Kepastian Hukum Atas Akta notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan*, Depok: Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, 2011, hlm. 53.

pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundangundangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya".[19]

Jika dikaitkan teori kepastian hukum maka kegunaan teori ini adalah dalam suatu akad pembiayaan dengan prinsip syariah atau jual beli ekonomi syariah yaitu dengan adanya akad alias kesepakatan jual beli kedua belah pihak yang artinya bahwa kepastian hukum dari suatu akad tersebut jual beli itu diikrarkan sehingga kedua belah pihak sama-sama sadar bahwa mereka melakukan jual beli dan saling mengetahui. Akad yang tercermin dalam jual beli ini adalah lafaz ijab dan qabul oleh karena itu, kepastian hukum dalam jual beli dalam hal ini kepemilikan rumah dapat dijalankan dengan cara yang baik.

3. *Applied Theory*

Applied Theory yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori akad. Akad merupakan bidang kajian hukum ekonomi Islam atau muamalah. Akad berasal dari bahasa Arab, *al-'aqd*, yang berarti "mengikat,menyambung atau menghubungkan.[20] Menurut Syamsul Anwar, akad adalah pertemuan ijab dan kabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.[21]

---

[19] R. Tony Prayogo, *Op.,Cit*, hlm. 194.

[20] Urbanus Uma Leu, *Akad Dalam Transaksi Ekonomi Syariah*, Jurnal Tahkim, Vol. 9, No. 1, Tahun 2014, hlm. 49.

[21] Muhammad Qadri Basya, *Mursyid al-Hairan ila Ma'rifat Ahwal al-Insan (Cet. 2; Kairo: Dar al-Furjani,1403H/1983 M) dalam Syamsul Anwar, Hukum Perjanjian Syari'ah, Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007, hlm. 68.

Berdasarkan definisi di atas dapat dipahami adanya keterkaitan atau hubungan hukum. akad merupakan pertemuan atau keterkaitan ijab dan kabul yang mendorong munculnya akibat hukum. Karena ijab merupakan penawaran yang diajukan oleh satu pihak, sedangkan kabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain. Sebab akad menghendaki keterkaitan kehendak kedua belah pihak yang tercermin dalam ijab dan kabul. akad merupakan tindakan hukum dua pihak, karena di dalam akad pertemuan ijab yang merepresentasikan kehendak dari satu pihak sedangkan kabul yang menyatakan kehendak pihak lain. Tindakan hukum satu pihak seperti janji memberi hadiah, wasiat, wakaf atau pelepasan tidak termasuk akad, karena tindakan-tindakan itu bukan merupakan tindakan dua pihak, sehingga tidak membutuhkan kabul. Sebagian besar ulama fuqaha memang memisahkan secara tegas kehendak sepihak dari akad, tetapi sebagian yang lainnya menjadikan akad mencakup kehendak sepihak. Bahkan ketika membahas berbagai ragam akad khusus, para fuqaha tidak membedakan antara akad dan kehendak sepihak sehingga membahas pelepasan hak, wasiat dan wakaf bersama-sama dengan pembahasan jual-beli, sewa menyewa, termasuk diskusi tentang hibah sebagai transaksi yang harus membutuhkan ijab dan kabul atau ijab saja. Tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Jelasnya, tujuan akad adalah maksud bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh para pihak melalui perbuatan akad. Akibat hukum

akad dalam hukum Islam disebut “hukum akad.” Tercapainya akad tercermin pada terciptanya akibat hukum. Misalnya, maksud para pihak dalam akad jual beli adalah untuk melakukan pemindahan atas suatu benda dari penjual kepada pembeli dengan imbalan yang diberikan oleh pembeli. Terjadinya pemindahan milik tersebut merupakan akibat hukum akad jual beli.[22]

Dalam rangka merealisasikan hukum akad, para pihak memikul beberapa kewajiban yang sekaligus merupakan hak pihak lain. Misalnya, dalam akad jual beli, penjual berkewajiban menyerahkan barang yang merupakan hak pembeli dan pembeli berkewajiban menyerahkan harga yang merupakan hak penjual. Hak dan kewajiban ini disebut hak-hak akad. Sedangkan akibat hukum akad dibedakan atas dua macam, yakni:

a. hukum pokok akad adalah akibat hukum yang ditentukan oleh syara, seperti dalam jual beli berupa pemindahan milik atas suatu barang dari penjual kepada pembeli dengan suatu imbalan dari pembeli
b. hukum akad tambahan adalah akibat hukum yang ditentukan oleh para pihak sendiri, misalnya penyerahan barang di rumah pembeli atau penjual pengantar ke tempat pembeli dan sebagainya.

Oleh karena itu teori akad di pakai dalam kaitan ini akad merupakan sarana untuk merealisasikannya. Tujuan teori akad ini adalah maksud para pihak ketika membuat akad, sedangkan akibat hukum akad adalah hasil yang dicapai ketika akad direalisasikan. Misalnya, jual beli

[22] Ibid., hlm. 70-71

kepemilikan rumah, tujuan akadnya adalah memindahkan kepemilikan atas suatu benda dengan imbalan, sedangkan akibat hukum akad adalah terjadinya perpindahan pemilikan dari penjual kepada pembeli yang dalam penelitian ini adalah akad jual beli rumah berdasarkan konsep syariah dengan bank dan tanpa bank.

E. Definisi Operasional

1. Perbankan Syariah

Menurut Undang-undang No. 21 tahun 2008 pasal 1 ayat 2, bank adalah badan usaha yang menghimpun Dana dalam bentuk kredit dan atau yang lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.[23] Sedangkan bank syariah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga, atau lembaga keuangan atau perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Quran dan Hadits Nabi Saw. Pasal 1 angka (1) Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyatakan bahwa, perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.[24]

Pengembangan perbankan syariah diarahkan untuk meningkatkan kompetensi usaha yang sejajar dengan perbankan konvensional yang dilakukan secara komperhensif dengan mengacu pada analisis kekuatan dan

[23] Undang-Undang No. 21, Th. 2008, *Op. Cit.*, Pasal 1 Ayat 2.
[24] *Ibid*, Pasal 1 Ayat 1.

kelemahan perbankan syariah di Indonesia saat ini. Bank syariah menggunakan sistim bagi hasil seperti pada produk jual beli, yaitu suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela di antara kedua belah pihak yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerima sesuai perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan Syara' dan disepakati.[25]

Upaya yang di lakukan bank syariah tersebut melalui peningkatan keahlian sumber daya manusia, penyempurnaan ketentuan, dan program sosialisasi. Bank Indonesia telah menentukan empat tahap pencapaian pengembangan perbankan syariah nasional. Tahap pertama yaitu tahap peletakan landasan pengembangan yang kuat bagi pertumbuhan industri perbankan syariah. Tahap kedua, yaitu tahap penguatan industri, peningkatan daya saing, efisiensi operasi, spesifikasi produk, serta kompetensi dan profesionalisme perbankan syariah. Selanjutnya tahap ketiga adalah tahap untuk meningkatkan kualitas pelayanan dan operasional perbankan syariah sesuai dengan standar keuangan dan kualitas pelayanan internasional. Kemudian yang keempat yaitu tahap dimana industri perbankan syariah telah mencapai satu pangsa yang signifikan untuk memberikan kontribusi dalam sistem perekonomian nasional.

[25] Ahmad Mukhlisin dan Aan Suhendri, *Kajian Kritis Terhadab Kebijakan Pemerintah Dalam Pengembangan Bank Syari'ah di Indonesia*, Jurnal Human Falah: Vol. 5, No. 2, Tahun. 2018, hlm. 244.

2. Bunga Bank/Riba

Bunga bank dapat diartikan dan dimaknai sebagai balas jasa yang diberikan oleh pihak bank yang berdasarkan prinsip konvensional kepada nasabah yang membeli atau menjual produknya, dalam hal ini tentunya produk-produk perbankan. Bunga juga dapat diartikan sebagai harga yang harus dibayar kepada pihak nasabah (yang memiliki simpanan) dengan yang harus dibayar oleh pihak nasabah kepada bank (nasabah yang mendapatkan pinjaman). Dalam berbagai kegiatan perbankan ada dua macam bunga yang diterapkan dan diberikan oleh pihak bank kepada para nasabahnya, dua macam bunga bank yaitu berupa bunga simpanan dan bunga bank berupa bunga pinjaman.[26] Bunga oleh sebagian besar umat Islam dianggap merupakan riba yang secara jelas dan tegas dilarang oleh ajaran Islam sebagaimana tertuang dalam Al-Quran dan Hadis Nabi Muhammad Saw.[27] Yang intinya adalah pengambilan bunga atas pinjaman uang dengan berlebihan, sehingga cenderung mengarah kepada eksploitasi atau pemerasan. Lebih lanjut riba dalam Al-Quran diartikan sebagai setiap penambahan yang diambil tanpa adanya satu transaksi pengganti atau penyeimbang yang dibenarkan oleh syariah.[28]

---

[26] Abdul Haris, Muhammad Tho'in, Agung Wahyudi, *Sistem Ekonomi Perbankan Berlandaskan Bunga (Analisis Perdebatan Bunga Bank Termasuk Riba Atau Tidak)*, Jurnal Akuntansi dan Pajak, Vol 13, No. 01, Tahun 2012, hlm. 24.

[27] Khotibul Umam, *Pelarangan Riba Dan Penerapan Prinsip Syariah Dalam Sistem Hukum Perbankan di Indonesia*, Mimbar Hukum, Vol. 29, No. 3, Tahun 2017, hlm. 393.

[28] Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009, hlm. 12.

3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Menurut Hardjono KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah.[29] KPR juga muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari masyarakat. Menurut Undang-undang Republik Indonesia nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman, "rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga, adapun perumahan didefinisikan sebagai kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan". Secara umum kredit kepemilikan rumah adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk memenuhi kebutuhan skonsumtif dengan jaminan/agunan berupa rumah. Walaupun penggunaannya mirip, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi. KPR adalah fasilitas yang diberikan pihak bank agar seseorang bisa memiliki rumah ataupun kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan berupa rumah. KPR merupakan suatu fasilitas kredit untuk membeli atau memperbaiki rumah yang diberikan oleh lembaga keuangan (perbankan)

[29] Deri Sandria, Nazeli Adnan dan Saadah Yuliana, *Analisis faktor yang mempengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah (KPR) di Kota Palembang: Kasus nasabah KPR Bank BTN*, Jurnal Ekonomi Pembangunan, Vol. 14, No. 2, Tahun 2016, hlm. 56.

kepada para nasabahnya (masyarakat). Masyarakat dalam memiliki rumah dapat memilikinya dengan cara membeli tunai atau cicilan. Bagi sebagian kalangan yang memiliki kemampuan lebih maka hal ini terasa mudah, akan tetapi tidak sedikit pula dari sebagian kalangan merasa berat jika harus membeli secara tunai, sehingga mereka memilih membelinya dengan cara mencicil atau biasa dikenal dengan istilah kredit. Dalam hal ini diperlukan pihak sebagai perantara yang dapat memberikan sarana tersebut.

4. Hukum Islam

Hukum Islam adalah syariat yang berarti aturan yang diadakan oleh Allah untuk umat-Nya yang dibawa oleh seorang Nabi Muhammad SAW, baik hukum yang berhubungan dengan kepercayaan (aqidah) maupun hukum-hukum yang berhubungan dengan amaliyah (perbuatan) yang dilakukan oleh umat Muslim semuanya.[30]

Pengertian hukum Islam atau syariat islam adalah sistem kaidah-kaidah yang didasarkan pada wahyu Allah SWT dan Sunnah Rasul mengenai tingkah laku mukallaf (orang yang sudah dapat dibebani kewajiban) yang diakui dan diyakini, yang mengikat bagi semua pemeluknya. Dan hal ini mengacu pada apa yang telah dilakukan oleh Rasul untuk melaksanakannya secara total. Syariat menurut istilah berarti hukum-hukum yang diperintahkan Allah SWT untuk umat-Nya yang dibawa oleh seorang Nabi, baik yang

[30] Eva Iryani, Hukum Islam, *Demokrasi dan Hak Asasi Manusi*a, Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi Vol. 17, No. 2 Tahun 2017. hlm. 24.

berhubungan dengan kepercayaan (aqidah) maupun yang berhubungan dengan amaliyah.[31]

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang penulis gunakan merupakan jenis penelitian hukum normatif. Normatif melihat peraturan perundang-undangan yang karena melihat bekerjanya hukum dimasyarakat dalam menyelesaikan suatu masalah.[32] Peter Mahmud yang menyatakan bahwa penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.[33] Penelitian hukum normatif ini dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi. Serta didukung dari informasi yang diperoleh dari lapangan.[34] Dengan demikian maka jenis penelitian ini merujuk pada penelitian hukum normatif karena akan mendeskripsikan tentang perbandingan hukum akad pembiayaan angsuran kepemilikan rumah berdasarkan prinsip syariah dengan bank dan tanpa bank.

2. Pendekatan Penelitian

---

[31] *Ibid.*

[32] Johnny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Bayumedia Publishing, 2005, hlm. 241.

[33] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta: Pranada media Group, 2012, hlm. 35.

[34] *Ibid.*, hlm. 35.

Adapun didalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, dengan pendekatan tersebut penulis atau peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk menjawab permasalahan yang sedang di cari. Beberapa pendekatan tersebut yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach)*

Dilakukan dengan mengkaji semua undang-undang dan pengaturan yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan perundang-undangan ini sendiri akan membuka kesempatan bagi penulis untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara satu undang-undang dengan undang-undang lain baik itu berbentuk peraturan pemerintah, peraturan daerah ataupun peraturan lainya.[35]

b. Pendekatan konsep *(conceptual approach)*

Bersumber dari pandangan atau doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum, pendekatan yang didasarkan pada pendapat para ahli hukum, buku-buku, literatur, karya tulis ilmiah dan catatan kuliah yang ada kaitannya dengan permasalahan yang sedang di bahas oleh penulis.

3. Jenis dan Sumber Bahan-Bahan Hukum

[35] Peter Mahmud Marzuki, *Loc.Cit*.

Jenis dan sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu misalnya bahan-bahan hukum yang mengikat, sedangkan bahan hukum yang ingin penulis gunakan adalah:

(i). Al-Quran dan Al-Hadist

(ii). Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

(iii). Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

(iv). Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

(v). Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

(vi). Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

(vii). Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Ketentuan Umum Murabahah Dalam Bank Syariah.

(viii). Fatwa Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000. Jual Beli Istishna.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang didalamnya merupakan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan

undang-undang, hasil penelitian, pendapat pakar hukum, buku-buku, literatur, atau tulisan dituangkan dalam artikel dan jurnal tentang riba, utang piutang, hukum islam serta dokumen lain yang terkait dengan pembahasan yang akan ditulis, yang diperoleh secara langsung dari instansi-instansi atau lembaga-lembaga terkait, maupun melalui *website* atau internet.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tertier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus (hukum) Ensiklopedia dan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

4. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan-Bahan Hukum

Untuk menyelesaikan permasalahan penelitian ini, karena penelitian hukum adalah penelitian hukum normatif sepenuhnya menggunakan data sekunder (bahan kepustakaan), penyusunan kerangka teoretis yang bersifat tentative (skema) dapat ditinggalkan, tetapi penyusunan kerangka konsepsional, dapat dipergunakan perumusan-perumusan yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar penelitian.

Studi kepustakaan dilakukan dengan mengidentifikasi peraturan perundang-undangan, meneliti bahan pustaka, membaca buku-buku dan sumber-sumber lainnya yang berhubungan dengan masalah ini, serta menyeleksi bermacam-macam bahan yang mengandung sudut pandang yang berbeda-beda dan bertentangan satu sama lain.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisis data adalah kegiatan pemaknaan dan penafsiran terhadap hasil data.[36] Metode yang digunakan untuk menganalisis bahan pada penelitian ini menggunakan metode kualitatif, yaitu dengan melakukan uraian secara deskripstif dari data primer, sekunder dan tertier yang telah dikumpulkan mengenai permasalahan yang berkaitan pada penelitian ini berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun yang dimaksud dengan metode deskriptif kualitatif bertujuan untuk memahami, menggambarkan, mencatat dan menginterpretasikan suatu kondisi atau fenomena yang sedang terjadi atau berlangsung. Dalam analisis deskriptif kualitatif, menguraikan data secara sistematis dalam bentuk kalimat yang logis, efektif dan efisien sehingga memudahkan dalam interpretasi bahan dan pemahaman atas hasil bahan yang dikumpulkan guna menjawab permasalahan dalam penelitian ini.[37]

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan dalam tesis ini dilakukan secara deduktif, yaitu suatu proses atau cara penarikan kesimpulan yang berangkat dari suatu hal yang bersifat umum ke hal yang bersifat khusus. Penarikan kesimpulan ini dilakukan untuk memperoleh jawaban setiap permasalahan yang dibahas dalam tesis ini.

---

[36] Soerjono Soekanto, *Pengantar Peneltian Hukum*, Jakarta: Penerbit UI Press, 2010, hlm. 52.

[37] Muh, Abdul Kadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004, hlm. 126.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

Abdurrahman, Hafidz, 2016, Rapor Merah Bank Syariah, Bogor: Al Azhar Press.

Ali, Mohammad Daud, 2011, Hukum Islam, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia. Cet. XVI, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.

Anshori, Abdul Ghofur, 2009, Perbankan Syariah di Indonesia, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

Antonio, Syafi'I, 2001, Bank Syari'ah, Dari Teori ke Praktek, Jakarta: Gema Insani Press.

Departemen Agama RI, 2005, Al-Quran dan Terjemahnya, Bandung: CV Jumanatul Ali Art.

FORDEBI dan ADESy, 2017, Ekonomi dan Bisnis Islam : Seri Konsep dan Aplikasi Ekonomi dan Bisnis Islam, Depok: Rajawali Pers.

Hafidhuddin, Didin, 2006, Agar Layar Tetap Terkembang: Upaya Menyelamatkan Umat, Jakarta: Gema Insani Press.

Ibrahim, Johnny, 2005, Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif, Jakarta: Bayumedia Publishing.

Ikit dkk, 2018, Jual Beli Dalam Perspektif Ekonomi Islam, Yogyakarta: Gava Media.

Ismail, 2011, Perbankan Syariah, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.

Kahf, Monzer, 2005, Ekonomi Islam (Telaah Analitik terhadap Fungsi Sistem Ekonomi Islam), Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Kansil, Cst, Christine, S.T Kansil, Engelien R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2009, Kamus Istilah Hukum, Jakarta: Jala Permata Aksara.

Kementerian Agama RI, 2012, Al-Qur'an dan Terjemahnya, Bandung: Ummul Mukminin.

Kasmir, 2008, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Marzuki, Peter Mahmud, 2012, Penelitian Hukum Edisi Revisi, Jakarta: Pranada media Group.

Muh, AbdulKadir, 2004, Hukum dan Penelitian Hukum. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Muhammad, 2018, Bisnis Syariah : Transaksi dan Pola Pengikatannya, Depok: Rajawali Pers.

M. Wriedman, Lawrence, 2011, dikutip dari Fauzie Kamal Ismail, Tesis berjudul Kepastian Hukum Atas Akta notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan, Depok: Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

Qadri Basya, Muhammad. 2007. Mursyid al-Hairan ila Ma'rifat Ahwal al-Insan (Cet. 2; Kairo: Dar al-Furjani,1403H/1983 M) dalam Syamsul Anwar, Hukum Perjanjian Syari'ah, Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Rawwas Qal-aji, Muhammad dan Hamid Sadiq Qunaibi, 1988, Mu'jam Lughat Al-Fuqaha (Dictionary of Islamic Legal Terminology) Arabic-English, Cet. 2, Dar-Nafaes: Beirut.

Soekanto, Soerjono, 2010, Pengantar Peneltian Hukum, Jakarta: Penerbit UI Press.

Sudarsono, Heri, 2008, Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi, Yogyakarta: Ekomisia.

Wulandari, Eki, 2016, Analisis Terhadap Pembiayaan KPR BRI Syariah iB Dengan Akad Murabahah Di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Pati Dalam Perspektif Hukum Islam. Skripsi Sarjana: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Semarang: Universitas Islam Negeri Walisongo.

Yazid, Muhammad 2014, Hukum Ekonomi Islam : Fiqh Muamalah, Surabaya: UIN-Sunan Ampel Press.

Zulkifli, Sunarto, 2007, Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah, Jakarta: Zikrul Hakim.

Peraturan Perundang-undangan

Indonesia, Undang-Undang Tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, UU No. 10 Tahun 1998, LN Tahun 1998 Nomor 182, TLN Nomor 3790.

Indonesia, Undang-Undang tentang Perbankan Syariah, UU No. 21 Tahun 2008, LN Tahun 2008 Nomor 94, TLN Nomor 4867.

Indonesia, Undang-Undang Tentang Perlindungan Konsumen, UU No. 8 Tahun 1999, LN Tahun 1999 Nomor 42, TLN Nomor 3821.

Jurnal

Abdul Aziz, Jamal, 2016, Tranformasi akad muamalah klasik dalam produk perbankan syariah, Jurnal Al-Tahrir, 12 (1). 21.

Ascarya, 2007, Akad dan Produk Bank Syari'ah, Jakarta: PT. Raja Grafindo.

Almubarok, Fauzi, 2018, "Keadilan dalam Perspektif Islam", Jurnal Istighna, 1 (2). 3116.

Arvian Firmansyah Egi dan Deru R Indika, 2017, Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Jawa Barat, Jurnal Manajemen Teori dan Terapan, 10 (3). 36.

Fathony , Alvan, Ahmad Nur Bustomi, 2021, Implementasi Akad Isthisna' Tanpa Bank Dalam Memenangkan Persaingan Bisnis Property: Studi Kasus di PT Samawa Property Group Probolinggo, Jurnal Al-Tahrir, 5 (2). 186.

Firmansyah, Egi Arvian dan Deru R Indika, 2017, "Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Di Jawa Barat", Jurnal Manajemen Teori dan Terapan, 10 (3). 224.

Ghofur, Abdul, 2018, "Konsep Riba Dalam Al-Quran", Jurnal Ekonomi Islam, 7 (1). 1.

Haris, Abdul, Muhammad Tho'in, Agung Wahyudi, 2012, "Sistem Ekonomi Perbankan Berlandaskan Bunga (Analisis Perdebatan Bunga Bank Termasuk Riba Atau Tidak)", Jurnal Akuntansi dan Pajak, 13 (1). 24.

Haris, Helmi, 2007, "Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah)", Jurnal Ekonomi Islam, 1 (1). 115.

Hayat, 2015, "Keadilan sebagai Prinsip Negara Hukum: Tinjauan Teores dalam Konsep Demokrasi", Jurnal Ilmu Hukum, 2 (2). 391.

Iryani, Eva, 2017, "Hukum Islam, Demokrasi dan Hak Asasi Manusia, Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi", 17 (2). 24.

Mukhlisin, Ahmad dan Aan Suhendri, 2018, “Kajian Kritis Terhadab Kebijakan Pemerintah Dalam Pengembangan Bank Syari’ah di Indonesia”, Jurnal Human Falah, 5 (2). 244.

Nujaim, Ibnu, 2017, al-Bar al-Raiq Syarh Kanz al-Daqa’iq, Jurnal Dar-al Ma’rifah, 5 (2). 28.

Nurhayati, 2018, “Memahami Konsep Syariah, Fikih, Hukum Dan Ushul Fikih”, Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, 2 (2). 128.

Prayogo, R. Tony, 2016, “Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang”, Jurnal Legislasi Indonesia, Prayogo, 13 (2). 194.

Rahmadi P, Fuji, 2018, “Teori keadilan (Theory of Justice), Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-Undangan dan Hukum Ekonomi Syariah”, Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, 2 (2). 64.

Ruman, Yusnus Suhardi, 2012, “Keadilan Hukum dan Penerapannya dalam Pengadilan”, Jurnal Humaniora, 3 (2). 348.

Sandria, Deri, Nazeli Adnan dan Saadah Yuliana, 2016, “Analisis faktor yang mempengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah (KPR) di Kota Palembang: Kasus nasabah KPR Bank BTN”, Jurnal Ekonomi Pembangunan, 14 (2). 56.

Suheri, Ana, 2018, “Wujud Keadilan Dalam Masyarakat Di Tinjau Dari Perspektif Hukum Nasional”, Jurnal Morality, 4 (1). 62.

Umam, Khotibul, 2017, “Pelarangan Riba Dan Penerapan Prinsip Syariah Dalam Sistem Hukum Perbankan Di Indonesia”, Mimbar Hukum, 29 (3). 393.

Zulfikri, 2019, “Kepastian Hukum Akad Murabahah Pada Jual Beli Rumah Melalui Perbankan Syariah”, Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah, 2 (1). 7.

Website

Hilda B, Alexander, “Developer Properti Syariah Indonesia Jual Rumah Halal”, dalam https://properti.kompas.com/read/2016/09/04/205804821/. developer. properti. syariah. indonesia. jual. rumah. halal, diakses pada hari senin (5/4/2021), pukul 21:25 WIB.

Lain-Lain

Al-Quran dan terjemahannya, QS. Al-Baqarah:282, Pustaka Al Hanan.

Data dokumentasi Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Palembang (Sukodadi)

Hasil wawancara dengan bapak Erik selaku Account Officer Bank Syariah Indonesia KCP Sukodadi diPalembang pada 6 Juni 2022.

Hasil wawancara dengan Ibu annisa selaku marketing officer dan pemberkasan Grand Oase Village diPalembang pada 25 Mei 2022

Majelis Ulama Indonesia, Himpunan Fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional, Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Jual beli Istishna (Majelis Ulama Indonesia)

Pradipta, Himawan, 2018, Modifikasi Model Pengendalian Resiko Akad Istishna dan Murabahah di Lukasya Land Property, Tesis, Universitas Jember.

Supriyadi, Ahmad, 2005, Kontruksi Hukum Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah Menurut UU. No. 10 Tahun 1998, Yogyakarta: Tesis.

Tim Dewan Syariah, 2014, Fatwa DSN-MUI, Jakarta: Erlangga.

Tim PPS. IBI, 2003, Konsep Produk dan Implementasi Operasional Bank Syari'ah, Jakarta: Djambatan.

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
Jalan Raya Palembang - Prabumulih Km. 32 Indralaya, Ogan Ilir, 30661
Telepon (0711) 580063 Faksimili (0711) 581179
website: http://www.fh.unsri.ac.id Pos-el: fakultas_hukum@unsri.ac.id

KEPUTUSAN
DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SRIWIJAYA
Nomor : 0170 /UN9.FH/TU.SK/2021

Tentang

DOSEN PEMBIMBING TESIS MAHASISWA PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SRIWIJAYA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SRIWIJAYA

Menimbang :
a. bahwa dalam rangka penulisan tesis mahasiswa pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Dosen Pembimbing Tesis;
b. bahwa berdasarkan pertimbangan huruf a di atas, perlu diterbitkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya sebagai landasan hukumnya.

Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
4. Peraturan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2020 tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi;
5. Peraturan Menteri Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2018 tentang Statuta Universitas Sriwijaya;
6. Keputusan Direktur Jenderal Pendidikan Tinggi Departemen Pendidikan Nasional RI Nomor 451/Dikti/Kep/1996 tanggal 5 September 1996 tentang Izin Penyelenggaraan Program Strata 2 (Program Magister) Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sriwijaya;
7. Keputusan Rektor Universitas Sriwijaya Nomor 3808/UN9/KP/2011, tanggal 3 November 2011 tentang Pengalihan Status (Kedudukan) Pengelolaan Program Studi Magister (S2) Ilmu Hukum dan Program Studi Doktor (S3) Ilmu Hukum Program Pascasarjana universitas Sriwijaya ke Fakultas hukum Universitas Sriwijaya;
8. Keputusan Rektor Universitas Sriwijaya Nomor 0209/UN9/SK.BUK.KP/2019 tanggal 23 Mei 2019 tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Koordinator Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Pengganti Antar Waktu Masa Tugas Tahun 2019 – 2022;
9. Keputusan Rektor Universitas Sriwijaya Nomor : 0827/UN9/SK.BUK.KP/2020 tanggal 6 Agustus 2020 tentang Pengangkatan Kembali Dekan Fakultas Hukum Universitas Masa Tugas Tahun 2020-2024.
10. Keputusan Rektor Universitas Sriwijaya Nomor 110/UN9/SK.BAK.Ak/2020 tanggal 23 Juli 2020 tentang Kalender Kegiatan Akademik Universitas Sriwijaya Tahun Akademik 2020/2021.

MEMUTUSKAN

Menetapkan

Pertama : Mengangkat Dosen-Dosen yang namanya tercantum dalam diktum pertama ini sebagai Dosen Pembimbing Tesis Mahasiswa Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang bertugas mempersiapkan rencana, pelaksanaan, dan evaluasi segala bentuk kegiatan yang berkaitan dengan Penelitian dan Penulisan Tesis Mahasiswa yang bersangkutan;

Nama/NIM	Bidang Kajian Utama (BKU)	Dosen Pembimbing Tesis
Ahmad Sholihun/ 02012682024080	Hukum Ekonomi dan Bisnis	Dosen Pembimbing I Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H.
		Dosen Pembimbing II Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.
Judul :	Pelaksanaan Perjanjian Utang Piutang Berdasarkan Konsepsi Riba Di Tinjau Dari Segi Hukum Islam	

Kedua : Segala biaya yang timbul sebagai akibat ditetapkannya Keputusan ini dibebankan pada anggaran Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya atau dana khusus yang disediakan untuk itu;

Ketiga : Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di : Palembang
Pada tanggal : Maret 2021
Dekan,

Dr. Febrian, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001

Tembusan :
1. Yth. Rektor Unsri (sebagai laporan)
2. Yth. Wakil Dekan I FH Unsri (untuk ditindaklanjuti)
3. Yth. Koordinator Prodi Magister Ilmu Hukum FH Unsri (untuk dilaksanakan);
4. Yth. PPP FH Unsri (untuk dilaksanakan);
5. Arsip

KEMENTERIAN PENDIDIKAN KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
Program Studi Magister Ilmu Hukum
Jalan Srijaya Negara Gedung FH TOWER Bukit Besar Palembang, 30139 Telepon/Faksimili (0711) 350125
website http://www.fh.unsri.ac.id e-mail fakultas_hukum@unsri.ac.id/magisterilmuhukum_fhunsri@yahoo.com

SURAT KETERANGAN HASIL UJIAN TESIS

Nama : Ahmad Sholihun
NIM : 02012682024080
BKU : Hukum Ekonomi dan Bisnis

Judul Tesis	:	Perbandingan Hukum Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Syariah Tanpa Bank dan Dengan Bank

Hari : Rabu
Tanggal : 30 November 2022
Pukul : s.d selesai
Tempat : Ruang Seminar Lantai 7 Gedung FH Tower

Pembimbing : 1. Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H.
2. Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum.

Telah mengikuti Ujian Tesis Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya pada :

Hari/Tanggal : Rabu/30 November 2022

Dengan ini dinyatakan **LULUS** dengan *score* nilai **88,25 (A)** dan dapat melanjutkan ke proses yudisium.

Demikianlah, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Palembang, 30 November 2022
Koordinator,

Dr. H. Nashriana., S.H., M.Hum.
NIP. 196509181991022001