

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK PENGALIHAN
KEPEMILIKAN PERUMAHAN SYARIAH PURWOKERTO
(Studi PT Valensi Murah Rezeki)**



IAIN PURWOKERTO

SKRIPSI

**Diajukan kepada Fakultas Syariah IAIN Purwokerto untuk Memenuhi Salah
Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)**



Oleh:
ISMI NUR SHO'IMAH
NIM. 1617301020

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PURWOKERTO
2021**

**“TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK PENGALIHAN
KEPEMILIKAN PERUMAHAN SYARIAH PURWOKERTO”
(Studi PT Valensi Murah Rezeki)**

ABSTRAK
Ismi Nur Sho’imah
NIM: 1617301020

**Jurusan Muamalah, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Institut
Agama Islam (IAIN) Purwokerto**

Dalam kehidupan kita tidak dapat lepas dari bantuan orang lain, adapun usaha manusia untuk memenuhi kebutuhannya di antaranya yaitu dikenal dengan jual beli. Pada transaksi perumahan syariah di PT Valensi Murah Rezeki biasanya terdapat akad yang digunakan dalam pengalihan kepemilikan rumah, apabila konsumen yang tidak mampu bertahan dalam pesatnya perkembangan perekonomian maka konsumen akan mengalami kesulitan keuangan atau bahkan tidak mampu membayar angsuran kepada *developer* sehingga harus menjual rumahnya yang masih berstatus angsuran, oleh karena itu maka penulis tertarik untuk meneliti permasalahan tersebut. Fokus permasalahan pertama adalah bagaimana praktik pengalihan kepemilikan perumahan syariah di PT Valensi Murah Rezeki dan bagaimana pandangan hukum Islam terhadap praktik pengalihan kepemilikan rumah tersebut.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian dengan mencari sumber data secara langsung ketempat yang menjadi objek penelitian. Data primer diperoleh melalui metode wawancara antara peneliti dengan direktur utama beserta jajaran PT Valensi Murah Rezeki, dan data sekunder diambil dari rujukan pustaka yang berupa bukubuku, jurnal, hasil penelitian serta bahan lainnya yang terkait dengan permasalahan yang diteliti. Pendekatan penelitian ini menggunakan metode normatif sosiologis, sedangkan teknik pengumpulan data menggunakan metode observasi, dokumentasi, dan wawancara. Kemudian penulis menganalisis data menggunakan metode induktif.

Adapun hasil penelitian ini yaitu pelaksanaan akadnya menggunakan salah satu dari dua akad yaitu jual beli, karena dalam praktiknya pemilik rumah menjual rumahnya sendiri tanpa bantuan *developer*. Sedangkan menggunakan akad *wakālah bil bay’* apabila pemilik rumah meminta bantuan *developer* untuk menjualkan rumahnya. Praktik pengalihan kepemilikan di PT Valensi Murah Rezeki diperbolehkan, karena rukun dan syarat jual beli sudah terpenuhi. Pertama, pelaku akad telah memenuhi syarat yaitu antara penjual (pemilik rumah/*developer*) dan pembeli baligh, kemudian ijab dan qabul dilakukan secara sukarela tanpa paksaan, mengenai objek jual beli atau rumah yang dijual sudah ada.

Kata Kunci : Praktik pengalihan, Jual Beli, *Wakālah bil Bay’*, Perumahan Syariah, Hukum Islam.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PENGESAHAN	iii
NOTA DINAS PEMBIMBING	iv
ABSTRAK	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI	viii
DAFTAR SINGKATAN	xi
KATA PENGANTAR	xii
DAFTAR ISI	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Definisi Operasional	6
C. Rumusan Masalah	8
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	8
E. Tinjauan Pustaka	9
F. Sistematika Pembahasan	15
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Akad	17
1. Pengertian Akad	17
2. Dasar Hukum Akad	18
3. Rukun dan Syarat Akad	18
4. Macam-macam Akad	22
5. Berakhirnya Akad	23
B. Jual Beli	24
1. Pengertian Jual Beli	24

2.	Dasar Hukum Jual Beli	26
3.	Rukun dan Syarat Jual Beli	28
4.	Bentuk-Bentuk Jual Beli	31
5.	Macam-Macam Jual Beli	33
6.	Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli	35
C.	<i>Wakālah bil Bay'</i>	36
1.	Pengertian <i>Wakālah bil Bay'</i>	36
2.	Dasar Hukum <i>Wakālah bil Bay'</i>	37
3.	Rukun dan Syarat <i>Wakālah bil Bay'</i>	38
4.	<i>Wakil</i> Jual Beli	40
D.	Perumahan Syariah	41
1.	Pengertian Perumahan Syariah	41
2.	Kelebihan dan Kekurangan Perumahan Syariah	43
BAB III METODE PENELITIAN		
A.	Jenis Penelitian	46
B.	Sumber Data	46
C.	Pendekatan Penelitian	48
D.	Penentuan Subjek dan Objek Penelitian	48
E.	Teknik Pengumpulan Data	49
F.	Metode Analisis Data	51
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		
A.	Gambaran Umum Tentang PT Valensi Murah Rezeki	50
1.	Sejarah PT Valensi Murah Rezeki	50
2.	Visi dan Misi PT Valensi Murah Rezeki	51
3.	Struktur Organisasi PT Valensi Murah Rezeki	51
B.	Peraktik Pengalihan Kepemilikan Perumahan syariah di PT Valensi Murah Rezeki	52
C.	Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Pengalihan Kepemilikan Perumaan Syariah di PT Valensi Murah Rezeki	61

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	69
B. Saran-saran	70

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Foto Dokumentasi

Lampiran 2 Surat Kesiapan menjadi Pembimbing

Lampiran 3 Kartu Bimbingan Skripsi

Lampiran 4 Surat Keterangan Mengikuti Seminar Proposal Skripsi

Lampiran 5 Surat Keterangan Lulus Seminar Proposal Skripsi

Lampiran 6 Surat Keterangan Lulus Ujian Komprehensif

Lampiran 7 Sertifikat-sertifikat

Lampiran 8 Daftar Riwayat Hidup



IAIN PURWOKERTO

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia adalah makhluk ciptaan Allah SWT, yang diciptakan sebagai makhluk sosial yang saling berinteraksi dan saling membutuhkan satu sama lain dalam menjalani kehidupannya di tengah masyarakat. Dari interaksi sosial ini timbul hubungan timbal balik yang akan tercapai sebuah tatanan hidup yang kompleks dan memerlukan aturan hukum yang mengatur hubungan antar sesama manusia dikenal dengan istilah muamalah.¹ Hubungan antara satu manusia dengan manusia lain dalam memenuhi kebutuhan, harus ada aturan yang menjelaskan hak dan kewajiban keduanya berdasarkan kesepakatan. Proses untuk membuat kesepakatan dalam kerangka memenuhi kebutuhan keduanya, lazim dengan proses untuk berakad atau melakukan perjanjian.²

Dalam Islam ketika kita ingin melakukan suatu transaksi maka harus dengan akad. Akad memiliki peranan dalam setiap transaksi yang dilakukan bagi setiap orang. Dalam suatu transaksi terdapat kebebasan dalam melakukan akad, asalkan akad yang dilaksanakan berdasarkan syariat agama, dan setiap orang yang ingin bertransaksi haruslah dengan akad. Karena akad dapat memfasilitasi setiap orang dalam memenuhi kebutuhan dan kepentingannya yang tidak dapat dipenuhi sendiri tanpa bantuan orang lain.

¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat: Hukum Perdata Islam* (Jakarta: UUI Pres, 2004), hlm. 11-12.

² Dimmyauddin Djwaini, *Pengantar Fiqh Muamalat* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008) hlm. 47.

Jual beli merupakan akad yang umum digunakan oleh masyarakat, karena dalam setiap pemenuhan kebutuhannya masyarakat tidak dapat berpaling untuk meninggalkan akad ini. Untuk mendapatkan sebuah rumah misalnya, terkadang ia tidak mampu untuk memenuhi kebutuhan itu dengan sendirinya, tapi akan membutuhkan dan berhubungan dengan orang lain, sehingga kemungkinan besar akan terbentuk akad jual beli.³ Jual beli dalam arti umum adalah suatu perikatan tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan kenikmatan, sedangkan jual beli dalam arti khusus adalah tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan yang mempunyai daya tarik, penukarannya bukan emas dan bukan perak, bendanya dapat di realisir dan ada seketika (tidak di tangguhkan), tidak merupakan utang baik barang itu ada di hadapan si pemilik maupun tidak, barang yang sudah diketahui sifat-sifatnya atau sudah diketahui terlebih dahulu.⁴

Islam mengatur secara jelas dan detail terkait dalam hal berekonomi untuk memenuhi semua kebutuhan manusia. Kebutuhan pokok manusia (kebutuhan primer) dibagi menjadi tiga kebutuhan, yaitu kebutuhan sandang (pakaian), kebutuhan pangan (makanan), dan kebutuhan papan (tempat tinggal). Dalam pemenuhan kebutuhan primer yang telah disebutkan, pemenuhan kebutuhan papan masih banyak penduduk Indonesia yang mengalami kesulitan untuk memiliki tempat tinggal atau rumah, dikarenakan untuk mendirikan atau membeli sebuah rumah membutuhkan dana yang

³ Dimmyauddin Djwaini, *Pengantar Fiqh*, hlm. 69.

⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 69-70.

lumayan besar. Sejalan dengan jumlah penduduk Indonesia yang semakin pesat, tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Hal tersebut mendorong pihak pemerintahan maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan, terutama di bidang perumahan.⁵

Belakangan ini lembaga-lembaga bisnis yang berdasarkan prinsip syariah telah banyak berkembang di Indonesia, baik itu lembaga bisnis bank maupun lembaga bisnis bukan bank. Sudah banyak juga para pengembang yang menyediakan rumah dalam lingkungan perumahan yang sistemnya berdasarkan prinsip syariah. Dalam perkembangan perekonomian dan pertumbuhan jumlah penduduk, mengakibatkan meningkatnya permintaan rumah sebagai tempat tinggal. Untuk mendapatkan rumah pembeli dapat memperolehnya melalui pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) agar masyarakat dapat memiliki rumah secara mudah. Skema KPR berbeda dengan menggunakan perbankan yang lazim dilakukan di Indonesia. KPR syariah tanpa bank muncul sebagai alternative yang relatif baru untuk para calon pembeli rumah.⁶

Jual beli rumah syariah menggunakan KPR tanpa bank transaksinya hanya melibatkan dua pihak saja, yaitu pihak *developer* (pengembang) dan pembeli. Dalam sistem jual belinya juga menggunakan akad jual beli yang

⁵ Muhammad Rizal Satria dan Tia Setiani, "Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah", *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, Vol. 2, no.1, 2018, <https://ejournal.unisba.ac.id>, diakses 10 April 2020, hlm. 107-108.

⁶ Egi Arfian Firamansyah dan Deru R Andika, "Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat", *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*, Vol. 10, no. 3, 2017, <https://ejournal.unair.ac.id>, diakses 20 Juli 2020, hlm. 224.

sah secara syariat dan sistem penjualanya baik secara tunai maupun kredit. Konsep pembayarannya langsung ke *developer*. Namun, dalam hal ini bagi pembeli yang tidak mampu bertahan dalam pesatnya perkembangan perekonomian maka pembeli tersebut akan mengalami kesulitan keuangan atau bahkan mengalami kepailitan dan tidak mampu membayar angsuran sehingga harus mengalihkan rumahnya yang masih berstatus KPR kepada orang lain. Pengalihan rumah yang berstatus KPR juga dapat disebabkan oleh pembeli yang telah membeli rumah secara kredit harus berpindah karena pekerjaannya ke tempat lain dengan waktu yang cukup lama atau untuk selamanya menetap ditempat yang baru.

Dalam hal pembayaran, jika ditengah perjalanan pembeli tidak mampu melanjutkan angsuran, maka diberikan waktu diskusi dan pertemuan serta membantu mencari solusi yang menguntungkan keduabelah pihak. Apabila ternyata sudah dibantu dan tidak ada perkembangan, maka *developer* memberikan kebebasan kepada pembeli untuk menjual rumahnya, namun apabila pembeli tidak mampu menjualnya sendiri maka pembeli boleh meminta bantuan *developer* untuk menjualkan rumahnya.⁷

Seperti perumahan dengan model pembiayaan syariah saat ini yang banyak ditawarkan oleh pengembang properti syariah di Indonesia, khususnya wilayah Purwokerto, yang ditawarkan oleh pengembang (*developer*) dari PT Valensi Murah Rezeki. Perumahan yang mempersembahkan hunian yang berkonsep syariah dan sistem pembayarannya

⁷ Dokumen Pengikat Perjanjian Jual Beli (PPJB) antara Developer dan Pembeli Pertama.

menggunakan sistem syariah, dimana sistem penjualannya baik secara tunai maupun kredit. Pada jual-beli rumah syariah antara *developer* dan pembeli di PT Valensi Murah Rezeki, ketika pembayaran angsuran sudah jatuh tempo, tetapi pada saat itu pembeli belum mampu untuk membayar, maka dari pihak *developer* tidak akan menambah denda, tetapi mencari jalan keluar yang menguntungkan kedua belah pihak (*win-win solution*). Mengingat bahwa ekonomi setiap orang berbeda-beda pada setiap bulannya. Contohnya adanya keperluan mendesak yang harus mengeluarkan uang pada bulan itu, kemudian menjadi tidak bisa mengangsur.⁸

Dalam menyelesaikan apa yang sedang dialami oleh beberapa pembeli, PT Valensi Murah Rezeki mempunyai solusi yang memudahkan pembeli agar tidak ada keterpaksaan yang dilakukan pembeli, yaitu dengan solusi *developer* tidak mematok besaran angsuran perbulan, tetapi tenor harus sesuai dengan kesepakatan di awal akad, dan si pembeli memberitahu *developer* sebelum tanggal jatuh tempo dengan memberikan alasan yang logis. Walaupun pembeli tersebut belum bisa membayar lagi setelah adanya keringanan, maka pihak *developer* menurunkan SP (surat peringatan) dengan tiga kali jenjang waktu.⁹

Disarankan setelahnya ada kesepakatan apabila masih belum bisa membayar setelah diberikan surat peringatan, maka pembeli beserta pihak PT Valensi Murah Rezeki akan bermusyawarah untuk menjual bersama-sama

⁸ Wawancara dengan Bapak Ade Machmud, Direktur Pemasaran pada tanggal 3 Maret 2020.

⁹ Wawancara dengan Bapak Saudin Yuniarno, Direktur Utama pada tanggal 31 Oktober 2020.

rumah tersebut dengan keuntungan dibagi menjadi dua dengan ketentuan yang ada. Untuk praktinya, karena pembeli sudah tidak mampu membayar angsuran kepada *developer*, maka pembeli sendiri yang akan menjual rumah yang dimilikinya, tetapi apabila pembeli tidak mampu menjual rumahnya dalam tempo yang telah ditetapkan *developer*, maka pembeli boleh meminta pada *developer* untuk membantu menjualkan rumahnya. Dengan melihat dari tinjauan hukum Islam terhadap pengalihan kepemilikan perumahan syariah, yang mana akan adanya akad baru dalam penjualan rumah tersebut.

Dari latar belakang tersebut dan hasil pengamatan penulis, penjualan rumah yang akan dilakukan *developer* dan pembeli itu tampak sebagai akad jual beli, hanya saja masih perlu diteliti apakah pelaksanaan akadnya sudah sesuai dengan akad jual beli, Oleh karena itu, maka berdasarkan pernyataan-pernyataan diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Pengalihan Kepemilikan Perumahan Syariah Purwokerto” (Studi PT Valensi Murah Rezeki).**

B. Definisi Operasional

1. Hukum Islam

Hukum Islam adalah seperangkat perturan atau norma-norma yang mengatur tingkah laku manusia, tetapi peraturan-peraturan tersebut langsung berasal dari Allah SWT yang bersumber dari wahyu *Al-Qurān* dan sunnah Nabi SAW. Hukum Islam tidak hanya mengatur hubungan manusia dengan manusia lain dan benda dalam masyarakat, tetapi juga

hubungan-hubungan lainnya.¹⁰ Adapun hukum Islam Menurut *Wahbah al-Zuhayfi* mencakup dua bidang, yaitu hukum Islam yang menjelaskan tentang ibadah dan hukum Islam yang menjelaskan mencakup seluruh hukum Islam, seperti ketentuan jual beli dan sebagainya.

M Atho' Mudzhar berpendapat bahwa terdapat empat jenis produk pemikiran hukum Islam, yaitu fiqh, keputusan-keputusan pengadilan agama, peraturan perundang-undangan di negeri muslim, dan fatwa-fatwa ulama. Lebih lanjut beliau mengemukakan tentang hukum Islam yang dibagi menjadi tiga segmen, yaitu penelitian hukum Islam sebagai doktrin asas, penelitian hukum Islam normatif, penelitian hukum Islam sebagai gejala sosial.¹¹ Kemudian yang dimaksud hukum Islam dalam penelitian ini adalah untuk mencari hukum tentang pelaksanaan jual beli yang dilakukan oleh *developer*, dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan pokok manusia.

2. Pengalihan Kepemilikan

Pengalihan kepemilikan adalah beralihnya atau berpindahnya penguasaan terhadap sesuatu yang dimiliki seseorang kepada orang lain, sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang dibenarkan oleh hukum. Pengalihan kepemilikan juga dapat diartikan sebagai pemindahan hak pengelolaan yang dia punyai kepada orang lain, atau bisa dikatakan seseorang sebagai pemilik hak bangunan/rumah yang masih berstatus

¹⁰ Barzah Latupono, dkk, *Buku Ajar Hukum Islam* (Yogyakarta: Deepublish, 2017), hlm. 6.

¹¹ Tgk Safriadi, *Qawa'id al-Fiqhiyyah: Kajian terhadap Kerangka Epistemologi dan Penerapannya dalam Pengembangan Fikih* (t.k: Duta Media Publishing, 2020), hlm. 21-22.

KPR ingin menjualnya dengan berbagai sebab, maka dengan mudah dapat dipindahtangankan atau dijual kepada pihak lain dengan ketentuan tertentu.¹²

3. Perumahan Syariah

Perumahan syariah adalah perumahan yang mengusung konsep syariah dan transaksinya dijalankan sesuai dengan syariat Islam, biasanya mempunyai karakteristik yang disesuaikan dengan nilai-nilai keindahan dalam Islam serta tidak bertentangan dengan syariat Islam. Seperti PT Valensi Murah Rezeki yang mendirikan beberapa proyek perumahan syariah di Purwokerto. PT Valensi Murah Rezeki merupakan suatu perusahaan penyedia layanan properti yang berbasis syariah dimana sistem jual beli yang diterapkan di perumahan syariah ini dijalankan sesuai dengan skema kepemilikan rumah atau hunian dengan menggunakan akad-akad yang sesuai dengan ketentuan syariat Islam.¹³

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, penulis merumuskan beberapa permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik pengalihan kepemilikan perumahan syariah Purwokerto?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik pengalihan kepemilikan perumahan syariah Purwokerto?

¹² Kasmir, *Pengantar Manajemen Keuangan* (Jakarta: Prenada Media Group, 2009), hlm. 36.

¹³ Anonim, "Mengenal Properti Syariah dan Perumahan Syariah yang sedang Booming", <https://rumahsyari123.com>, diakses pada 21 Mei 2020, 00.38 WIB.

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini dimaksudkan untuk:

1. Untuk mengetahui akad yang digunakan dalam pengalihan kepemilikan perumahan syariah Purwokerto.
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum islam terhadap praktik pengalihan kepemilikan perumahan syariah Purwokerto.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan melahirkan hasil yang memberi manfaat bagi berbagai pihak, antara lain:

1. Manfaat teoritis, hasil penelitian diharapkan memberi manfaat dan menambah informasi perkembangan ilmu hukum mengenai akad pengalihan perumahan syariah.
2. Manfaat praktis, selain memberikan informasi, wawasan, pengetahuan, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran bagi masyarakat yang akan membeli perumahan syariah.

F. Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka yang dimaksud untuk mengemukakan teori-teori yang relevan dengan masalah penelitian. Dari segi ini, maka tinjauan pustaka akan menjadi dasar pemikiran dalam menyusun proposal skripsi yang penulis teliti.

Sebelum melakukan penelitian ini, objek dalam penelitian ini adalah objek yang bersifat (*library reseach*). Pada Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik pengalihan kepemilikan perumahan syariah Purwokerto. Setelah

mengadakan pengkajian referensi yang tersedia, ada beberapa peneliti dan jurnal yang berhubungan dengan penelitian ini diantaranya yaitu:

Jordy Rachmadyansah, 2019. Program studi Hukum Ekonomi Syariah fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Surakarta, dalam skripsinya yang berjudul “Jual Beli Istishna’ dalam Bisnis Kredit Pemilikan Rumah Syariah Griya Safari Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional”. Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui fatwa Dewan Syariah Nasional pada akad jual beli perumahan syariah dan penyelesaian permasalahan konsumen yang melakukan penunggakan pembayaran di KPR Syariah. Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif (*qualitative research*), menggunakan sumber data primer. Adapun metode yang digunakan adalah wawancara dan dokumentasi, sedangkan dalam menganalisis data peneliti menggunakan metode deskriptif kualitatif. Hasil dari penelitian ini adalah penyelesaian permasalahan konsumen yang melakukan penunggakan pembayaran dalam akad jual beli istishna’ Griya Safari sudah sesuai dengan fatwa DSN, karena penyelesaian masalah dilakukan dengan kekeluargaan atau musyawarah. Dan bila tidak memperoleh kesepakatan, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah.¹⁴

Skripsi milik Siti Hajar, 2019. Program Studi Ekonomi Syariah, UIN Sunan Ampel Bandung, yang berjudul “Analisis Penerapan Akad Ba’i Istishna’ dan Akad Qardh dalam Kepemilikan Rumah pada *Developer* P’Ahsana Property Syariah Mojokerto”. Tujuan penelitian ini adalah untuk

¹⁴ Jordy Rachmadsyah, “Jual Beli Istihna’ dalam Bisnis Kredit Pemilikan Rumah Syariah Griya Sefa Perspektif Fatwa Dewan Syarian Nasional”, *Skripsi* (Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2019).

mengetahui penerapan akad istishna' pada akad jual beli kepemilikan rumah syariah dan menganalisis keunggulan akad istishna' pada akad jual beli kepemilikan rumah syariah. Jenis penelitian ini merupakan penelitian kualitatif. Penelitian bersifat deskriptif kualitatif dan pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi, wawancara, dokumentasi, pengolahan data. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan menggunakan model interaktif melalui tiga tahap yakni reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual beli istishna' di D'Ahsana Property Syariah Mojokerto menggunakan akad istishna' dan sistem pembayarannya dibagi menjadi dua skema yaitu secara cash dan angsuran. Namun, pada pembayaran angsuran setelah perjanjian atau akad istishna' tersebut terjadi, maka kepemilikan rumah atau tanah telah berpindah dari penjual kepada pembeli dan penjual sudah tidak berhak atas rumah atau bangunan tersebut sehingga akan menimbulkan utang piutang atau qardh.¹⁵

Devi Verawati, 2017. Program Studi Muamalah, UIN Raden Fatah Palembang, yang berjudul Perspektif Hukum Islam terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang. Tujuan penelitian untuk mengetahui isi dan pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan syariah dan perspektif hukum islam terhadap pelaksanaan jual beli perumahan syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang. Jenis penelitian ini merupakan penelitian kualitatif, menggunakan jenis data primer dan sekunder. Adapun metode yang digunakan adalah wawancara,

¹⁵ Siti Hajar, "Analisis Penerapan Akad Ba'i Al-Istishna dan Akad Qard dalam Kepemilikan Rumah pada Developer D'Ahsana Property Syariah Mojokerto", *Skripsi* (Surabaya: UIN Sunan Ampel 2019).

dokumentasi, kepustakaan, sedangkan dalam menganalisis data peneliti menggunakan metode deskriptif analisis. Hasil dari penelitian ini adalah isi dan pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang telah sesuai dengan asas-asas perjanjian Islam (akad) dan menurut perspektif hukum islam perjanjiannya sah, karena telah memenuhi rukun dan syarat jual beli serta memenuhi rukun dan syarat perjanjian islam dan tidak ada unsur riba.¹⁶

Arin Ika Septi, 2018. Program Studi Muamalah (Hukum Ekonomi Islam), UIN Raden Intan Lampung, yang berjudul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Pengadaan Perumahan Islami. Tujuan Penelitian untuk mengetahui pelaksanaan akad pengadaan perumahan Islami. Jenis penelitian ini merupakan penelitian kualitatif, Penelitian bersifat deskriptif kualitatif dan pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi, wawancara, kuesioner dokumentasi, sedangkan dalam menganalisis data peneliti menggunakan metode deskriptif analisis. Hasil penelitian ini adalah pelaksanaan akad pengadaan perumahan Islami pada Sebiay Sumantri Estate, pada pelaksanaan akadnya yaitu jual beli. Dan juga pelaksanaan akadnya pihak developer menjelaskan konsep perumahan Islami sebagaimana yang telah ditawarkan perumahan ini bahwa perumahan Sebiay Sumantri Estate memiliki konsep Islami.¹⁷

¹⁶ Devi Verawati, "Perspektif Hukum Islam terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang", *Skripsi* (Palembang: UIN Raden fatah Palembang, 2017).

¹⁷ Arin Ika Septi, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Pengadaan Perumahan Islami", *Skripsi* (Lampung: UIN Raden Intan, 2018).

Jurnal Egi Arvian Firmansyah dan Deru R Indika yang berjudul “Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat” dalam karyanya Egi dan Deru membahas tentang praktik KPR tanpa bank merupakan alternatif yang dipilih para konsumen untuk membeli rumah dan mementingkan aspek kepatuhan pada syariah, namun dalam penelitian ini tentang praktik KPR tanpa bank masih tergolong minim.¹⁸

Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
Jordy Rachmadsyah, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Surakarta	Jual Beli Istishna' dalam Bisnis Kredit Pemilikan Rumah Syariah Griya Safa Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional	Sama-sama membahas tentang Perumahan Syariah	Penelitian Jordy Rachmadsyah ini membahas tentang jual beli istishna' dalam bisnis kredit pemilikan rumah syariah, sedangkan skripsi ini membahas tentang akad pengalihan kepemilikan pada perumahan syariah
Siti Hajar, Program Studi Ekonomi Syariah, Fakultas Ekonomi Bisnis Islam, UIN Sunan Ampel Surabaya	Analisis Penerapan Akad Ba'i Al-Istishna' dan Akad Qardh dalam Kepemilikan Rumah pada <i>Developer</i> D'Ahsana Property Syariah Mojokerto	Sama-sama membahas tentang Perumahan Syariah	Penelitian Siti tentang penerapan akad ba'i al-istishna' dan akad qardh dalam kepemilikan rumah syariah, sedangkan skripsi ini tentang akad pengalihan kepemilikan

¹⁸ Egi Arfian Firmansyah dan Deru R Andika, “Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat”, *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*, Vol. 10, no. 3, 2017, <https://e-journal.unair.ac.id>, diakses 20 Juli 2020.

			perumahan syariah
Devi Verawati, Program Studi Muamalah, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Raden Fatah Palembang	Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang	Sama-sama membahas tentang Perumahan Syariah	Penelitian Devi tentang isi perjanjian jual beli Perumahan Syariah sedangkan skripsi ini membahas tentang akad pengalihan kepemilikan perumahan syariah
Arin Ika Septi, Program Studi Hukum Ekonomi Islam, Fakultas Syariah, UIN Raden Intan Lampung	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Pengadaan Perumahan Islami	Sama-sama membahas tentang Perumahan Syariah	Penelitian Arin tentang akad pengadaan rumah syariah, sedangkan skripsi membahas tentang akad pengalihan kepemilikan perumahan syariah
Egi Arvian Firmansyah dan Deru R Indika	Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank Studi di Jawa Barat	Sama-sama membahas tentang Perumahan Syariah	Penelitian Egi dan Deru tentang praktik KPR tanpa bank sedangkan skripsi ini membahas tentang akad pengalihan kepemilikan perumahan syariah

G. Sistematika Pembahasan

Guna memberikan gambaran dalam penyusunan skripsi ini, maka penyusun menggunakan sistematika penyusunan proposal skripsi yaitu dengan membagi pembahasan ke dalam beberapa bab sebagai berikut:

BAB I: Bab ini berisi pendahuluan yang menjelaskan tentang latar belakang masalah, definisi operasional, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka dan sistematika pembahasan.

BAB II: Berisi tentang landasan teori antara lain: Pertama, tentang akad seperti pengertian akad, dasar hukum akad, rukun dan syarat akad, macam-macam akad, berakhirnya akad. Kedua, tentang jual beli seperti pengertian jual beli, dasar hukum jual beli, rukun dan syarat jual beli, bentuk-bentuk jual beli, dan macam-macam jual beli, hak dan kewajiban para pihak dalam jual beli. Ketiga *wakalah bil bay'*, seperti pengertian *wakalah bil bay'*, dasar hukum *wakalah bil bay'*, rukun dan syarat *wakalah bil bay'*, *wakil* jual beli. Keempat, tentang perumahan syariah seperti pengertian perumahan syariah, kelebihan dan kekurangan perumahan syariah.

BAB III: Memuat tentang metode penelitian, antara lain: Jenis penelitian, penentuan lokasi penelitian, menentukan sumber data, pendekatan penelitian, penentuan subjek dan objek penelitian, teknik pengumpulan data, serta metode analisis data

BAB IV: Memuat laporan hasil penelitian seperti gambaran umum lokasi penelitian, gambaran umum PT Valensi Murah Rezeki, seperti sejarah PT Valensi Murah Rezeki, struktur organisasi PT Valensi Murah Rezeki, visi

dan misi PT Valensi Murah Rezeki, pelaksanaan akad pengalihan kepemilikan perumahan syariah di PT Valensi Murah Rezeki dan analisis tinjauan hukum Islam terhadap akad pengalihan kepemilikan perumahan syariah di PT Valensi Murah Rezeki.

BAB V: Memuat kesimpulan yang berisi jawaban terhadap pertanyaan-pertanyaan yang diajukan dalam rumusan masalah dan saran-saran.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang sudah dikemukakan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Praktik pengalihan kepemilikan perumahan syariah di PT Valensi Murah Rezeki pada pelaksanaannya yang mana dalam penjualan rumah dilaksanakan dengan cara lisan antara *developer*/pemilik rumah dan pembeli. Dalam praktiknya ketika pembeli belum mampu mencicil angsuran bulanan, tidak diadakan sita dan tidak ada denda tapi lebih kepada mencari solusi dengan cara *developer* tidak mematok besaran angsuran perbulan. Namun, apabila konsumen sudah tidak mampu membayar angsuran maka pembeli sendiri yang akan menjual rumah yang dimilikinya, tetapi apabila pembeli tidak mampu menjual rumahnya dalam tempo yang telah ditetapkan *developer*, maka pembeli boleh mewakilkan pada *developer* untuk membantu menjualkan rumahnya dengan mencarikan pembeli yang membeli secara cash.
2. Menurut Hukum Islam untuk praktik pengalihan kepemilikan perumahan syariah di PT Valensi Murah Rezeki yang mana dalam penjualan rumahnya menggunakan salah satu dari dua akad, yaitu jual beli jika pemilik rumah menjual rumahnya sendiri dan akad *wakālah bil bay'* jika pemilik rumah meminta bantuan kepada *developer* untuk menjualkan rumahnya. Praktik pengalihan kepemilikan di PT Valensi Murah Rezeki

diperbolehkan, karena rukun dan syarat jual beli sudah terpenuhi. Pertama, pelaku akad telah memenuhi syarat yaitu antara penjual (pemilik rumah/*developer*) dan pembeli baligh, kemudian ijab dan qabul dilakukan secara sukarela tanpa paksaan, mengenai objek jual beli atau rumah yang dijual sudah ada.

B. Saran

1. Untuk pihak *developer* agar selalu menjalankan amanah dengan penuh rasa jujur, tanggung jawab, dan tetap istiqomah dalam melakukan bisnis penjualan property syariah dengan sistem yang diterapkan, karena pada prinsipnya jual beli tidak hanya untuk mencari keuntungan semata, tetapi mencari keridhoan Allah SWT.
2. Untuk calon pembeli di PT Valensi Murah Rezeki, harus tetap mematuhi syarat dan ketentuan dari jual beli yang telah ditetapkan di PT Valensi Murah Rezeki.



IAIN PURWOKERTO

DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

- Abdurrahman, Dudung. *Pengantar Metode Penelitian*. Yogyakarta: Karunia Kalam Semesta, 2003.
- Anas, Al-Imām Malik Ibn. *Al-Muwaṭṭaʿ*. Kairo: Dār Al-Hadis. 2005.
- Anas, Imam Malik Ibn. *Al-Muwatta Imam Malik Ibn Anas*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 1999.
- Anshori, Muslich dan Sri Iswati. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Surabaya: Airlangga University Press, 2017.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad dalam Fiqih Muamalat*. Jakarta: PT Grafindo Persada, 2010.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta, 1998.
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2013.
- Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad. dkk. *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*. Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif. 2004.
- Basyir, Ahmad Azhar. *Asas-asas Hukum Muamalat: Hukum Perdata Islam*. Jakarta: UUI Pres, 2004.
- Damanuri, Aji. *Metodologi Penelitian Mu'amalah*. Yogyakarta: STAIN Po Press, 2010.
- Djamil, Fathurrahman. *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Djwaini, Dimmyauddin. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.
- Emilia, Emi. *Menulis Tesis dan Disertasi*. Bandung: CV Alfabeta, 2009.
- Fathoni, Abdurrahmat. *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*. Jakarta: PT Rineka Cipta, 2006.
- Ghazaly, Abdul Rahman, dkk. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.

- Ḥanbal, Aḥmad bin. *Musnad al-Imām Aḥmad bin Ḥanbal*. Lebanon: Dār Al-Kotob Al-Ilmiyah, 2008.
- Hikmat, Mahi M. *Metode Penelitian dalam Perspektif Ilmu Komunikasi dan Sastra*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011.
- Huda, Qamarul. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras, 2011.
- Indriantoro, Nur dan Bambang Supomo. *Metodologi Penelitian Bisnis untuk Akuntansi dan Manajemen*. Yogyakarta: BPFE, 2002.
- Kasmir. *Pengantar Manajemen Keuangan*. Jakarta: Prenada Media Group, 2009.
- Latupono, Barzah. dkk. *Buku Ajar Hukum Islam*. Yogyakarta: Deepublish, 2017.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana, 2019.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya, 2010.
- Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah, 2019.
- Nawawi, Ismail. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer: Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, dan Sosial*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2012.
- Al-Quzwaini, Al-Hāfid Abi Abdillah Muhammad bin Yazīd. *Sunan Ibnu Mājah*. Beirut: Dār al-Fikr, 1995.
- Safriadi, Tgk. *Qawa'id al-Fiqhiyyah: Kajian terhadap Kerangka Epistemologi dan Penerapannya dalam Pengembangan Fikih*. t.k: Duta Media Publishing, 2020.
- Sarwat, Ahmad. *Fiqh Jual Beli*. Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2018.
- Shonhaji, Abdullah, dkk. *Tarjamah Sunan Ibnu Majah Jilid III*. Semarang: CV Asy Syifa, 1993.
- Sugiono. *Statistika untuk Penelitian*. Bandung: Alfabeta, 2007.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.
- Sulistiani, Siska Lis. *Hukum Perdata Islam: Penerapan Hukum Keluarga dan Hukum Bisnis Islam di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Sunaryo, Agus, dkk. *Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syariah IAIN Purwokerto*. t.k: t.p, t.t.

Surakhmad, Winarno *Pengantar Penelitian Ilmiah*. Bandung: Tarsiti, 2002.

Tanzeh, Ahmad. *Metodologi Penelitian Praktis*. Yogyakarta: Teras, 2016.

Tim Penerjemah, al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Qur'an Terjemah dan Tajwid*
Bandung: CV Penerbit J-ART, 2014.

Wahid, Nur. *Multi Akad dalam Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: CV
Budi Utama, 2019.

Yaqin, Ainul. *Legalitas Perseroan Terbatas: Perspektif Hukum Islam*.
Yogyakarta: CV Pustaka Ilmu Group, 2019.

Az-Zuhayli, Wahbah. Fiqh Islam Wa Adillatuhu. Jakarta: Gema Insani, 2011.

SKRIPSI:

Rachmadsyah, Jordy. "Jual Beli Istihna' dalam Bisnis Kredit Pemilikan Rumah
Syariah Griya Safa Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional". *Skripsi*.
Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2019.

Hajar, Siti. "Analisis Penerapan Akad Ba'i Al-Istishna dan Akad Qard dalam
Kepemilikan Rumah pada *Developer* D'Ahsana Property Syariah
Mojokerto". *Skripsi*. Surabaya: UIN Sunan Ampel 2019.

Verawati, Devi. "Perspektif Hukum Islam terhadap Perjanjian Jual Beli
Perumahan Syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang".
Skripsi. Palembang: UIN Raden fatah Palembang, 2017.

Septi, Arin Ika. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Pengadaan
Perumahan Islami". *Skripsi*. Lampung: UIN Raden Intan, 2018.

JURNAL:

Aziz, Jamal Abdul. "Transformasi Akad Bay' Al-Murabahah dari Konsep Fikih
ke Produk Bank (Analisis Kritis Perspektif Fikih Muamalah). *Al- Manahij*:
Jurnal Kajian Hukum Islam, Vol. 4, no. 2, 2014.

Salim, Munir. "Jual Beli Secara Online Menurut Pandangan Hukum Islam".
Jurnal al-daulah, Vol.6, no.2, 2017.

Shobirin, "Jual beli dalam Pandangan Islam". *Jurnal Bisnis dan Manajemen
Islam*. Vol. 3, no.2, 2015.

Satria, Muhammad Rizal dan Tia Setiani. "Analisis Perbandingan Pemberian
Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan

Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah”. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*. Vol. 2, no.1, 2018.

Firamansyah, Egi Arfian dan Deru R Andika. “Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat”. *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*. Vol. 10, no. 3, 2017.

Fitria, Tira Nur. “Bisnis Jual Beli Online (Online Shop) Dalam Hukum Islam dan Hukum Negara”. *Jurnal Ilmiah Hukum Ekonomi Islam*. Vol.03, no.01, 2017.

INTERNET:

Anonim, “Perumahan Syariah”, <https://rumahkprsyariah.com>.

Anonim, “Panduan Lengkap Perumahan Syariah Anti Bodong”, <https://jualrumahsyariah.com>.

Anonim, “Pengertian KPR syariah dan Property Syariah”, <https://syariahproperti.com>.

Anonim, “Mengenal Properti Syariah dan Perumahan Syariah yang sedang Booming”, <https://rumahsyari123.com>.



IAIN PURWOKERTO

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri


1. Nama : Ismi Nur Sho'imah
2. NIM : 1617301020
3. Faklutas : Syariah
4. Program Studi : HES
5. Tempat/Tanggal Lahir : Banyumas, 22 Desember 1998
6. Alamat Asli : Jl Pramuka, Grumbul Tembelang Kulon
RT 03/02 Desa Sudagaran, Kecamatan
Banyumas
7. Nama Ayah : Khairudin Ahmad
8. Nama Ibu : Khalafatun Nafisah

B. Riwayat Pendidikan

1. SD Negeri 3 Sudagaran 2010
2. SMP Negeri 3 Banyumas 2013
3. MAN Purwokerto 1 2016
4. S1 Tahun Masuk IAIN Purwokerto 2016

IAIN PURWOKERTO

Purwokerto, 8 Januari 2021



Ismi Nur Sho'imah