

HUKUM PERDATA

**STUDI KOMPARATIF TERHADAP PEMBELIAN RUMAH MENGGUNAKAN
SISTEM KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DENGAN AKAD *ISTISHNA'*
DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF
DI INDONESIA**

SKRIPSI

Program Sarjana
Program Studi : Hukum



Diajukan oleh :

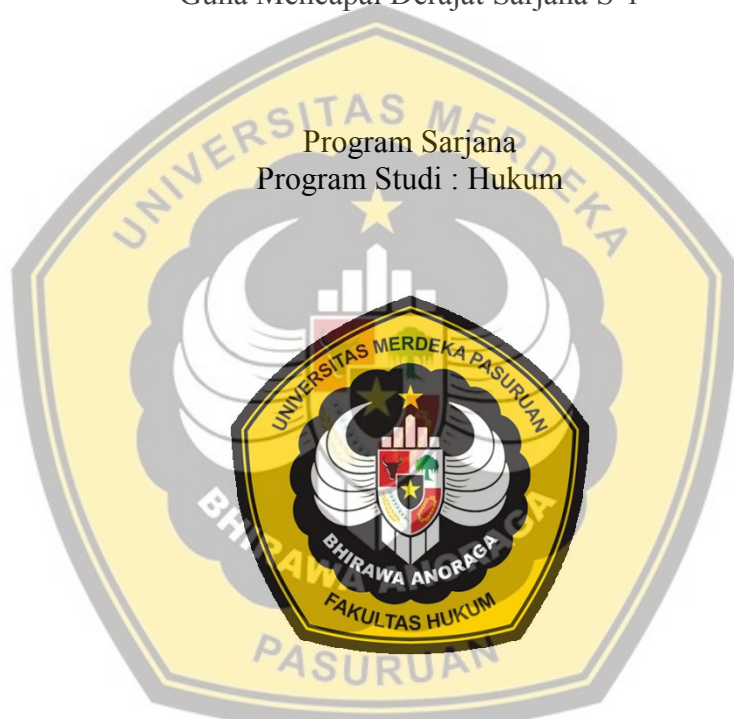
SUTIANI
NPM : 1974201001422

UNIVERSITAS MERDEKA PASURUAN
FAKULTAS HUKUM
2023

**STUDI KOMPARATIF TERHADAP PEMBELIAN RUMAH MENGGUNAKAN
SISTEM KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DENGAN AKAD *ISTISHNA'*
DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF
DI INDONESIA**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan
Guna Mencapai Derajat Sarjana S-1



Program Sarjana
Program Studi : Hukum

Diajukan oleh :

SUTIANI
NPM : 1974201001422

UNIVERSITAS MERDEKA PASURUAN
FAKULTAS HUKUM
2023

LEMBAR PENGESAHAN

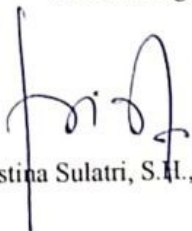
Skripsi ini telah disetujui

Tanggal :

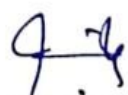


Oleh :

Pembimbing I


Kristina Sulatri, S.H., M.Hum.

Pembimbing II


Humiati, S.H., M.Hum.

LEMBAR PERSETUJUAN

**STUDI KOMPARATIF TERHADAP PEMBELIAN RUMAH MENGGUNAKAN
SISTEM KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DENGAN AKAD *ISTISHNA'*
DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF
DI INDONESIA**

Dipersiapkan dan disusun oleh

SUTIANI

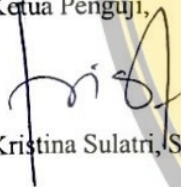
NPM : 1974201001422

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal :

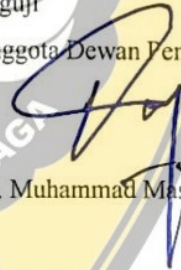
Susunan Dewan Penguji

Ketua Penguji,



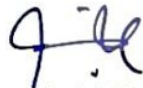
Kristina Sulatri, S.H.,M.Hum

Anggota Dewan Penguji,



Dr. Muhammad Mashuri, S.H.,M.H.

Sekretaris Penguji,



Humiati, S.H.,M.Hum

Skripsi ini diterima sebagai salah satu persyaratan
Untuk memperoleh gelar sarjana

Tanggal

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Merdeka Pasuruan



Yudhita Ismail, S.H.,M.Hum

**PERNYATAAN
ORISINALITAS SKRIPSI**

Bersama ini saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

1. Di dalam naskah skripsi ini baik sebagian maupun seluruhnya tidak terdapat karya ilmiah yang pernah disusun orang lain untuk memperoleh gelar akademik dari suatu perguruan tinggi.
2. Di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis/dikutip orang lain kecuali disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.
3. Apabila dalam naskah skripsi ini ternyata terdapat unsur-unsur plagiat, saya bersedia untuk bertanggung jawab secara pribadi serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasuruan, 20 Juli 2023

Penulis



Sutiani

1974201001422

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada peneliti, sehingga peneliti bisa menyelesaikan skripsi ini. Shalawat dan juga salam senantiasa tercurah kepada Junjungan kita semua Nabi Muhammad SAW yang mengantarkan manusia dari kegelapan ke zaman yang terang benderang. Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi syarat-syarat untuk bisa mencapai gelar Sarjana Hukum di Universitas Merdeka Pasuruan.

Peneliti menyadari bahwa bantuan dan dorongan dari banyak pihak sangat berpengaruh dalam penyelesaian skripsi ini. Oleh karena itu peneliti menyampaikan banyak terimakasih kepada:

1. Ibu Dr. Ir. Sulistyawati M.P selaku Rektor Universitas Merdeka Pasuruan.
2. Bapak Yudhia Ismail SH.M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Merdeka Pasuruan.
3. Ibu Kristina Sulatri SH.M.Hum selaku dosen pembimbing I yang senantiasa sabar membimbing, meluangkan waktu, dan memberi masukan serta motivasi selama penyusunan skripsi ini.
4. Ibu Humiati. SH.MHum selaku dosen pembimbing II yang senantiasa membimbing, meluangkan waktu dan memberi saran serta masukan dalam penyusunan skripsi ini.
5. Bapak Dr. Muhammad Mashuri, SH.MH. selaku penguji yang meluangkan waktu memberi saran dan masukan pada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu tercinta yang dirahmati Allah, yang senantiasa mendo'akan dan memberi dukungan dan mendorong peneliti untuk menyelesaikan skripsi ini.
7. Teman - teman "Fakultas Hukum 2019" yang senantiasa bersama dalam berproses di Prodi Hukum Universitas Merdeka Pasuruan.

8. Rekan kerja baik senior dan junior yang memberi kesempatan peneliti untuk menempuh pendidikan sampai selesai.
9. Zumrotul Adaweyah S.Pd., Gr selaku sahabat yang senantiasa memberi suport, memotivasi, dan menemani peneliti dalam berbagai situasi.
10. Seluruh pihak yang ringan tangan kepada peneliti yang tidak dapat di sebutkan satu-persatu semoga kesehatan dan rezeki dilimpahkan kepada kalian serta seluruh kebaikannya dibalas oleh Tuhan.

Peneliti menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna hal ini karena terbatasnya pengetahuan dan pengalaman yang dimiliki peneliti. Oleh sebab itu, peneliti mengharapkan adanya saran dan masukan bahkan kritik membangun dari berbagai pihak. Semoga skripsi ini bisa bermanfaat bagi para pembaca dan pihak-pihak khususnya dalam bidang hukum.

Pasuruan, 13 Juli 2023

Penulis,

Sutiani
1974201001422

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL

LEMBAR PENGESAHAN

LEMBAR PERSETUJUAN

ABSTRAK..... i

PERNYATAAN ORISINALITAS..... ii

KATA PENGANTAR iii

DAFTAR ISI v

DAFTAR TABEL viii

DAFTAR LAMPIRAN ix

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah..... 1

B. Rumusan Masalah 6

C. Tujuan Penelitian..... 6

D. Kegunaan Penelitian..... 7

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Jual Beli 11

1. Pengertian Jual Beli..... 11

2. Asas-Asas Hukum Jual Beli..... 13

3. Konsep Dasar Hukum Jual Beli di Indonesia 18

4. Perkembangan Jual Beli 20

B. Tinjauan Jual Beli Secara Islam 22

1. Pengertian Jual Beli Secara Islam..... 22

2. Macam-Macam Akad Jual Beli Secara Islam.....	25
3. Keutamaan Akad Jual Beli Secara Islam.....	28
C. Tinjauan Umum Tentang <i>Akad Istishna'</i>	31
1. Pengertian dan Landasan Hukum <i>Akad Istishna'</i>	31
2. Rukun dan Syarat <i>Akad Istishna'</i>	32
3. Objek dalam <i>Akad Istishna'</i>	34
4. Prosedur Jual Beli dalam <i>Akad Istishna'</i>	36
D. Tinjauan Umum Tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	41
1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	41
2. Tujuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	45
3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Sistem Konvensinoal dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah.....	47

BAB III : METODE PENELITIAN

A. Perspektif Pendekatan Penelitian	51
B. Ruang Lingkup Penelitian	51
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	52
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	55
E. Teknik Analisis Bahan Hukum	55

BAB IV : STUDI KOMPARATIF TERHADAP PEMBELIAN RUMAH MENGGUNAKAN SISTEM KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DENGAN AKAD *ISTISHNA'* DALAM PERSPEKTIF HUKUM

ISLAM DAN HUKUM POSITIF DI INDONESIA

A. Aspek Hukum pembelian Rumah Menggunakan Sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Akad <i>Istishna'</i>	57
B. Legalitas Pembelian Rumah Tanpa Uang Muka Berdasarkan Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif Di Indonesia.....	75

BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan.....	84
B. Saran.....	85

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

Tabel

Halaman :

1. Perbedaan KPR Bank Konvensinoal dengan Bank Syariah..... 47
2. Perbedaan Aturan Bank Konvensinoal dengan Bank Syariah
Pada Pembelian Rumah Berbasis KPR Tanpa Uang Muka 69



DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Penetapan Bimbingan Skripsi
2. Berita Acara Bimbingan Skripsi
3. Kartu Konsultasi/Bimbingan
4. Form Perjanjian Akad Jual Beli Akad *Istishna'*



ABSTRAK

Rumah merupakan kebutuhan pokok selain sandang dan pangan. Guna memenuhi kebutuhan akan rumah yang meningkat bersamaan dengan pertumbuhan penduduk dibutuhkan pengawasan dan perencanaan disertai adanya keterlibatan masyarakat dengan dana dan daya yang ada. Kebutuhan manusia terus meningkat, sedangkan kemampuan untuk mencapai apa yang dibutuhkan semakin terbatas. Ada kesenjangan antara kemampuan dan keinginan dalam hal berusaha. Dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman ditegaskan bahwa rumah merupakan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan sarana dalam pembinaan keluarga. KPR adalah produk perbankan yang mempunyai fungsi memberikan bantuan pada masyarakat dalam mewujudkan keinginan dan kebutuhan akan rumah mereka, KPR merupakan bagian dari program pemerintah untuk membantu masyarakat dalam pembelian rumah, maka dalam hal ini peran bank sangat penting dalam membantu masyarakat.

Indonesia memiliki populasi muslim yang besar tetapi pemahaman masyarakat masih minim akan perumahan syariah dengan begitu peluang developer terbuka lebar untuk mengembangkan bisnis perumahan berbasis syariah karena di dalamnya tidak ada unsur utang piutang yang berbunga melainkan unsur bagi hasil. Terdapat jenis jual beli sebagai pembiayaan modal kerja dan investasi bank syariah di antaranya *Murabahah*, *salam*, dan *Istishna'* menggunakan metode Yuridis normatif dengan pendekatan komparatif, Ruang lingkup penelitian dibatasi pada pembelian rumah dengan sistem kredit pemilikan rumah tanpa uang muka menggunakan akad *Istishna'* dan aspek hukumnya dalam perspektif hukum islam dan hukum positif di Indonesia jenis data yang digunakan dalam meneliti permasalahan ini data primer yang terdiri dari aturan, prinsip dan doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.

Aspek Hukum mencakup subjek hukum pihak bank, pengembang, nasabah Objek Hukum rumah Subsidi KPR Peristiwa Hukum kemitraan kredit yang meliputi Hak dan Kewajiban Bank dengan Pengembang, dan Hak dan Kewajiban Pengembang dengan Pembeli, Legalitas Pembelian Rumah berbasis KPR tanpa Uang Muka dalam perspektif hukum islam diperbolehkan atas dasar fatwa DSN-MUI No.3 th 2000 ttg uang muka dalam mubaraha Aspek hukum pembelian rumah menggunakan sistem kredit pemilikan rumah dengan akad *istishna* dalam perspektif hukum islam pada perbankan syariah terdapat pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan PSAK 104 yang mengatur tentang pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan transaksi *istishna'*.

Kata kunci: Kredit Pemilikan Rumah; *al- istishna'*; tanpa uang muka.