

# **TINJAUAN HUKUM JUAL BELI RUMAH SECARA SYARIAH**

## **SKRIPSI**



**OLEH :**

**JULIAN NADIA SAPTIRA**

**NPM : 16300016**

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA  
FAKULTAS HUKUM  
2020**

**TINJAUAN HUKUM JUAL BELI RUMAH SECARA SYARIAH**  
**SKRIPSI**

UNTUK MEMENUHI SEBAGAIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH  
GELAR SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA



OLEH :

JULIAN NADIA SAPTIRA

NPM : 16300016

SURABAYA, 13 JANUARI 2020

MENGESAHKAN,

DEKAN,

Dr. UMI ENGGARSASI, S.H.,M.Hum,

PEMBIMBING,

SUDAHNAN, S.H.,M.Hum.

**TINJAUAN HUKUM JUAL BELI RUMAH SECARA SYARIAH**

DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN:

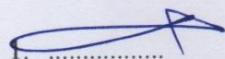
OLEH:

JULIAN NADIA SAPTIRA  
NPM : 16300016

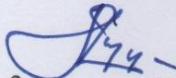
TELAH DIPERTAHANKAN  
DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL 13 JANUARI 2020  
DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN

SUSUNAN DEWAN PENGUJI,

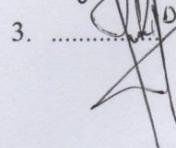
1. Dr. Dwi Tatak Subagiyo S.H., M.Hum. (KETUA)



2. Hanung Widjangkoro, S.H., M.H. (ANGGOTA)



3. Sudahnan, S.H., M.Hum. (ANGGOTA)



## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Julian Nadia Saptira

NPM : 16300016

Alamat : Jalan Dukuh Kupang Utara nomor 37c

No. Telp (HP) : 0895620057930

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul: Tinjauan Hukum Jual Beli Rumah Secara Syariah Adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya skripsi tersebut ditemukan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagiarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi di lingkungan peguruan tinggi.

Surabaya, 27 Desember 2019



NPM: 16300016

**MOTTO :**

**“ DENGAN USAHA DAN KERJA KERAS DISERTAI DOA  
AKAN MEMBUAHKAN HASIL “**

## KATA PENGANTAR



Syukur Alhamdulilah, saya sebagai penulis panjatkan kehadiran Allah SWT karena dengan rahmat-Nya, akhirnya skripsi yang berjudul “*Tinjauan Hukum Jual Beli Rumah Secara Syariah*” dapat saya selesaikan dengan baik.

Saya menyadari bahwa dalam proses penulisan skripsi ini banyak mengalami kendala, namun berkat bantuan, bimbingan, kerjasama dari berbagai pihak dan berkah dari Allah SWT sehingga kendala-kendala yang dihadapi tersebut dapat diatasi. Selanjutnya ucapan terimakasih saya sampaikan pula kepada :

1. Bapak Prof. H. Sri Harmadji, dr. Sp. THT-KL(K), selaku Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah Memberi saya kesempatan untuk menjadi bagian dari Civitas Akademika.
2. Ibu Dr. Umi Enggarsasi, S.H.,M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah menyediakan berbagai fasilitas sebagai penunjang selama saya mengikuti perkuliahan.
3. Bapak Sudahnan,S.H.,M.Hum. selaku Dosen pembimbing yang telah sabar, tekun, tulus dan ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran memberikan bimbingan, motivasi, arahan, dan saran-saran yang sangat berharga kepada penulis selama menyusun skripsi.

4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberi bekal ilmu hukum dan membimbing dengan baik selama saya mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
5. Kepala Tata Usaha beserta jajarannya di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, atas pelayanan selama mengikuti perkuliahan.
6. Orang Tua saya Sapta Cubiantoro dan Tatik Saheru, S.H., yang tidak henti-hentinya memberi kasih sayang, dorongan, semangat dan do'a serta selalu memberikan yang terbaik kepada penulis agar bisa menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan dapat menyelesaikan studi.
7. Kakak saya, Septian Anugrah Firdaus, S.E., yang membantu memberikan bantuan dalam penggerjaan format skripsi ini.
8. Kakak saya, Desy Saptisa Amalia, S.H., yang sering membantu dan memberikan arahan dalam menyusun skripsi ini.
9. Teman dekat saya, Muhammad Halim Ardiansyah, A.Md.Rad. yang telah membantu saya, yang telah memberi semangat dan doa untuk menyelesaikan skripsi ini.
10. Sahabat saya, Zhalsadilah Yuniar kristanti dan Elda Fidayati yang telah memberikan semangat , membantu mencari materi dan do'a untuk menyelesaikan skripsi ini
11. Sahabat saya, Mbak Kimi , Vany , Ulfa dan Yolanda yang telah memberikan semangat membantu mencari materi dan do'a dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Semua teman-teman angkatan 2016 Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
13. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebut satu persatu yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini.

Semoga amal kebaikan yang diberikan kepada saya diterima dan mendapat balasan dari Allah SWT. Amin

Akhirnya, dengan segala kerendahan hati penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan, sehingga penulis mengharapkan adanya kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan skripsi ini.

Hormat kami,

Penulis

## **DAFTAR ISI**

|   |     |
|---|-----|
| HALAMAN JUDUL .....                           | ii  |
| HALAMAN PENGESAHAN .....                      | iii |
| HALAMAN PERSETUJUAN .....                     | iv  |
| MOTTO .....                                   | v   |
| KATA PENGANTAR .....                          | vi  |
| SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS .....           | ix  |
| ABSTRACT .....                                | x   |
| ABSTRAK .....                                 | xi  |
| DAFTAR ISI .....                              | xii |
| BAB I. PENDAHULUAN .....                      | 1   |
| A. Latar Belakang dan Perumusan Masalah ..... | 2   |
| Perumusan Masalah .....                       | 9   |
| B. Tujuan Penelitian .....                    | 9   |
| C. Manfaat Penulisan .....                    | 9   |
| 1. Manfaat Akademis .....                     | 9   |
| 2. Manfaat Praktis .....                      | 10  |
| D. Kerangka Konseptual                        |     |

|  |    |
|--|----|
| 1. Mekanisme Jual Beli Rumah Secara Syariah .....    | 10 |
| a. Pengertian Mekanisme .....                        | 10 |
| b. Jual Beli .....                                   | 11 |
| 1) Pengertian Jual Beli menurut Syariah .....        | 11 |
| 2) Unsur-Unsur Jual Beli .....                       | 12 |
| 3) Rukun Dan Syarat Sah Menurut Jual Beli .....      | 13 |
| c. Pengertian Rumah .....                            | 14 |
| d. Pengertian Perumahan .....                        | 15 |
| e. Macam-Macam Perumahan .....                       | 16 |
| f. Pengertian Perumahan Syariah .....                | 16 |
| 1) Tanpa Bank .....                                  | 17 |
| 2) Tanpa Bunga .....                                 | 17 |
| 3) Tanpa Denda .....                                 | 18 |
| 4) Tanpa Sita .....                                  | 18 |
| g. Macam-Macam Kepemilikan Rumah .....               | 19 |
| 1) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) .....         | 19 |
| 2) Sertifikat Hak Milik (SHM) .....                  | 19 |
| 3) Akta Jual Beli (AJB) .....                        | 20 |
| h. Macam-Macam Pembayaran Rumah Secara Syariah ..... | 21 |
| 1) Beli Rumah Secara Tunai Keras .....               | 21 |
| 2) Beli Rumah Secara Tunai Bertahap .....            | 22 |
| 3) Kredit.....                                       | 23 |
| 2. Wanprestasi.....                                  | 23 |

|  |    |
|--|----|
| a. Pengertian Wanprestasi .....  | 23 |
| 3. Macam-Macam Penyelesaian Sengketa Berdasarkan syariah.....                    | 23 |
| a. Perdamaian ( <i>Sulhu</i> ).....  | 23 |
| 1) Melalui Lembaga Peradilan (Litigasi).....                                     | 25 |
| 2) Melalui Lembaga DiLuar Pengadilan (Non Litigasi).....                         | 25 |
| 3) Arbitrase.....  | 25 |
| b. Pengadilan ( <i>qadha</i> ).....  | 26 |
| E. Metode Penelitian.....  | 26 |
| 1. Metode Pendekatan Masalah.....  | 27 |
| 2. Sumber Bahan Hukum.....   | 27 |
| 3. Analisis Bahan Hukum.....   | 28 |
| 4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum.....   | 28 |
| 5. Pengelolahan dan Analisa Bahan Hukum.....                                     | 28 |
| F. Pertanggungjawaban Sistematika.....   | 29 |
| <br>BAB II MEKANISME JUAL BELI RUMAH DILAKUKAN SECARA SYARIAH...                 | 31 |
| A. Pihak-Pihak Dalam Transaksi Jual Beli Rumah Secara Syariah.....               | 34 |
| 1. Pembeli.....  | 35 |
| 2. Penjual.....  | 35 |
| 3. Saksi.....  | 35 |
| 4. Pejabat Pembuat Akta Tanah.....   | 36 |
| B. Kesepakatan pemesanan Jual Beli Rumah Secara Syariah ( <i>Isthisna</i> )..... | 36 |
| C. Bentuk Pembayaran Kredit Tanpa Riba ( <i>Margin</i> ).....                    | 42 |

|  |    |
|--|----|
| BAB III PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI RUMAH SECARA SYARIAH....         | 46 |
| A. Sebab Terjadinya Sengeketa Jual Beli Rumah Secara Syariah.....        | 46 |
| B. Penyelesaian Sengketa Yang disebabkan Ingkar Janji (Wanprestasi)..... | 48 |
| 1. Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi.....                            | 49 |
| 2. Penyelesaian Sengketa Melalui Arbitrase.....                          | 53 |
| 3. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan.....                         | 59 |
| BAB IV PENUTUP.....  | 61 |
| A. Kesimpulan.....   | 61 |
| B. Saran.....  | 62 |
| DAFTAR BACAAN.....   | 63 |

## LAMPIRAN



## AHSANA PROPERTY SYARIAH

Jl. Masjid Al-Akbar Utara No.5-7, Pagesangan, Kec. Jambangan, Kota Sby, Jawa  
Timur 60233 Tlp. 0822-3347-2997  
info@ahsanaproperty.com | www.ahsanaproperty.com

### SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Narasumber :

Nama : Irfan Sanyoto Roniyadi, S.Psi.  
Jabatan : Direktur Utama d'Ahsana Property Syariah

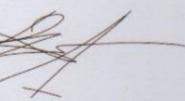
Menerangkan bahwa :

Nama : Julian Nadia Septira  
Pendidikan : Mahasiswi Program Studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum  
Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.

Telah melakukan wawancara tentang Property Syariah di Ahsana Property Syariah pada tanggal 12 Oktober 2019 yang dibutuhkan untuk skripsi

Dengan demikian surat keterangan ini dibuat dengan benar, untuk dipergunakan sebgaimana mestinya.

Surabaya, 12 Oktober 2019

  
  
Irfan Sanyoto  
Ronyadi  
Dirut Ahsana Property Syariah

## ABSTRAK

Skripsi ini ditulis dengan judul “ Tinjauan Hukum Jual Beli Rumah Secara Syariah”. Tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui mekanisme jual beli rumah secara syariah, dan juga untuk mengetahui penyelesaian sengketa yang di sebabkan oleh jual beli rumah secara syariah.

Metodde penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah Normatif Yuridis, sedangkan pendekatan yang dilakukan secara perundang-undangan (*Statue Approach*), yakni kajiannya mengacu pada, Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman , Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Fatwa MUI.

Jual beli rumah tidak hanya konvensional tetapi ada juga yang akadnya secara syariah islam. perumahan secara syariah yakni tanpa ada pihak ketiga yaitu bank dan sistem pembayaran melalui kredit tanpa bunga di dalamnya. Adapun jual beli rumah syariah secara isthisna atau pemesanan rumah terlebih dahulu .Proses akad jual beli rumah syariah secara isthisna dan hanya bermodal saling percaya, yang bisa menjadi banyak pihak developer melakukan wanprestasi.

Kata Kunci : Jual beli, Perumahan Syariah, Wanprestasi.

## ABSTRACT

*This thesis is written with the title "Legal Review of Buying and Selling Syariah Homes". The purpose of this thesis discussion is to determine the transition of buying and selling of sharia houses, and also for discussion of disputes caused by the sale and purchase of sharia homes.*

*The research method used in this study is Normative Juridical, which is being carried out based on an agreement (Statue Approach), which is a study approved in Law No. 1 of 2011 concerning housing and settlements, Sharia Economic Law Compilation, MUI Fatwa.*

*Buying and selling houses is not only conventional but there is also a contract that is Islamic sharia. Syariah housing that is without a third party namely banks and payment systems through interest-free loans here. Meanwhile, buy Islamic houses in Islamic terms or order a house in advance. The process of purchasing a sharia house is isthisna and only with mutual trust, which can lead to more developers defaulting.*

*Keywords:* *Buying and selling, Syariah Housing, Default.*