

**AKAD JUAL BELI RUMAH PERSPEKTIF HUKUM POSITIF
DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
(Studi Kasus PT. Tulus Asih Group Kecamatan Sumber)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Jurusan Hukum Ekonomi Syariah/Muamalah
Fakultas Syariah



Disusun Oleh:

Syifa Fatihur Rizki

NIM : 1808202127

**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
SYEKH NURJATI CIREBON
TAHUN 2023 M / 1444 H**

ABSTRAK

Syifa Fatihur Rizki, NIM: 1808202127, “AKAD JUAL BELI RUMAH PT. TULUS ASIH GROUP DALAM PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH” (Studi Kasus PT. Tulus Asih Group Kec. Sumber)”.2023.

KPR atau Kredit Kepemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh Bank kepada nasabah yang mengajukan kredit khusus untuk terpenuhinya kebutuhan dalam mendirikan rumah atau memperbaiki rumah. PT. Tulus Asih Group merupakan perusahaan yang bergerak dalam developer property atau pengembang perumahan. PT.Tulus Asih Group dalam usaha pengadaan propertinya bekerja sama dengan Bank BTN konvensional dan Bank BTN Syariah. Terdapat dua model akad jual beli di PT. Tulus Asih Group yaitu model cash dan kredit. Dari dua model tersebut, terdapat perbedaan harga, yaitu jual-beli dengan tunai lebih murah dari pada kredit.

Dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktek akad jual beli rumah dalam perspektif hukum positif dan hukum ekonomi syariah pada PT. Tulus Asih Group Kecamatan Sumber. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara dan dokumentasi.

Adapun hasil dari penelitian yaitu model praktek akad jual beli rumah pada PT. Tulus Asih Group yaitu tunai dan kredit. Dalam akad jual beli rumah pembayaran cash itu langsung dengan pihak *developer* tanpa ada campur tangan dari bank sedangkan sistem kredit atau angsuran memiliki skema akad Syariah yaitu akad murabahah dan istishna. Bank adalah pemberi fasilitas pembiayaan dalam kredit atau pembiayaan sebagai pihak ketiga untuk memfasilitasi pembiayaan kredit perumahan (KPR) atau rumah subsidi, dengan adanya perjanjian kerjasama yang dilakukan oleh pihak PT. Tulus Asih Group dan Bank BTN diperoleh banyak manfaat. Dalam perspektif hukum positif, kredit perumahan rakyat merupakan salah satu upaya untuk meningkatkan akses masyarakat terhadap hunian yang layak dan terjangkau sedangkan dalam Prespektif Hukum Ekonomi Syariah PT. Tulus Asih Group memiliki praktek akad jual beli rumah skema akad Syariah yaitu akad murabahah dan istishna serta harus memenuhi prinsip-prinsip syariah, seperti tidak adanya riba, gharar, dan maisir. Oleh karena itu, lembaga keuangan yang menyediakan harus memastikan bahwa produk mereka sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Kata kunci: Akad Jual Beli Rumah, Hukum Positif, Hukum Ekonomi Syariah

ABSTRACT

Syifa Fatihur Rizki, NIM: 1808202127, "HOUSE SALE AND PURCHASE AGREEMENT OF PT. TULUS ASIH GROUP IN THE PERSPECTIVE OF POSITIVE LAW AND SHARIA ECONOMIC LAW" (Case Study of PT. Tulus Asih Group Kec. Source)".2023.

KPR or Home Ownership Credit is a type of credit service provided by the Bank to customers who apply for special credit to fulfill their needs in building a house or repairing a house. PT. Tulus Asih Group is a company engaged in property developers or housing developers. PT. Tulus Asih Group in its property procurement business cooperates with conventional BTN Bank and Sharia BTN Bank. There are two models of buying and selling contracts at PT. Tulus Asih Group, namely cash and credit models. Of the two models, there is a price difference, namely buying and selling with cash is cheaper than credit.

In this study aims to determine the practice of buying and selling contracts of houses in the perspective of positive law and sharia economic law at PT. Tulus Asih Group, Sumber District. This study uses qualitative methods with data collection techniques through observation, interviews and documentation.

As for the results of the study, namely the practice model of buying and selling contracts at PT. Tulus Asih Group namely cash and credit. In a house sale and purchase contract, cash payments are made directly with the developer without any intervention from the bank, while the credit or installment system has a Sharia contract scheme, namely murabahah and istishna contracts. Banks are providers of financing facilities in credit or financing as a third party to facilitate housing loan financing (KPR) or subsidized housing, with a cooperation agreement entered into by PT. Tulus Asih Group and Bank BTN obtained many benefits. In a positive law perspective, public housing credit is one of the efforts to increase people's access to decent and affordable housing, while in the perspective of Sharia Economic Law PT. Tulus Asih Group has a practice of buying and selling houses under a Sharia contract scheme, namely murabahah and istishna contracts and must comply with sharia principles, such as the absence of usury, gharar and maisir. Therefore, providing financial institutions must ensure that their products comply with sharia principles.

Keywords: *House Sale and Purchase Agreement, Positive Law, Sharia Economic Law*

المخلص

سيفا فاتيهور رزقي، نيم: ٢١٢٧٠٢٠٨٢٠١٨، اتفاقية بيع وشراء منزل بت. مجموعة تولوس آسيه من منظور القانون الوضعي والشريعة القانون الاقتصادي". ٢٠٢٣

كبر أو ائتمان ملكية المنزل هو نوع من الخدمات الائتمانية التي يقدمها البنك للعملاء الذين يتقدمون للحصول على ائتمان خاص لتلبية احتياجاتهم في بناء منزل أو إصلاح منزل. بت. مجموعة تولوس آسيه هي شركة تعمل في مجال تطوير العقارات أو مطوري الإسكان. بت. تتعاون مجموعة تلوث أصح في أعمالها المتعلقة بالمشتريات العقارية مع بطن بنك التقليدي وبنك شريعة بطن. يوجد نموذجان لعقود البيع والشراء في بت. مجموعة تلوث أصح ، وهي نماذج النقد والائتمان. من بين النموذجين ، هناك فرق في السعر ، أي أن البيع والشراء نقدًا أرخص من الائتمان.

تهدف هذه الدراسة إلى تحديد ممارسة بيع وشراء عقود البيوت من منظور القانون الوضعي والقانون الاقتصادي الشرعي في بت. مجموعة تولوس آسيه ، منطقة صمبر. تستخدم هذه الدراسة الأساليب النوعية مع تقنيات جمع البيانات من خلال الملاحظة والمقابلات والتوثيق.

أما بالنسبة لنتائج الدراسة وهي نموذج ممارسة عقود البيع والشراء في بت. مجموعة تلوث أصح وهي النقد والائتمان. في عقد بيع وشراء المنزل ، تتم المدفوعات النقدية مباشرة مع المطور دون أي تدخل من البنك ، في حين أن نظام الائتمان أو التقسيط له مخطط عقد شرعي ، وهما عقود المرابحة والاستئناس. البنوك هي التي تقدم تسهيلات التمويل في شكل ائتمان أو تمويل كطرف ثالث لتسهيل تمويل قروض الإسكان (كبير) أو الإسكان المدعوم ، بموجب اتفاقية تعاون أبرمتها بت. حصلت مجموعة تلوث أصح و بطن بنك على العديد من الفوائد. من منظور القانون الوضعي ، يعتبر ائتمان الإسكان العام أحد الجهود المبذولة لزيادة وصول الناس إلى السكن اللائق وبأسعار معقولة ، بينما من منظور الشريعة الإسلامية القانون بت. تمتلك مجموعة تولوس آسيه ممارسة بيع وشراء المنازل بموجب عقد شرعي ، أي عقود المرابحة والاستئناس ويجب أن تمتثل لمبادئ الشريعة الإسلامية ، مثل عدم وجود الربا والغرار والميسر. لذلك ، يجب أن يضمن تزويد المؤسسات المالية أن منتجاتها تتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية.

الكلمات المفتاحية : اتفاقية بيع وشراء المنزل ، القانون الوضعي ، الشريعة الاقتصادية

LEMBAR PERSETUJUAN

**AKAD JUAL BELI RUMAH PT. TULUS ASIH GROUP PERSPEKTIF
HUKUM POSITIF DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
(Studi Kasus PT. Tulus Asih Group Kecamatan Sumber)**

Disusun Oleh:

Syifa Fatihur Rizki
NIM. 1808202127



Mengetahui
Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text "KEMENAG AGAMA" and "FAKULTAS SYARIAH". Below the signature and stamp, the text "Ahmad Shodikin, S.Ag. M.H.I NIP. 197311042007401001" is printed.

NOTA DINAS

Kepada
Dekan Fakultas Syariah
IAIN Syekh Nurjati Cirebon
Di
Tempat
Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah melakukan bimbingan, arahan dan koreksi terhadap penulisan skripsi Syifa Fatihur Rizki, NIM: 1808202127 dengan judul "**AKAD JUAL BELI RUMAH PRESPEKTIF HUKUM POSITIF DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH (STUDI KASUS PT. TULUS ASIH GROUP KECAMATAN SUMBER)**". Kami berpendapat bahwa skripsi tersebut sudah diajukan kepada Fakultas Syariah IAIN Syekh Nurjati Cirebon untuk dimunaqosahkan.

Demikian nota dinas ini kami sampaikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum, Wr. Wb

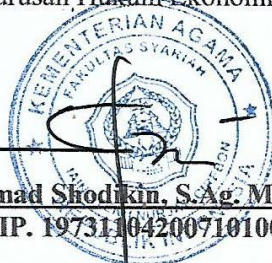
Pembimbing I

Jefik Zulfikar Hafizd, M.H
NIP. 19920725 201903 1012

Pembimbing II

Mohamad Rana, M.H.I
NIP. 19850920201503 1003

Mengetahui
Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah



Ahmad Shodikin, S.Ag. M.H.I
NIP. 197311042007101001

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul “AKAD JUAL BELI RUMAH PRESPEKTIF HUKUM POSITIF DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH (STUDI KASUS PT. TULUS AIH GROUP KECAMATAN SUMBER)” oleh Syifa Fatihur Rizki, NIM: 1808202127, telah diajukan dalam sidang Munaqasah Institusi Agama Islam Negeri (IAIN) Syekh Nurjati Cirebon pada bulan Juni 2023.

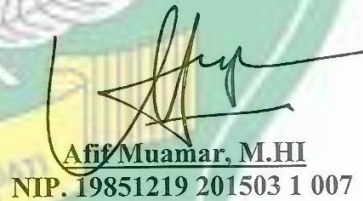
Skripsi telah diterima sebagai salah satu syarat mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) pada jurusan Hukum Ekonomi Syariah (HES) Fakultas Syariah (FS) pada Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Syekh Nurjati Cirebon.

Sidang Munaqasyah

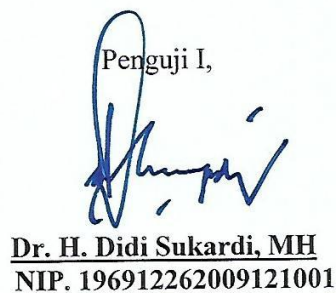
Ketua Sidang,


Ahmad Shodikin, S.Ag. M.H.I
NIP. 197311042007101001.

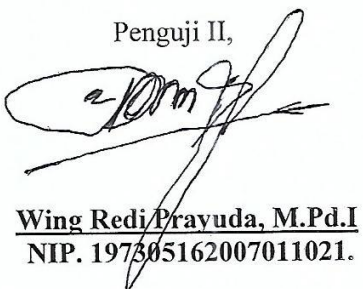
Sekretaris Sidang,


Afif Muamar, M.HI
NIP. 19851219 201503 1 007

Penguji I,


Dr. H. Didi Sukardi, MH
NIP. 196912262009121001

Penguji II,


Wing Redi Prayuda, M.Pd.I
NIP. 197305162007011021.

PERNYATAAN OTENTISITAS SKRIPSI

Bismillahirrahmanirrahim

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Syifa Fatihur Rizki

NIM : 1808202127

Tempat Tanggal Lahir : Cirebon, 22 Desember 1999

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi dengan judul “**AKAD JUAL BELI RUMAH PRESPEKTIF HUKUM POSISTIF DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH (STUDI KASUS PT. TULUS ASIH GROUP KECAMATAN SUMBER)**” ini beserta isinya adalah benar-benar hasil karya saya sendiri. Seluruh ide, pendapat, atau materi dari sumber lain telah dikutip dengan cara penulisan referensi yang sesuai.

Atas pernyataan ini, saya siap menanggung resiko atau sanksi apapun yang dijatuhkan kepada saya sesuai dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan atau ada klaim terhadap keaslian karya saya ini.

Cirebon, 09 Juni 2023
Saya yang menyatakan,



Syifa Fatihur Rizki,
NIM 1808202127

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Penulis lahir di Cirebon pada tanggal 22 Desember 1999. Dengan penuh kasih sayang penulis dibesarkan oleh Bapak Saripudin dan Ibu Uul Ulifah dan diberi Nama Syifa Fatihur Rizki. Penulis adalah anak ke satu dari 2 (dua) bersaudara.

Jenjang Pendidikan yang ditempuh:

1. SDN 1Warujaya Kecamatan Depok
2. MTS KHAS KEMPEK
3. MA Mafatihul Huda Depok Cirebon

Penulis mengikuti program S-1 pada Fakultas Syariah studi Hukum Ekonomi Syariah dan mengambil judul skripsi “**AKAD JUAL BELI RUMAH PRESPEKTIF HUKUM POSITIF DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH STUDI KASUS PT. TULUS ASIH GROUP KECAMATAN SUMBER)**” dibawah bimbingan Bapak Jefik Zulfikar Hafizd, M.H dan Bapak Mohamad Rana, M.H.I

Demikian daftar riwayat hidup ini dibuat dengan sebenar-benarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

LEMBAR PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmannirrahim...

Dengan mengucapkan syukur kepada Allah SWT atas limpahan rahmat dan karunia, sehingga penulis selalu senantiasa sehat jasmani rohani diiringi dengan doa, skripsi ini penulis persembahkan untuk:

Kedua orang tua saya, Bapak Saripudin dan Mamah Uul Ulifah yang dengan tulus dan ikhlas selalu mendoakan anaknya, mendukung, memberikan kasih sayang yang sangat luar biasa. Dan juga adik saya yang bernama Ahmad Fauzi yang selalu memberikan semangat dan do'a.



MOTTO

“Perasaan Cinta Akan Senantiasa Memaklumi Kekurangannya”



KATA PENGANTAR



Segala puja dan puji bagi Allah Subhanahu Wataala, Tuhan semesta alam yang telah melimpahkan segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga saya dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“Akad Jual Beli Rumah PT. Tulus Asih Group Prespektif Hukum Positif Dan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus PT. Tulus Asih Group Kecamatan Sumber).”** dengan baik. Shalawat serta salam selalu terhanturkan untukmu Baginda Agung Ya Rasulullah, karena beliau kami dapat mengetahui mana yang benar dan mana yang salah.

Suatu kebanggaan yang tak terkira bagi diri saya dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini tepat pada waktunya. Saya sepenuhnya menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa adanya campur tangan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, izinkan saya untuk menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Bapak Prof.Dr. H. Aan Jaelani, M.Ag, selaku Rektor IAIN Syekh Nurjati Cirebon.
2. Bapak Dr. H. Edy Setyawan, Lc., MA, selaku Dekan Fakultas Syariah IAIN Syekh Nurjati Cirebon.
3. Bapak Ahmad Shodikin. S.Ag, M.H.I. selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah IAIN Syekh Nurjati Cirebon.
4. Bapak Jefik Zulfikar Hafizd, M.H,selaku Dosen Pembimbing I dan Mohamad Rana, M.H.I selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan petunjuk, pengarahan, saran, dan bimbingannya kepada penulis sehingga dapat terwujudnya skripsi ini.
5. Segenap dosen dan staf Fakultas Syariah yang telah memberikan proses perkuliahan penulis selama di IAIN Syekh Nurjati Cirebon.
6. Perpustakaan IAIN Syekh Nurjati Cirebon, yang telah memfasilitasi sarana dan prasarana mencari referensi.
7. Kedua orang tua, Bapak Saripudin dan Mamah Uul Ulipah beserta adik Ahmad Fauzi yang telah memberikan doa, motivasi, dan kasih sayangnya.

8. Maulidatul Khasanah yang dengan tulus dan ikhlas memberikan dukungan, motivasi, dan bantuan kepada penulis.
9. Teman-teman seperjuangan dan semua pihak yang turut membantu dan memberikan dukungan serta sumbangan pemikiran bagi penyempurnaan skripsi ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa masih banyak terdapat kekurangan dalam penyusunan skripsi ini. Oleh karena itu, sangat diharapkan kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua. Amin, Jazakumullahu khairul jaza, Wassalamu'alaikum.wr.wb

Cirebon, 09 Juni 2023

Penyusun,

Svifa Fatihur Rizki,
NIM 1808202127



DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
المخلص	iii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
NOTA DINAS	v
LEMBAR PENGESAHAN	vi
PERNYATAAN OTENTISITAS SKRIPSI	vi
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	viii
LEMBAR PERSEMBAHAN	ix
MOTTO	x
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	xviii
BAB I PENDAHULUAN	xviii
A.Latar Belakang Masalah	1
B.Perumusan Masalah	8
1. Identifikasi Masalah	8
2. Pembatasan Masalah	8
3. Rumusan Masalah	9
C.Tujuan Penelitian Dan Manfaat Penelitian	9
1. Tujuan Penelitian	9
2. Manfaat Penelitian Secara Praktis	9
D.Penelitian Terdahulu	10
E.Metodologi Penelitian	15
1. Lokasi	15
2. Jenis Penelitian	15
3. Pendekatan penelitian	15
4. Sumber data	15
5. Teknik Pengumpulan data	16
6. Analisis Data	18
F.Sistematika Penulisan	18
BAB II LANDASAN TEORI	21
A.Akad	21
1. Definisi Akad	21
2. Definisi Jual Beli	22
3. Dasar Hukum Akad Jual Beli	23
4. Rukun Dan Syarat Akad Jual Beli	24
B.Macam-macam Pembiayaan Akad Jual Beli Rumah Prespektif Hukum Ekonomi Syariah	30

1. Jual Beli Murabahah.....	37
2. <i>Istishna'</i>	39
C. Akad Jual Beli Dalam Prespektif Hukum Positif	44
1. Konsep Jual Beli.....	44
2. Hubungan Kewajiban Dan Hak.....	45
3. Perjanjian Jual Beli.....	46
D. Akad Jual Beli Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.....	54
BAB III GAMBARAN UMUM PT. TULUS ASIH GROUP	53
A. Sejarah Berdirinya PT. Tulus Asih Group	53
B. Visi Misi PT. Tulus Asih Group	53
C. Kegiatan Dan Produk PT. Tulus Asih Group	54
1. Kegiatan	54
2. Kantor pusat	54
3. Produk Rumah.....	54
D. Struktur Organisasi PT. Tulus Asih Group	55
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	64
A. Praktek Akad Jual Beli Rumah Pada PT. Tulus Asih Group Kecamatan Sumber 64	
1. Data Objek (Rumah Subsidi)	65
2. Spesifikasi Teknis Rumah	66
3. Akad Jual Beli Rumah Pada PT. Tulus Asih Group	66
4. Sistem Pembiayaan Yang Digunakan PT. Tulus Asih Group.....	70
B. Posisi Bank Sebagai Penyedia Pembiayaan Pada Akad Jual Beli Rumah PT. Tulus Asih Group	70
1. Bank Sebagai Penyedia Pembiayaan.....	71
2. Keterangan Alur Proses pengajuan KPR	71
3. Penyelesaian Kredit Macet	73
C. Hukum Positif Dan Hukum Ekonomi Syariah Dalam Akad Jual Beli PT. Tulus Asih Group	74
1. Perspektif Hukum Positif.....	74
2. Perspektif Hukum Ekonomi Syariah	77
BAB V PENUTUP	85
A. Kesimpulan.....	85
B. Saran dan Masukan	86
DAFTAR PUSTAKA.....	88
LAMPIRAN-LAMPIRAN	91

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Harga Rumah	55
Tabel 3.2 Spesifikasi Bangunan	55



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kerangka Pemikiran.....	14
Gambar 4.1 Skema Jual Beli Rumah	59



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Surat Pengantar Penelitian
- Lampiran 2 Surat Keterangan Pelaksanaan Penelitian
- Lampiran 3 SK Pembimbing Skripsi
- Lampiran 4 Kartu Bimbingan Skripsi
- Lampiran 5 Dokumentasi
- Lampiran 6 Pedoman Wawancara

