

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian ini dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Rasio *Financing To Value* untuk Pembiayaan Properti dalam bank syariah tidak menggunakan sistem kredit melainkan menggunakan sistem bagi hasil dan kerugian (*Profit and loss sharing*). Sedangkan pada perbankan konvensional menggunakan sistem bunga. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsip yang diterapkan oleh perbankan syariah dan perbankan konvensional dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah. Perbedaan dari akad/perjanjian antara bank konvensional dengan bank syariah terletak pada perhitungan angsuran. Dimana bank konvensional menetapkan sistem bunga dalam perhitungan angsuran, sedangkan bank syariah menetapkan margin keuntungan yang disampaikan terlebih dahulu kepada nasabah sebelum nasabah menandatangani perjanjian.
2. Tinjauan hukum ekonomi syariah pembiayaan properti menggunakan sistem bagi hasil dan kerugian (*Profit and loss sharing*), pembiayaan properti dalam Islam lebih menggunakan akad yaitu akad *Istishna* (akad jual beli dalam pembiayaan barang). Bank syariah menetapkan margin keuntungan yang disampaikan terlebih dahulu kepada nasabah sebelum nasabah menandatangani perjanjian. Dalam konteks hukum apabila ada pelanggaran hukum tersebut maka hal tersebut tentu tetap melanggar hukum, namun hal demikian ada unsur *Rukhshah* (kemudahan), maka pelanggaran itu berjalan dengan berdaya guna kemaslahatan. Kalau hanya ada unsur kedekatan tentu melanggar. Karena hal ini ada unsur *Rukhshah* (kemudahan) maka dalam hukum Islam sejalan dengan bertumpu pada prinsip *Maqashid al-syariah* yaitu boleh (*mubah*).

B. Saran

1. Peraturan dalam kemasyarakatan maka dibutuhkan seali penafsiran atas peraturan Bank Indonesia No. 20/8/PBI/2018 tentang *Rasio Financing To Value* untuk pembiayaan properti tersebut dengan melakukan kajian-kajian studi kelayakan untuk mendapatkan *Rukhshah* (kemudahan). Bank sebagai lembaga yang membiayai atas kepemilikan rumah, hendaknya dapat lebih konsisten dalam berkeadilan sebagai lembaga yang dipercayai atas pembiayaan rumah yang dipesan oleh nasabah, serta mengawasi secara ketat atas nasabah yang membeli rumah agar sama-sama tidak merasakan kerugian.
2. Penerapan pada Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah perlu diperhatikan sehingga bukan sekedar menjadi aturan pengenaan pembiayaan property saja tetapi bisa sebagai bentuk khusus bahwasannya perbankan syariah dan perbankan konvensional itu berbeda.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al- Qur'an

Surah Al- Baqarah ayat 275

Surah An- Nahl ayat 16

B. Peraturan dan Undang-Undang

Himpunan Fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional, (Jakarta: DSN MUI bekerja sama dengan Bnak Indonesia)

Peraturan Bank Indonesia No.20/8/PBI/2018.Tentang Rasio *Loan To Value* Untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti, dan uang muka kendaraan bermotor

Peraturan Pemerintah Pasal 4 Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia

Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah

C. Buku

Ahmad, Sholihin Ifham. 2009. *Ekonomi Syariah*, Jakarta, Gramedia

Ahman, Eeng. 2007. *Membina Kompetensi Ekonomi*, Jakarta: Grafindo Media Utama

BIMB Intitute Of Research and Training Sdn. Bhd. 1998, *Konsep Syariah dalam sistem perbankan*, Kuala Lumpur: Perniagaan Rita

Akbar, Muhammad. 2002. *Manajemen Bnak syariaah, edisi revisi*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN

----- . 2007. *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN

Agnes, Michael. 2002. *Webster's New Dictionary and Thesaurus*, Cleveland, Ohio : Whiley Publidhing Inc

- Al-Muslih, Abdullah dan Shalah ash-Shawi. 2004. *fikih Ekonomi Keuangan Islam*, Jakarta: Daarul Haq
- al- syathibi, Abu Ishaq. 1975. *Al- Muqafaqat Fi Ushul al- Syariah*, jilid II, Beirut: Dar al- ma'rifah
- al- Zuhaily, Wahbah. 2005. *Al- Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Damaskus: Dar al- Fikr al-mu'ashir
- Antonio, Muhammad Syafi'I. 1999. *Bank Syariah Wacana Ulama & Cendekiawan*, Jakarta: Bank Indonesia
- . 2002. *Bank Syariah, Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani
- Andika, Wijaya dan Ananta Peace Wida. 2017. *Hukum bisnis Properti di Indonesia*, Jakarta: PT Grasindo
- Ascaarya. 2013. *Akad dan Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers
- Antasari, RR Rina dan Fauziah. 2018. *Hukum Bisnis*, Malang: Setara Pres
- Arief, Sugiono dan Untung Edi. 2008. *Panduan Praktis Dasar Analisa sLaporan Keuangan Pengetahuan Dasar Bagi Mahasiswa Praktisi Perbankan*, Jakarta: Grasindo
- Asser, C. 2004. *Pedoman Untuk Pengkajian Hukum Perdata Belanda, cetakan pertama*, Diterjemahkan dari buku berjudul "Handleiding Tot De Beofening Van Het Netherlands Burgerlik Recht", Jakarta: Dian Rakyat-Pusat Penerjemahan Nasional-Universitas Nasional-Nethelands Council For Cooperation with Indonesia in Legal Matters
- Alit, Lukman, et el. 2008. *Kamus Besar bahasa Indonesia*, Jakarta: Gramedia
- Boedi, Abdullah. 2008. *Peradaban Pemikiran Ekonomi Islam*, Bandung: Pustaka Setia
- Bungin, Burhan. 2003. *Analisis Data Penelitian Kualitatif*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Ciputra. 1986. *profesi Real Estate Serta Peranannya Dalam Pembangunan Nasional*, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia

- Gunarto, Suhardi. 2008. *Usaha Perbankan Dalam Perspektif Hukum*, Yogyakarta: kamsius
- H, Idris. 2015. *Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi*, Bandung: Pustaka Setia
- Habib, Nazir dan Hassanudin Muhammad. 2004. *Ensiklopedia Ekonomi dan Perbankan Syariah*, Jakarta: Kaki Langit
- Hantono, *Konsep Laporan Keuangan Dengan Pendekatan Rasio Dan SPSS*, 2018, Yogyakarta: Penerbit deepublish
- Handius. 1981. *Pembentukan Hukum Nasional dan Permasalahannya*, Bandung: Alumni
- Huda, Nurul dan Muhammad Haykal. 2007. *Lembaga keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktis*, Jakarta: Kencana
- Ikatan Bankir Indonesia (IBI). 2015. *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia
- Jusuf, Matius. 2013. *Sunset & Sunrise Property, Menangkap Peuang dan Meraup Keuntungan dari Investasi Properti di Setiap Siklus Ekonomi*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama
- Karim, A Adiwarmanto. 2003. *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan Islam*, Jakarta: IIT Indonesia
- Kasmir. 2009. *Pengantar Manajemen Keuangan*, Jakarta: Kencana
- , 2002. *Dasar Dasar Perbankan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo persada
- Luth, Thair. 2001. *Antara Perut dan Etos Kerja Dalam Persepektif Islam*, Jakarta: Gemainsani Press
- Suhendi. 2010. *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers
- M, Sulhan dan Ely Siswanti. 2008. *Bank Konvensional & Syariah*, Malang: UIN-Malang Press
- Perwataamadja, Karnaen dan Syafi'i Muhammad Antonio. 1999. *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa
- , 1999. *Bank Syariah Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press dengan tazkia Cendekia

Prabawa, Ida Bagus Ashcarya. 2016. *Guide to Invest in Property*, Jakarta: Elex Media Komputindo

Ristanto, Slamet. 2016. *Jangan Salah memilih KPR*, Yogyakarta: Asda
Soekanto, Soerjono. 2008. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia

Veithzal, Rivai, et al. 2010. *islamic banking*, jakarta: pt.bumi aksara

Wuryandani, dkk. 2005. *Perilaku Pembiayaan Dalam Industri Properti*, Jakarta: Bank Indonesia

Zaeni, asyhadie. 2016. *hukum bisnis, prinsip dan pelaksanaannya di indonesia*, edisi revisi, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

D. Jurnal dan Skripsi

Jurnal

Angelina. 2018. *Implementasi Terhadap Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 Tentang Rasio Loan To Value Untuk Kredit Properti Dan Rasio Financing To Value Untuk Pembiayaan Properti*, Volume 5 Nomor 1

Bone, John F. 2001. *Finansial Solution, INC., Illinois Corporation, American Benefit Club, Inc, ., Illinois Corporation, Rockwell Holding, Inc ., An Illinois Corporation, Individually And An Officer Of Rockwell Holding, Inc, Defedants. Westlaw Journal*, Volume 8 Nomor 1

Wulandari, dkk., 2018. *Analisis Kebijakan Loan To Value Sebagai Usaha Meminimalisir Kredit Bermasalah Dalam Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri) dalam Peran Loan To Value*, Volume 38 Nomor 1

Skripsi

Aida Diana. 2018. *Analisis pengaruh kebijakan Financing To Value (FTV) dan tingkat Margin terhadap pembiayaan properti bank syariah di indonesia*

Irakawati. 2017. *Analisis Pengaruh Loan To Value dan Financing To Value Terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah Di Indonesia*

Nadhilla Nastiti Putri. 2017. *kebijakan Macprudential Loan To Value Ratio dan Dampaknya Terhadap Investasi Residential Di Indonesia*

Rinaldo Bagas Aulia. 2017. *Pengaruh kebijakan Loan To Value Terhadap harga Properti Residensial*

Sandi Atmaja Siravati. 2017. *Dampak Kebijakan Loan To Value Dan Variabel Makroekonomi Terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah Di Jawa Tengah*

E. Website

<http://arti-definisi-pengertian.info/pengertian-arti-rasio/>

<http://www.ekonomi-holic.com/2015/01/pengertian-kredit-prinsip-dan-syarat.html>

<https://rocketmanajemen.com/definisi-rasio/>

<https://www.google.com/>

<http://kbbi.web.id/biaya>

<https://www.ojk.go.id/>

<https://www.academia.edu/>

<http://ok-review.com/pengertian-dinamika-ekonomi/>

<http://properti.bisnis.com/>

<http://presidenri.go.id/infrastruktur/satu-juta-rumah-untuk-masyarakat-berpenghasilan-rendah.html>

<http://tugashamidanshori.com/2015/01/makalah-bahasa-indonesia-tentang.html>

<https://www.rumah.com/berita-properti/2018/11/176896/efek-kenaikan-suku-bunga-terhadap-pasar-properti>

Ilham, Arifin. *Makna Rumah*, www.republika.co.id

<https://aplikom1314t4g.com/2014/01/jual-beli-salam-dan-istishna.html>

<https://nadheadiahayups..com/2014/12/syarat-dan-rukun-istishna.html>

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

- A. Nama : Citra Ayu Permata Sari
Nim : 1531700133
Tempat Tanggal Lahir : Palembang, 24 Mei 1997
Agama : Islam
Jenis Kelamin : Perempuan
Alamat : Jln. Silaberanti, sebelah lrg, sederhana
(yangada loundri Silaberanti)
Rt.13Rw.03Kel.Silaberanti,
Kec.Jakabaring,Plaju, Palembang.
E- Mail : ayucitra966@gmail.com
- B. Nama Orang Tua
Ayah : M. Ali Amin
Ibu : Sutri Handayani
- C. Pendidikan
1. SD : SD Negeri 51 Palembang (2003-2009)
 2. SMP : SMP Negeri 29 Palembang (2009-2012)
 3. SMA : SMA Negeri 7 Palembang (2012-2015)
 4. Perguruan Tinggi : UIN Raden Fatah Palembang (2015-2019)

D. Pengalaman Organisasi

1. Lembaga Pengembangan Tilawatil Quran dan Dakwah (LPTQ&D)
2. Himpunan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Syariah (DEMAFS)
3. Himpunan Mahasiswa Jurusan (HMJ)
4. Jumat Sedekah Indonesia (JSI)
5. Komunitas Pecinta Sedekah (KPS)

Palembang, Desember 2019

Citra Ayu Permata Sari

NIM: 1531700133