

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH ATAS ISI
PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
DAN PELAKSANAANNYA (STUDI KASUS
DEVELOPER CV GUMAY PRIMA
PERUMAHAN GRIYA PRIMA
PERMAI KOTA PALEMBANG)**

SKRIPSI

**Disusun Dalam Rangka Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)**

Oleh :

Destyana Devi

NIM : 1511700011



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UIN RADEN FATAH PALEMBANG**

2019



**KEMENTERIAN AGAMA KOTA PALEMBANG
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN FATAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM PROGRAM STUDI
HUKUM EKONOMI SYARIAH**

Jl. Prof. K.H. Zainal Abidin Fikry, Kode Pos 30126 Kotak Pos: 54 Telp (0711) 362427 KM. 3,5 Palembang

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Destyana Devi
NIM/Program Studi : 1511700011
Jenjang : Sarjana (S1)
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Atas Isi Perjanjian Kredit
Kepemilikan Rumah Dan Pelaksanaannya (Studi Kasus
Developer CV Gumay Prima Perumahan Griya Prima Permai
Kota Palembang)

Menyatakan, bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri,
kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Palembang, 2 Juli 2019

Saya yang menyatakan,



Destyana Devi
NIM : 1511700011



KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
RADEN FATAH PALEMBANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. K. H. Zainal Abidin Fikry No. 1 Km. 3,5 Palembang 30126 Telp. (0711) 352427 website.radenfatah.ac.id

PENGESAHAN DEKAN

Nama Mahasiswa : Destyana Devi
NIM/ Prodi : 15117000011 / Hukum Ekonomi Syaria'ah
Judul Skripsi : **Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Atas Isi Perjanjian Kredit
Kepemilikan Rumah Dan Pelaksanannya (Studi Kasus
Developer CV Gumay Prima Perumahan Griya Prima Permai
Kota Palembang)**

Telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H)

Palembang, Juli 2019

Dekan,



Romli SA
Prof. Dr. H. Romli SA, M.Ag
NIP. 19571210 198603 1 004



KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
RADEN FATAH PALEMBANG
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Jl. Prof. K. H. Zainal Abidin Fikry No. 1 Km. 3,5 Palembang 30126 Telp. (0711) 352427 website.radenfatah.ac.id

PENGESAHAN PEMBIMBING

Nama Mahasiswa : Destyana Devi
NIM/ Prodi : 1511700011 / Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul Skripsi : **Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Atas Isi Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Dan Pelaksanannya (Studi Kasus Developer CV Gumay Prima Perumahan Griya Prima Permai Kota Palembang)**

Telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H)

Palembang, Juli 2019

Pembimbing Utama

Pembimbing Kedua

Dra. Fauziah, M. Hum
NIP: 19690209 199603 2 001

Ifrohati, S.H.I, M.H.I
NIDN: 2001108301



KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
RADEN FATAH PALEMBANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. K. H. Zainal Abidin Fikry No. 1 Km. 3,5 Palembang 30126 Telp. (0711) 352427 website.radenfatah.ac.id

Formulir D 2

Hal : Mohon Izin Penjilidan Skripsi

Kepada Yth.
Bapak Wakil Dekan I
Fakultas Syaria'ah dan Hukum
UIN Raden Fatah
Palembang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Kami menyatakan bahwa mahasiswa:

Nama : Destyana Devi
NIM/ Program Studi : 1511700011/ Hukum Ekonomi Syaria'ah
Judul Skripsi : **Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Atas Isi Perjanjian**

Kredit Kepemilikan Rumah Dan Pelaksananya (Studi Kasus Developer CV Gumay Prima Perumahan Griya Prima Permai Kota Palembang)

Telah selesai melaksanakan perbaikan skripsinya sesuai dengan arahan dan petunjuk dari penguji.Selanjutnya, kami mengizinkan mahasiswa tersebut untuk menjilid skripsinya agar dapat mengurus ijazahnya.

Demikianlah surat ini kami sampaikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Wassalammu'alaikum Wr. Wb.

Palembang, Juli 2019

Penguji Utama,

Dr. Muhammad Harun, M.Ag

NIP. 196808211995031003

Penguji Kedua

Erniwati, S.Ag., M.Hum

NIP. 197208101999032001

Mengetahui,

Wakil Dekan I

Dr. H. Marsaid, MA

NIP. 196207061990031004



KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
RADEN FATAH PALEMBANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. K. H. Zainal Abidin Fikry No. 1 Km. 3,5 Palembang 30126 Telp. (0711) 352427 website.radenfatah.ac.id

Formulir E.4

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : Destyana Devi
NIM/ Program Studi : 1511700011/ Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Atas Isi Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Dan Pelaksanaannya (Studi Kasus Developer CV Gumay Prima Perumahan Griya Prima Permai Kota Palembang)

Telah Diterima dalam Ujian Skripsi pada Tanggal, 16 Juli 2019

PANITIA UJIAN SKRIPSI

Tanggal 29/2019 /7	Pembimbing Utama : Dra. Fauziah, M.Hum t.t
Tanggal 29/2019 /7	Pembimbing Kedua : Ifrohati, S.H.I., M.H.I t.t
Tanggal 24/2019 /7	Penguji Utama : Drs. Muhammad Harun, M.Ag t.t
Tanggal 21/2019 /7	Penguji Kedua : Eriwan, S.Ag., M.Hum t.t
Tanggal 30/2019 /7	Ketua Panitia : Armasito, S.Ag., M.H t.t
Tanggal 30/2019 /7	Sekretaris : Fatroyah Asmisyah, M.H.I t.t

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Tidak ada hal yang sia-sia dalam belajar karena ilmu akan bermanfaat pada waktunya”

PERSEMBAHAN

- 1. Kedua Orang Tuaku Tercinta, Terima kasih atas segala Doa, Nasehat dan Dukungannya .*
- 2. Untuk Saudara-Saudaraku Tersayang.*
- 3. Untuk para pendidik/dosen fakultas syari'ah dan hukum terutama ibu Dra. Fauziah, M.Hum dan ibu ifrohati S.H.I,M.H.I atas bimbingannya dan ajarannya.*
- 4. Untuk special dihatiku terimakasih atas perhatian dan kesabaran yang telah memberikanku semangat dalam menyelesaikan tugas akhirku.*
- 5. Untuk Sahabat Dan Seluruh Teman-Teman Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Angkatan 2015, Khususnya Muamalah satu.*
- 6. Almamaterku Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang.*

ABSTRAK

Saat ini di Indonesia masih relatif banyak warga negaranya yang belum memiliki rumah. Kondisi ini tidak terlepas dari makro perekonomian Indonesia yang mengalami krisis moneter dan ekonomi. Tidak setiap orang mempunyai kemampuan untuk membeli rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan dengan sistem pembayaran lunas disebabkan oleh keterbatasan kemampuan ekonomi. Untuk memberikan kesempatan kepada konsumen agar dapat memiliki rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan dapat di tempuh dengan cara pembelian rumah secara kredit melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Suatu perjanjian pada umumnya ada pihak yang memiliki posisi lebih dominan, ada yang lebih lemah. Hal inilah yang kemudian mengakibatkan seperti dalam praktik perjanjian jual beli perumahan klausula-klausulanya cenderung tidak sesuai dengan isi perjanjian.

Penelitian ini dilakukan dengan penelitian empiris yang menghasilkan data primer dan sekunder, dan jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*Field Research*). Pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi, wawancara dan dokumentasi. Sedangkan teknik analisis data menggunakan teknik analisis deskriptif menggambarkan permasalahan yang terjadi di lapangan sesuai apa adanya.

Hasil penelitian, akad yang dilakukan di dalam perjanjian jual beli perumahan di CV Gumay Prima telah sesuai dengan asas-asas perjanjian Islam. Dalam tinjauan hukum Islam jual beli perumahannya sah, karena telah memenuhi rukun dan syarat jual beli.

Kata Kunci: Perjanjian, Jual Beli *Istishna'*, Perumahan

PEDOMAN TRANSLITERASI

Penulisan transliterasi Arab-latin dalam skripsi ini menggunakan pedoman transliterasi berdasarkan keputusan bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. No. 158 Tahun 1987 dan No. 0543b/U/1987 yang secara garis besar dapat diuraikan sebagai berikut:

Konsonan

Huruf	Nama	Penulisan
ا	Alif	tidak dilambangkan
ب	Ba	B
ت	Ta	T
ث	Tsa	<u>S</u>
ج	Jim	J
ح	Ha	<u>H</u>
خ	Kha	Kh
د	Dal	D
ذ	Zal	<u>Z</u>
ر	Ra	R
ز	Zai	Z
س	Sin	S
سین	Syin	Sy
ش	Sad	Sh
ظ	Dlod	Dl
ط	Tho	Th
ظ	Zho	Zh
ع	‘Ain	‘
غ	Gain	Gh
ف	Fa	F

ق	Qaf	Q
ك	Kaf	K
ل	Lam	L
م	Mim	M
ن	Nun	N
و	Waw	W
هـ	Ha	H
ء	Hamzah	ﺀ
ي	Ya	Y
ة	Ta (marbutoh)	<u>T</u>

Vokal

Vokal bahasa Arab seperti halnya dalam vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal (monoftong) dan vokal rangkap (diftong).

Vokal Tunggal

Vokal tunggal dalam bahasa Arab:

_____	Fathah
_____	Kasroh
_____	Dlommah

Contoh:

كتب = **Kataba**
 ذكر = **Zukira (Pola I) atau zukira (Pola II) dan seterusnya.**

Vokal Rangkap

Lambang yang digunakan untuk vokal rangkap adalah gabungan antara harakat dan huruf, dengan transliterasi berupa gabungan huruf.

Tanda/Huruf		Tanda Baca	Huruf
ي	<i>Fathah dan ya</i>	<i>Ai</i>	<i>a dan i</i>
و	<i>Fathah dan waw</i>	<i>Au</i>	<i>a dan u</i>

Contoh:

كيف : kaifa
 علي : 'alā
 حول : haula
 امن : amana

أَي : ai atau ay

Mad

Mad atau panjang dilambangkan dengan harakat atau huruf, dengan transliterasi berupa huruf dan tanda.

Harakat dan huruf		Tanda baca	Keterangan
اَي	<i>Fathah dan alif</i> atau <i>ya</i>	Ā	a dan garis panjang di atas
اِي	<i>Kasroh</i> dan <i>ya</i>	Ī	i dan garis di atas
اُو	<i>Dlommah</i> dan <i>waw</i>	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

سبحنك قال : qāla subhānaka
صام رمضان : shāma ramadlāna
رمي : ramā
فيها منافع : fihā manāfi'u
يكتبون ما يمكرون : yaktubūna mā yamkurūna
اذ قال يوسف لابيّه : iz qāla yūsufu liabīhi

Ta' Marbutah

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua macam:

1. Ta' Marbutah hidup atau yang mendapat harakat fathah, kasroh dan dlamamah, maka transliterasinya adalah /t/.
2. Ta' Marbutah yang mati atau mendapat harakat sukun, maka transliterasinya adalah /h/.
3. Kalau pada kata yang terakhir dengan ta marbutah diikuti dengan kata yang memakai al serta bacaan keduanya terpisah, maka ta marbutah itu ditransliterasikan dengan /h/.
4. Pola penulisan tetap 2 macam.

Contoh:

روضة الاطفال	<i>Raudlatul athfāl</i>
المدينة المنورة	<i>al-Madīnah al-munawwarah</i>

Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, yaitu tanda syaddah atau tasydid. Dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf yang diberi tanda syaddah tersebut.

Contoh:

ربنا	<i>Rabbanā</i>
نزل	<i>Nazzala</i>

Kata Sandang

Diikuti oleh Huruf Syamsiah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan bunyinya dengan huruf /I/ diganti dengan huruf yang langsung mengikutinya. Pola yang dipakai ada dua, seperti berikut:

Contoh:

	Pola Penulisan	
التواب	<i>Al-tawwābu</i>	<i>At-tawwābu</i>
الشمس	<i>Al-syamsu</i>	<i>Asy-syamsu</i>

Diikuti oleh Huruf Qamariyah.

Kata sandang yang diikuti huruf qamariyah ditransliterasikan sesuai dengan aturan-aturan di atas dan dengan bunyinya.

Contoh:

	Pola Penulisan	
البيدع	<i>Al-badi'u</i>	<i>Al-badī'u</i>
القمر	<i>Al-qamaru</i>	<i>Al-qamaru</i>

Catatan: Baik diikuti huruf syamsiah maupun qamariyah, kata sandang ditulis secara terpisah dari kata yang mengikutinya dan diberi tanda hubung (-).

Hamzah

Hamzah ditransliterasikan dengan *opostrof*. Namun hal ini hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Apabila terletak di awal kata, hamzah tidak dilambangkan karena dalam tulisannya ia berupa alif.

Contoh:

	Pola Penulisan
تأخذون	<i>Ta `khuzūna</i>
الشهداء	<i>Asy-syuhadā`u</i>

أومرت	<i>Umirtu</i>
فأتي بها	<i>Fa`ūbihā</i>

Penulisan Huruf

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il*, *isim* maupun *huruf* ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata-kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan. Maka dalam penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya. Penulisan dapat menggunakan salah satu dari dua pola sebagai berikut:

Contoh:

	Pola Penulisan
وإن لها لهُو خير الرازقين	<i>Wa innalahā lahuwa khair al-rāziqīn</i>
فاوفوا الكيل والميزان	<i>Fa aufū al-kaila wa al-mīzāna</i>

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji dan syukur atas kehadiran Allah swt, karena atas berkat, rahmat, dan hidayahnya penulis dalam hal ini bersyukur dapat menyelesaikan skripsinya yang berjudul. **Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Atas Isi Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Dan Pelaksanaannya (Studi Kasus Developer CV Gumay Prima Perumahan Griya Prima Permai Kota Palembang)** . Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW, yang dengan jiwa sucinya dan penuh pengorbanan dan ke ikhlasan telah membimbing dan menuntun umatnya ke jalan penuh dengan cahaya ilmu yang di Ridhoi oleh Allah SWT.

Adapun tujuan penulis dalam membuat skripsi ini adalah untuk memenuhi sebagian syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH). Bagi mahasiswa program S-1 di program studi Hukum Ekonomi *Syariah* Fakultas *Syariah* dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh sebab itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Terselesaikannya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan banyak pihak, sehingga pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa hormat penulis menghanturkan terima kasih yang sebesar-besarnya bagi semua pihak yang telah memberikan bantuan moril maupun materil baik langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan skripsi ini hingga selesai, terutama kepada yang saya hormati dan yang saya cintai :

1. Kedua orang tuaku tercinta, Ayahanda Bambang Setiono dan Ibunda Sri Rahayu serta tiga Kakak Kandungku Anton Suhendra Putra, Junita Febrina Ulandari dan Prie Andhika Septian Kusuma serta Keluarga

Besarku yang telah memberikan Do'a, nasehat, dukungan dan semangat kepadaku.

2. Bapak Prof. Dr. H. M. Sirozi, M.A. ph.D selaku Rektor Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang.
3. Bapak Prof. Dr. Romli, M.Ag selaku dekan Fakultas *Syari'ah* Dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang.
4. Bapak Dr. H. Marsaid, MA, selaku Pembantu Dekan 1 Fakultas *Syari'ah* Dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang.
5. Ibu Dra, Atika, M.Hum selaku ketua jurusan Hukum Ekonomi *Syariah* Fakultas *Syari'ah* Dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang.
6. Ibu Armasito, M.Hum selaku sekretaris jurusan Hukum Ekonomi *Syariah* Fakultas *Syari'ah* Dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang.
7. Ibu Eti Yusnita, S.Ag, M.H.I, selaku Pembimbing Akademik.
8. Ibu Dra, Fauziah, M.Hum selaku pembimbing utama yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam skripsi ini.
9. Ibu Ifrohati, M.H.I selaku pembimbing kedua yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam skripsi ini.
10. Bapak / Ibu dosen dan staff dilingkungan Fakultas *Syari'ah* Dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang Khususnya Program Studi Hukum Ekonomi *Syariah*.
11. Pimpinan dan Segenap karyawan CV Gumay Prima Kota Palembang, terimakasih karena telah mengizinkan penulis untuk melakukan penelitian dan meluangkan waktu memberikan informasi dan data dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Untuk special dihatiku Wanhar Feroza terimakasih atas perhatian dan kesabaran yang telah memberikanku semangat dalam menyelesaikan tugas akhirku.

13. Sahabat-sahabat tersayang seperjuangan program studi hukum ekonomi syariah Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang angkatan 2015, Ayu Widi Ariska, Yuliana dan dan teman-teman yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, terimakasih atas semua bantuan.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih banyak kepada semua pihak yang telah membantu dan penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua. *Amin ya rabbal'alamin.*

Palembang, Juli 2019
Penulis,

Destyana Devi
1511700011

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAAN	ii
PENGESAHAN DEKAN.....	iii
PENGESAAHAN PEMBIMBING	iv
IZIN PENJILIDAN SKRIPSI.....	v
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vii
ABSTRAK	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	ix
KATA PENGANTAR	xiv
DAFTAR ISI.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	13
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	13
D. Kajian Pustaka.....	14
E. Metodologi Penelitian.....	17
F. Sistematika Penulisan.....	19
BAB II TINJAUAN UMUM	
A. Perjanjian.....	21
1. Pengertian Perjanjian	21
2. Asas-Asas Hukum Perikatan (perjanjian).....	23
3. Rukun dan Syarat Perjanjian.....	28
4. Berakhirnya Perjanjian Akad.....	34
5. Akibat Hukum Syarat Tidak Terpenuhi.....	35
B. Hak Milik	36
1. Ketentuan Umum.....	36
2. Pengertian Hak Milik.....	37

3. Pembatasan Penggunaan Hak Milik	39
4. Subjek Hak Milik.....	40
5. Ciri-Ciri Hak Milik	41
6. Cara Memperoleh Hak Milik	41
7. Memperoleh Hak Milik Dengan Lewat Waktu.....	42
8. Memperoleh Hak Milik Dengan Penyerahan.....	42
9. Hak Milik Bersama	44
10. Hapusnya Hak Milik.....	44
BAB III GAMBARAN UMUM CV GUMAY PRIMA	
A. Sejarah Tentang CV Gumay Prima	46
B. Visi dan Misi	46
C. Legalitas CV Gumay Prima.....	47
D. Struktur Organisasi	48
E. Produk.....	51
F. Perjanjian Jual Beli Perumahan	52
BAB IV TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH	
 ATAS ISI PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN	
 RUMAH DAN PELAKSANAANNYA (STUDI KASUS	
 DEVELOPER CV GUMAY PRIMA PERUMAHAN	
 GRIYA PRIMA PERMAI KOTA PALEMBANG)	
A. Anilisis Terhadap Isi dan Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Perumahan Griya Prima Permai Oleh Pihak Developer CV Gumay Prima.....	53
B. Tinjauan Hukum Islam Atas Isi Dan Pelaksanaan Perjanjian Developer CV Gumay Prima Perumahan Griya Prima Permai	68
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	73
B. Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA	74

DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	78
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	79