

ABSTRAK

Eko Ruslamsyah: *Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah tanpa Bank menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus PPR Syariah di Perumahan Sukamanah Islamic Village Purwakarta)*

Pembiayaan Pemilikan Rumah atau biasa disebut PPR baik menggunakan bank maupun tanpa pembiayaan bank merupakan cara yang sangat membantu masyarakat Indonesia untuk mendapatkan hunian sendiri. Oleh karena itu peneliti bermaksud untuk menganalisis perbandingan PPR Syariah yang diaplikasikan di Bank syariah dengan PPRS di Sukamanah *Islamic Village* terkait dengan jual-beli rumah dalam tinjauan hukum ekonomi syariah.

Tujuan dalam penelitian ini adalah menganalisis tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah syariah di Bank syariah, menganalisis tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah syariah di perumahan Sukamanah *Islamic Village*, menganalisis perbandingan terhadap pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah syariah di Bank syariah dan perumahan Sukamanah *Islamic Village* dalam perspektif hukum ekonomi syariah.

Kerangka pemikiran pada penelitian ini berlandaskan pada teori *Wa'ad* dan akad sehingga bisa mengetahui sejauh mana kepatuhan hukum pelaksanaan PPR di Bank syariah dan perumahan Sukamanah *Islamic Village*. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif dengan jenis penelitian kualitatif yang menggambarkan praktik pembiayaan PPR bank syariah dan PPR non bank di Sukamanah *Islamic Village*. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris yang lebih memfokuskan studi dan penelitiannya ke realita. Pada penelitian ini mengkaji masalah implementasi Pembiayaan Kepemilikan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah oleh Bank syariah dan Sukamanah *Islamic Village* secara obyektif. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder yang dikumpulkan dengan wawancara, studi dokumentasi dan studi kepustakaan.

Hasil dari penelitian ini menjelaskan bahwa 1). Implementasi Akad yang digunakan dalam PPR syariah di Bank syariah mengikuti fatwa DSN-MUI dengan nomor fatwa 04/DSNMUI/ IV/2000 terkait dengan murabahah, kemudian fatwa DSN-MUI No. 01 tahun 2013 tentang akad *Musarakah Mutanaqisah* dan fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT). 2) Implementasi Akad yang digunakan dalam PPR syariah di perumahan sukamanah *Islamic Village* hanya menggunakan akad jual beli pembiayaan saja. 3) Pelaksanaan PPR syariah di Bank syariah telah sesuai menurut hukum ekonomi syariah ditinjau dari fiqh, dan fatwa, sedangkan pelaksanaan PPR syariah di Sukamanah *Islamic Village* telah sesuai menurut hukum ekonomi syariah ditinjau dari fiqh, dan fatwa.

Kata Kunci: Akad, Pembiayaan Pemilikan Rumah, Pembiayaan.

ABSTRACT

Eko Ruslamsyah: Sharia Home Ownership Financing without Banks according to Sharia Economic Law (Case Study of Sharia PPR at Sukamanah Islamic Village Purwakarta)

Home Ownership Financing or commonly called PPR, either using banks or without bank financing, is a way that greatly helps the Indonesian people to get their own homes. Therefore, the researcher intends to analyze the comparison of Sharia PPR applied at Sharia Banks with PPRS at Sukamanah Islamic Village related to buying and selling houses in the perspective of sharia economic law. The purpose of this study is to analyze the review of Sharia Economic Law on the implementation of sharia home ownership financing at Sharia Banks, analyze the review of Sharia Economic Law on the implementation of sharia home ownership financing at Sukamanah Islamic Village housing, analyze the comparison of the implementation of sharia home ownership financing at Sharia Banks and Sukamanah Islamic Village housing in the perspective of sharia economic law. The framework of thought in this study is based on the theory of Wa'ad and akad so that it can determine the extent of legal compliance in the implementation of PPR in Islamic banks and Sukamanah Islamic Village housing. The research method used is descriptive with a qualitative research type that describes the practice of financing PPR Islamic banks and non-bank PPR in Sukamanah Islamic Village. This study uses an empirical legal approach that focuses more on its studies and research on reality. This study examines the problem of implementing Islamic Home Ownership Financing (PPR) by Islamic banks and Sukamanah Islamic Village objectively. The data used are primary data and secondary data collected through interviews, documentation studies and literature studies. The results of this study explain that 1). The implementation of the Akad used in Islamic PPR in Islamic banks follows the DSN-MUI fatwa with fatwa number 04 / DSNMUI / IV / 2000 related to murabahah, then the DSN-MUI fatwa No. 01 of 2013 concerning the Musyarakah Mutanaqisah agreement and DSN-MUI fatwa no. 27/DSN-MUI/III/2002 concerning Ijarah Muntahiyyah bi al-tamlik (IMBT). 2) Implementation of the contract used in sharia PPR in the Sukamanah Islamic Village housing complex only uses a financing sale and purchase agreement. 3) The implementation of the Sharia PPR in Sharia Banks is in accordance with Sharia economic law in terms of fiqh and fatwa, while the implementation of the Sharia PPR in Sukamanah Islamic Village is in accordance with Sharia economic law in terms of fiqh and fatwa.

Keywords: Contract, Home Ownership Financing, Financing. Comparison

خلاصة

إيكو روسلامسيه: تمويل امتلاك المنازل المتوافق مع الشريعة الإسلامية بدون بنوك وفقاً للشريعة الإسلامية (دراسة حالة لتمويل امتلاك المنازل المتوافق مع الشريعة الإسلامية في مجمع سوكامانه السكني الإسلامي في بورواكارتا)

، سواءً عبر البنوك أو بدون تمويل بنكي، وسيلة فعالة للغاية للإندونيسيين PPR يُعدّ تمويل امتلاك المنازل، المعروف اختصاراً بـ للحصول على منازلهم الخاصة. لذلك، يعتزم هذا الباحث تحليل مقارنة بين تمويل امتلاك المنازل المتوافق مع الشريعة الإسلامية في قرية سوكامانه الإسلامية فيما يتعلق بشراء وبيع المنازل من (PPRS) الذي تُطبقه البنوك الشرعية وتمويل الإسكان (PPR) منظور الشريعة الإسلامية.

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل تطبيق تمويل تلك المنازل المتوافق مع الشريعة الإسلامية في البنوك الشرعية، وفي مجمع سوكامانه الإسلامي السكني من منظور الشريعة الإسلامية من منظور الاقتصاد الشرعي، ومقارنة تطبيقه في البنوك الشرعية ومجمع سوكامانه الإسلامي السكني من منظور الشريعة الإسلامية.

يعتمد الإطار المفاهيمي لهذه الدراسة على نظرية الوعد والعقود، مما يسمح لها بتحديد مدى الامتثال القانوني لتطبيق تمويل تلك المنازل المتوافق مع الشريعة الإسلامية في البنوك الإسلامية ومجمع سوكامانه الإسلامي السكني. منهج البحث المستخدم هو وصفي، مع نهج نوعي يصف ممارسات التمويل المصرفي وغير المصرفي المتوافق مع الشريعة الإسلامية في قرية سوكامانه الإسلامية. تعتمد هذه الدراسة على نهج قانوني تجريبي يركز على الواقع. وتدرس هذه الدراسة بموضوعية تطبيق تمويل تلك المنازل المتوافق مع الشريعة الإسلامية من قبل البنوك الإسلامية وقرية سوكامانه الإسلامية. البيانات المستخدمة هي بيانات أولية وثانوية جُمعت من خلال المقابلات ودراسات الوثائق ومراجعة الأدبيات.

في البنوك (PPR) توضح نتائج هذه الدراسة ما يلي: 1) إن تطبيق العقود (العقد) المستخدمة في تمويل تلك المسكن الشرعي رقم 01 DSN-MUI بشأن المراجعة، وفتوى DSNMUI/IV/2000/رقم 04 DSN-MUI الإسلامية يتبع فتوى بشأن الإجارة DSN-MUI/III/2002/رقم 27 DSN-MUI لعام 2013 بشأن اتفاقية المشاركة المتقطعة، وفتوى إن تطبيق العقد المستخدم في تمويل تلك المسكن الشرعي في مجمع سكني بقرية سوكامانه 2) (IMBT) المنتهية بالتمليك في البنوك (PPR) الإسلامية يعتمد فقط على اتفاقية بيع وشراء تمويلية. 3) يتوافق تطبيق نظام التمويل الشخصي الإسلامي في (PPR) الشرعية مع أحكام الشريعة الإسلامية من حيث الفقه والفتوى، بينما يتوافق تطبيق نظام التمويل الشخصي الإسلامي قرية سوكامانه الإسلامية مع أحكام الشريعة الإسلامية من حيث الفقه والفتوى.

الكلمات المفتاحية: عقد، تمويل تلك منزل، تمويل