

## **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dan diajukan pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten ini sepenuhnya asli merupakan hasil karya tulis ilmiah saya pribadi.

Adapun tulisan maupun pendapat orang lain yang terdapat dalam skripsi ini telah saya sebutkan kutipannya secara jelas sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku di bidang penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh isi skripsi merupakan hasil perbuatan plagiarisme atau mencontek karya tulisan orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaan yang saya terima maupun sanksi akademik lainnya sesuai aturan yang berlaku.

Serang, 05 September 2022

**Desy Handayani**  
NIM: 181130203

## ABSTRAK

**Nama: Desy Handayani, NIM: 181130203, Judul Skripsi: Pengontrakkan Rumah Bersubsidi Menurut Perspektif Hukum Islam dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) No. 20 Tahun 2019 (Studi Kasus di Komplek Perumahan Pesona Ciputri, Kec. Kaduhejo, Kab. Pandeglang).**

Rumah kontrakan bersubsidi adalah rumah yang telah dibeli oleh nasabah dari developer yang bekerjasama dengan bank pelaksana serta pemerintah yang memberikan dana bantuan. Rumah ini kemudian dikontrakkan atau disewakan kepada orang lain dengan tujuan mendapatkan hasil dari penyewaan tersebut. Pesatnya perkembangan penduduk di zaman ini kian bertambah pula permasalahan yang muncul dalam masyarakat, masalah yang muncul khususnya di Pandeglang ialah tentang perumahan dan pemukiman. Rumah bersubsidi biasanya dibeli untuk ditinggali (ditempati) karena adanya aturan dari pemerintah bahwa rumah bersubsidi tidak diizinkan untuk dipindahkan hak kepemilikannya. Adapun orang-orang yang tidak mengetahui adanya aturan tentang rumah bersubsidi maupun pihak developer yang tidak tahu mengenai keberadaan rumah yang dikontrakkan.

Dari latar belakang di atas, rumusan masalah yang dirumuskan penulis yaitu: 1). Bagaimana proses terjadinya pengontrakkan rumah bersubsidi?. 2). Bagaimana analisis hukum Islam dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat NO. 20 Tahun 2019 terhadap pengontrakkan rumah bersubsidi?

Tujuan dari penelitian ini yaitu: 1). Untuk mengetahui proses terjadinya pengontrakkan rumah bersubsidi. 2). Untuk mengetahui analisis hukum Islam dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) No. 20 Tahun 2019 terhadap pengontrakkan rumah bersubsidi.

Metode penelitian dalam menyusun skripsi ini adalah penelitian kualitatif, bersifat deskriptif analisis. Metodologi yang memakai analisis proses serta makna lebih banyak menonjolkan data yang dihimpun yaitu kata atau gambar daripada angka. Sebab penelitian kualitatif ini berfokus pada prosesnya daripada produknya. Penulis dalam penelitian ini menekankan pada pemakaian metode penelitian lapangan (*field research*). Penelitian yang turun langsung ke lapangan dengan teknik pengumpulan data dengan observasi, wawancara dan dokumen seperti, buku-buku, serta literatur-literatur terkait penelitian ini agar dapat digunakan sebagai referensi penelitian.

Kesimpulan: 1). Proses pengontrakkan rumah bersubsidi antara pemilik dan penyewa rumah menimbulkan kesepakatan antara kedua belah menggunakan sistem pengupahan (*ijarah*) dimana pihak penyewa membayar upah untuk menempati rumah dari pemberi sewa. 2). Analisis hukum Islam terhadap pengontrakkan rumah bersubsidi dari lima rumah di Komplek Perumahan Pesona Ciputri diperbolehkan dalam Islam karena termasuk dalam praktik sewa-menyewa (*ijarah*) serta telah terpenuhi syarat dan rukunnya. 3). Analisis hukum positif terhadap pengontrakkan rumah bersubsidi, salah dua dari lima rumah (40%) di Komplek Pesona Ciputri telah memenuhi syarat berdasarkan Pasal 74 PermenPUPR No. 20 Tahun 2019 ayat (5), sementara tiga dari 5 rumah (60%) tidak dapat memenuhi persyaratan dari segi hukum positif.

**Keyword: pengontrakkan (sewa-menyewa), subsidi**



**FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)  
SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN**

Jl. Jendral Sudirman No. 30 Serang 42118 Telp. (0254) 200323 Fax. (0254) 200022

---

Nomor : Nota Dinas Kepada Yth  
Lampiran : 1 (satu) Eksemplar Dekan Fakultas Syariah  
Perihal : **Pengajuan Ujian Munaqasyah** di-  
**a.n Desy Handayani** Serang  
**NIM. 181130203**

*Assalamualaikum Wr. Wb*

Dipermaaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan menganalisa serta mengadakan koreksi seperlunya, kami berpendapat bahwa skripsi saudara Desy Handayani, NIM: 181130203 yang berjudul ***Pengontrakkan Rumah Bersubsidi Menurut Perspektif Hukum Islam Dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) No. 20 Tahun 2019 (Studi Kasus di Komplek Perumahan Pesona Ciputri, Kec. Kaduhejo, Kab. Pandeglang)***. Diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqasyah pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten. Maka kami ajukan skripsi ini sebagai harapan dapat segera di munaqasahkan.

Demikian, atas perhatian bapak kami ucapkan terima kasih.

**Wassalamualaikum Wr. Wb.**

Serang, 05 September 2022

Pembimbing I

**Atu Karomah, SH., M.Si.**  
NIP. 19690214 199903 2 001

Pembimbing II

**Humaeroh, S.Ag., M.Pd**  
NIDN| 2006077401

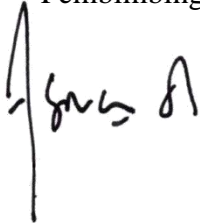
**PENGONTRAKKAN RUMAH BERSUBSIDI MENURUT  
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN PERATURAN  
MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN  
RAKYAT (PUPR) NO. 20 TAHUN 2019**  
(Studi Kasus di Komplek Perumahan Pesona Ciputri,  
Kec. Kaduhejo, Kab. Pandeglang)

Oleh:

**DESY HANDAYANI**  
NIM: 181130203

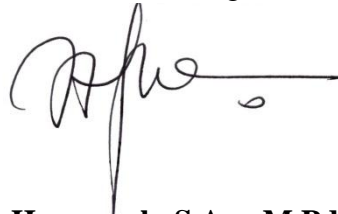
**Menyetujui**

Pembimbing I



**Atu Karomah, SH., M.Si.**  
NIP. 19690214 199903 2 001

Pembimbing II



**Humaeroh, S.Ag., M.Pd**  
NIDN. 2006077401

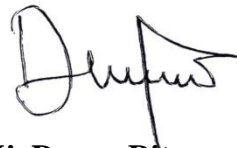
Mengetahui,

Dekan  
Fakultas Syariah



**Dr. H. Ahmad Zaini, S.H., M.Si.**  
NIP: 19650607 199203 1 005

Ketua  
Jurusan Hukum Ekonomi Syariah



**Dra. Hj. Denna Ritonga, M.S.I.**  
NIP. 19670402 199403 2 004

## PENGESAHAN

Skripsi a.n. Desy Handayani, NIM: 181130203 yang berjudul *Pengontrakkan Rumah Bersubsidi Menurut Perspektif Hukum Islam Dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) No. 20 Tahun 2019 (Studi Kasus di Komplek Perumahan Pesona Ciputri, Kec. Kaduhejo, Kab. Pandeglang)*. Telah diujikan dalam sidang munaqosyah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada tanggal 01 Desember 2022. Skripsi tersebut telah disahkan dan diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Syari'ah Universitas Islam Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Serang, 01 Desember 2022

Sidang Munaqosah,

Ketua Merangkap Anggota



**Hilman Taqiyudin, S.Ag., M.Hi**

NIP. 19710325 200312 1 001

Sekretaris Merangkap Anggota

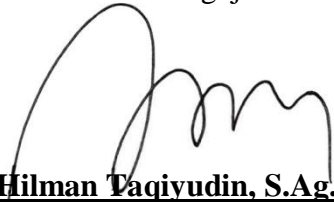


**Istigomah, M.H.**

NIP. 19940224 202012 2 004

Anggota,


Penguji I



**Hilman Taqiyudin, S.Ag., M.Hi**

NIP. 19710325 200312 1 001

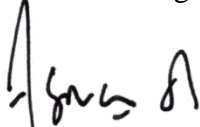
Penguji II



**Dra. Hj. Denna Ritonga, M.S.I.**

NIP. 19670402 199403 2 004

Pembimbing I



**Atu Karomah, SH., M.Si.**

NIP. 19690214 199903 2 001

Pembimbing II



**Humaeroh, S.Ag., M.Pd**

NIDN. 2006077401

## **PERSEMBAHAN**

*Dengan mengucap rasa syukur  
kepada Allah SWT  
atas karunis serta kemudahan  
yang telah Dia berikan  
akhirnya penulis mampu menyelesaikan  
skripsi sederhana ini  
Penulis mempersembahkan  
skripsi ini kepada:  
Ibu dan Ayah tercinta  
yang telah mendidik serta setiap selalu mencurahkan  
rasa kasih sayangnya setiap saat.  
kakakku tersayang, sahabat,  
teman-teman seperjuangan  
yang telah membantu dan memberikan motivasi  
serta inspirasi atas kelancaran skripsi ini.*

*Jazakumullah.*

## MOTTO

أَهُمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ  
الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ  
بَعْضًا سَخِرِيًّا ۗ وَرَحِمْتُ رَبُّكَ خَيْرًا مِّمَّا يَجْمَعُونَ

*“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami lah yang menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”*

*(Muttafaq’alaih)*

## **RIWAYAT HIDUP**

Penulis bernama Desy Handayani, lahir di Aceh Tanggal 06 April 2000 dari ayah bernama Tanto Sugiharto dan ibu bernama Siti Aisyah. Penulis adalah putri kedua dari dua bersaudara.

Jenjang pendidikan formal yang pernah ditempuh oleh penulis yaitu, penulis menempuh pendidikan pertama kali di sekolah tingkat dasar pada umur 7 tahun di SDN Saruni 01 Pandeglang sejak tahun 2007 yang selesai tahun 2012 saat penulis berusia 12 tahun, penulis kemudian meneruskan pendidikan di sekolah menengah pertama di MTsN Model Pandeglang di tahun yang sama (2012) dan dinyatakan lulus di tahun 2015 setelah menempuh pendidikan selama tiga tahun, selanjutnya penulis menempuh jenjang pendidikan yang lebih tinggi di sekolah menengah atas SMAN 02 Pandeglang dan mengambil jurusan IPA, kemudian penulis dinyatakan lulus di tahun 2018. Di tahun tersebut pula, pendidikan dilanjutkan oleh penulis ke perguruan tinggi Universitas Islam Negeri Sulan Maulana Hasanuddin Banten dan mengambil Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah. Demikian riwayat singkat dari penulis.



## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya yang telah diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan yang telah direncanakan. Shalawat serta Salam semoga tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, sebagai pembawa risalah ilahi kepada seluruh umat, beserta keluarganya, sahabat serta pengikutnya hingga akhir zaman.

Skripsi ini berjudul *Pengontrakkan Rumah Bersubsidi Menurut Perspektif Hukum Islam Dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) No. 20 Tahun 2019 (Studi Kasus di Komplek Perumahan Pesona Ciputri, Kec. Kaduhejo, Kab. Pandeglang)*. Merupakan tugas akhir yang diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Dalam penulisan ini tentunya tidak luput dari berbagai kesalahan, tetapi berkat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak akhirnya penulisan skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. H. Wawan Wahyudin, M.Pd., Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah mengelola dan mengembangkan UIN SMH Banten lebih maju.
2. Bapak Dr. H. Ahmad Zaini, S.H., M.Si., Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah membantu dan memberikan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Ibu Dra. Hj. Denna Ritonga, M.Si., Ketua Jurusan dan Bapak Fuad Zainuddin, M.E., Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah memberikan persetujuan kepada penulis untuk menyusun skripsi ini.

4. Ibu Atu Karomah , SH., M.Si., Pembimbing I dan Ibu Humaeroh, S.Ag., M.Pd., Pembimbing II yang telah memberikan nasehat, pengarahan dan meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen serta staf akademik dan karyawan UIN SMH Banten yang telah memberikan bekal pengetahuan yang begitu berharga selama penulis kuliah di UIN SMH Banten.
6. Ibu dan Ayah yang selalu memberikan dukungan pada setiap langkahku, yang selalu membantu jika saya menemukan kesulitan dalam langkah saya tersebut, terutama dalam bidang pendidikan. Serta kakakku yang selalu memberikan semangat.
7. Para penyewa dan pemilik rumah bersubsidi Komplek Perumahan Pesona Ciputri, serta pengawas pembangunan Komplek Perumahan Pesona Ciputri yang sudah memberi data data serta informasi bagi penelitian penulis sehingga skripsi ini bisa diselesaikan.
8. Sahabat-sahabat saya tersayang dan teman-teman seperjuangan Hukum Ekonomi Syariah (HES-F) tahun angkatan 2018.

Atas kesadaran penulis menyampaikan bahwa skripsi ini tidak terlepas dari kekurangan, kelemahan, keterbatasan, dan masih jauh dari kesempurnaan, pengalaman serta kemampuan penulisan. Karena itu, penulis berharap adanya pendapat, saran serta kritik yang membangun agar tercapai kesempurnaan di masa mendatang.

Hanya kepada Allah SWT sajalah permohonan semua kebaikan dari seluruh pihak yang membantu skripsi ini, semoga diberi balasan yang berlipat ganda. Penulis mengharapkan sekiranya karya tulis ini dapat

melengkapi khazanah ilmu pengetahuan serta membawa manfaat khususnya bagi penulis dan bagi para pembaca umumnya.

Serang, 05 September 2022

**Desy Handayani**

NIM. 181130203

## DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	i
<b>ABSTRAK</b> .....	ii
<b>SURAT PENGAJUAN UJIAN MUNAQASYAH</b> .....	iii
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	iv
<b>PENGESAHAN</b> .....	v
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	vi
<b>MOTTO</b> .....	vii
<b>RIWAYAT HIDUP PENULIS</b> .....	viii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	6
C. Fokus Penelitian.....	6
D. Tujuan Penelitian .....	7
E. Manfaat Penelitian .....	7
F. Penelitian Terdahulu Yang Relevan .....	8
G. Kerangka Pemikiran.....	22
H. Metode Penelitian .....	27
I. Sistematika Pembahasan.....	34
<b>BAB II GAMBARAN UMUM RUMAH KONTRAKAN BERSUBSIDI KOMPLEK PERUMAHAN PESONA CIPUTRI</b>	
A. Profil Rumah Kontrakan Bersubsidi .....	36
B. Sejarah Komplek Perumahan Pesona Ciputri .....	38
C. Lokasi Rumah Kontrakan Bersubsidi .....	42

D. Syarat-Syarat Mendapatkan Rumah Subsidi .....	43
<b>BAB III LANDASAN TEORI TENTANG KONTRAK, SEWA- MENYEWA DAN SUBSIDI</b>	
A. Kontrak .....	52
1. Pengertian Kontrak .....	52
2. Asas-Asas Hukum Kontrak.....	55
a. Asas Konsensualisme.....	55
b. Asas Kebebasan Berkontrak .....	56
c. Asas Mengikatnya Kontrak ( <i>Pacta Sunt         Servanda</i> ) .....	58
d. Asas Itikad Baik .....	58
e. Para Pihak dalam Kontrak .....	65
f. Lahirnya Kontrak .....	69
3. Syarat Sahnya Kontrak .....	76
a. Kesepakatan .....	76
b. Kecakapan.....	71
c. Hal Tertentu .....	72
d. Sebab yang Halal .....	73
4. Unsur-Unsur Kontrak.....	73
a. Unsur Esensial .....	73
b. Unsur Naturalia.....	74
c. Unsur Aksidentalialia.....	74
B. Praktik Sewa-Menyewa .....	75
1. Ijarah .....	76
a. Pengertian Ijarah .....	76
b. Dasar Hukum Ijarah.....	78
c. Rukun dan Syarat Ijarah.....	81
C. Subsidi.....	82

1. Pengertian Subsidi .....	82
2. Subsidi Langsung.....	84
3. Subsidi Tidak Langsung .....	85
4. KPR.....	85
<b>BAB IV PENGONTRAKKAN RUMAH BERSUBSIDI</b>	
<b>MENURUT PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN</b>	
<b>HUKUM POSITIF</b>	
A. Proses Terjadinya Pengontrakkan Rumah Bersubsidi .....	90
B. Analisis Hukum Islam Terhadap Pengontrakkan Rumah Bersubsidi .....	93
C. Analisis Hukum Positif Terhadap Pengontrakkan Rumah Bersubsidi .....	98
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	104
B. Saran .....	106
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	