

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan di Indonesia pada zaman saat ini, kata syari'ah sekarang ini menjadi kebanggaan tersendiri untuk negara Indonesia karena mayoritas Islam dan apalagi bagi anak Gen-Z atau anak-anak milenial ini kata syari'ah itu menjadi minat tersendiri dan sudah menyebar luas di Indonesia terutama di dalam lembaga keuangan / bisnis real, contohnya seperti bank syari'ah, koperasi syari'ah, kecantikan syariah, rumah sakit syari'ah dan hotel syari'ah. Ada salah satu bisnis real estate salah satunya perumahan, terdapat dua jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu ada konvensional dan syari'ah. KPR Konvensional dan Syari'ah mempunyai tujuan yang sama, yaitu untuk membantu dan memudahkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah impiannya.

Bisnis real estate ini merupakan bisnis di bidang usaha jual beli seperti bangunan, tanah, mall, perkantoran, atau bisa disebut barang yang tidak bergerak. Bisnis properti sekarang ini banyak di minati oleh banyak kalangan anak muda karena sebagai salah satu aset paling berharga yang dapat di investasikan dalam jangka panjang. Maka dari itu ini salah satu peluang yang sangat bagus untuk para developer perumahan untuk membangun perumahan lebih banyak lagi untuk masyarakat yang membutuhkan rumah dengan transaksi pembayaran yang dapat dicicil difasilitasi oleh developer perumahan dalam program kredit pemilikan rumah (KPR).

Lembaga keuangan di Indonesia meluncurkan sebuah produk KPR bertujuan untuk menjadi salah satu program untuk memudahkan

konsumen untuk memiliki rumah dengan sistem kredit, sehingga konsumen dapat cepat memiliki rumah dengan sesuai keinginannya. Dimana terdapat perbedaan KPR konvensional dan syari'ah perbedaan dasar yaitu pada proses transaksi, dimana developer perumahan konvensional tersebut menggunakan mekanisme atas persetujuan konsumen dengan pihak Bank yang menyetujui dana pinjaman kredit, sedangkan developer KPR syari'ah akan menyerahkan rumah kepada konsumen pasalnya pihak bank sudah membelikan rumah tersebut dengan mekanisme pembayaran kredit dan berbunga. Dan saat ini ada juga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syari'ah ini dengan transaksi tanpa bank, pada dasarnya dimana pihak konsumen membeli rumah dalam pembayarannya tidak melalui bank tetapi transaksi pembayaran cicilannya langsung kepada pihak developer perumahan tersebut atau ke kantor pemasarnya.

Terdapat pada KPR syari'ah melalui perbankan syari'ah pada biasanya Bank Syari'ah berfungsi menyediakan dana untuk nasabah dan dalam transaksi pembiayaannya menggunakan transaksi yang sesuai syari'ah islam, Mekanisme KPR perbankan syari'ah biasanya menggunakan akad murabahah yang berbasis jual beli dimana Bank bertindak sebagai penjual dan konsumen sebagai pembeli. Sistem transaksi pada KPR perbankan konsumen membayar cicilan kepada Bank yang terdiri ada dua jenis transaksi yaitu sewa dan pembelian rumah yang dapat dipilih oleh konsumen. Dalam akad murabahah pihak Bank Syari'ah melakukan penjualann produk KPR kepada konsumen dengan keuntungan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, Perbankan syari'ah menggunakan sistem akad murabahah pihak Bank Syari'ah harus menjelaskan kepada nasabah yang berkaitan tentang harga perolehan rumah yang di peroleh Bank Syari'ah dari pihak developer. Kemudian

Bank Syari'ah dengan menentukan harga rumah tersebut lalu menetapkan keuntungan yang akan di ambilnya, dimana margin keuntung tersebut di sepakati oleh kedua belah pihak.¹

Pada Praktik Kredit Pemilikan Rumah Syariah tanpa Bank dimana para pembeli rumah secara terhutang kepada developer dan dalam praktik transaksi pembiayaan KPR pihak konsumen langsung membayar cicilan KPR melalui pihak developer, KPR syari'ah tanpa Bank tidak ada denda keterlambatan pembayaran sehingga tidak ada tambahan pokok hutang. Di dalam Islam, tambahan pembiayaan selain pokok hutang disebut dengan riba. Sistem transaksi pembiayaan KPR Syari'ah Tanpa Bank ini langsung diserahkan kepada *developer* tanpa ada pihak ketiga. KPR syari'ah tanpa Bank dalam kegiatan pengadaan dan pengelolaan tanah dan bangunan dengan menggunakan prinsip syari'ah maka dari itu tanpa melibatkan perantara Bank dalam prosesnya.²

Pada KPR Syari'ah menggunakan Perbankan pihak yang bertansaksi yaituada tiga pihak anta (pembeli, developer, dan perbankan), jaminan rumah yang ditransaksikan menjadi jaminan, terdapat denda jika keterlambatan pembayaran prosedur pengecekan terdapat BI Cheking. Sedangkan pada KPR Syari'ah tanpa Bank pihak yang bertransaksi ada dua pihak antara (pembeli dengan developer), jaminan rumah tidak dijadikan barang jaminan, jika keterlambatan membayar tidak ada sita dan denda keterlambatan, memiliki fleksibilitas tinggi karena tidak ada BI cheking, tidak memerlukan slip gaji atau SK sehingga

¹ Mohamad Heykal, Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syari'ah Pada Bank Syari'ah Di Indonesia: Studi Pendahuluan, *Jurnal: Binus Business Review*, Vol 5 No. 2, 2014, hal. 522

² Fitrah, Radi. 2020. *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Kredit Pemilikan Rumah Syari'ah Tanpa Bank* (Studi Kasus: Developer Balad Residence Depok). Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah: Jakarta.

cocok untuk pengusaha non formal seperti para wirausaha atau pedagang.³

Permasalahan dalam praktik pelaksanaan akad Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kerap muncul, misalnya debitur secara diam-diam mengalihkan kepemilikan rumah kepada pihak lain sebelum cicilan rumah dilunasi tanpa sepengetahuan Bank, suatu praktik yang dikenal dengan istilah over kredit. Karena prosedur pengalihan debitur terkait dengan kejelasan hukum atas hak kepemilikan properti, maka hal ini dapat menimbulkan permasalahan hukum di masa depan yang sangat kompleks dan menantang. Permasalahan yang sering terjadi adalah bank tidak mampu menagih pinjaman karena debitur awal melarikan diri atau hilang.⁴

Pada sekarang ini banyak kasus penipuan atau wanprestasi pada kredit pemilikan rumah (KPR) perumahan tanpa bank ini dan sudah banyak berita pengaduan atas kerugian konsumen yang dilakukan oleh depelover hal ini bisa dilihat dari website, media sosial dan informasi berita. Polda Metro Jaya membongkar penipuan perumahan syari'ah yang ada di Serang Baten dengan korban sebanyak 3.600 orang pada perumahan Amanah City Islamic Super Block, pihak pengembangan PT. Wepro Citra Sentosa menjanjikan para konsumen akan mendapatkan rumahnya di Desa Garut Kecamatan Serang namun hingga batas waktu yang ditentukan rumah tersebut tidak kunjung dibangun.

³ Putri, Yeni dan Suprayogi, Noven. 2020. Strategi Manajemen Kas Perusahaan Properti Syari'ah Untuk Menjaga Kelangsungan Usaha. *Jurnal: Ekonomi Syari'ah Teori Dan Terapan*. Vol. 4, No. 3, Hal. 237-258.

⁴ Winda Agustini, Peralihan Kredit Pemilikan Rumah Melalui Perjanjian Di Bawah Tangan Antara Debitur Awal Dengan Debitur Pengganti, *Reportorium : Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol 7 No. 1, 2018, hal. 68

Kredit pemilikan rumah syari'ah tanpa bank ini tidak termasuk dalam regulasi PUPR (Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang) yang mengatur, pada intinya praktek pemasaran perumahan syari'ah tanpa bank ini belum ada payung hukum yang diatur khusus dalam peraturan-peraturan yang ada di Indonesia. Ini akan menjadi kompleks atau rumit ketika terjadinya perselisihan atau sengketa yang akan dialami oleh kedua belah pihak, baik dari pihak konsumen atau dari pihak developer tersebut, sehingga kurang jaminan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak. Hal ini saya akan meneliti perumahan syari'ah tanpa bank ini untuk melakukan penelitian skripsi mengenai **“Perlindungan Konsumen Pada KPR Perumahan Syari'ah Tanpa Bank Perspektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen (Studi Kasus: Pada Perumahan Palima Grand City Serang)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan beberapa pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Mekanisme Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Tanpa Bank Pada Perumahan Syari'ah Palima Grand City Serang?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Kredit Pemilikan Rumah Tanpa Bank Pada Perumahan Syari'ah Palima Grand City Serang?

C. Fokus Penelitian

Untuk mempermudah pembahasan agar lebih terfokuskan serta terarah dalam penelitian ini menjadi fokus terkait penelitian ini yaitu, penulis memfokuskan tentang bagaimana mekanisme transaksi jual beli perumahan syari'ah tanpa bank yang tidak termasuk regulasi PUPR

(Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang) dan bagaimana perlindungan konsumen terhadap kredit pemilikan rumah (KPR) perumahan syari'ah tanpa bank, perspektif undang-undang perlindungan konsumen terkait penelitian ini.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah di atas yang telah dipaparkan untuk mengetahui seperti apa tujuan penelitian yang sebenarnya, maka tujuan penelitian bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis mekanisme kredit pemilikan rumah tanpa bank pada Perumahan Syari'ah Grand City Serang.
2. Untuk menganalisis perlindungan hukum produk kredit pemilikan rumah tanpa bank pada Perumahan Syari'ah Grand City Serang.

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat bagi penulis, untuk menambah ilmu pengetahuan yang telah di dapatkan selama perkuliahan dan juga mendapatkan wawasan untuk penulis dalam bisnis properti perumahan syari'ah tanpa bank.
2. Manfaat bagi praktisi, penelitian ini sangat bermanfaat dan untuk bahan pengetahuan atau pembelajaran untuk masyarakat pada umumnya dalam jual beli rumah pada kredit pemilikan rumah KPR syari'ah tanpa bank.
3. Manfaat bagi akademis, dapat memberikan contoh penelitian atau referensi penelitian selanjutnya.
4. Bermanfaat sebagai masukan untuk developer dan seluruh pihak yang terlibat dalam jual beli rumah pada kredit pemilikan rumah syari'ah tanpa bank.

5. Dan bermanfaat untuk semua orang dalam hal penelitian ini berguna untuk kejelasan tentang praktik transaksi jual beli perumahan syari'ah tanpa bank.

F. Penelitian Terdahulu Yang Relevan

Adapun penelitian terdahulu ini untuk mengetahui hal-hal yang terkait dengan penelitian ini, adapun penelitian terdahulu ini sebagai berikut:

1. Egi Arvian Firmansyah dan Deru R Andika, Kredit Pemilikan Rumah Syari'ah Tanpa Bank : Studi Di Jawa Barat, *Managenet : Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*, Vol 10 No. 3, Tahun 2017, hal. 223-2230.⁵ Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan Nasabah yang ingin membeli rumah dan mengedepankan kepatuhan syariah dapat memilih metode KPR syariah tanpa keterlibatan bank. Berdasarkan penelitian yang kami lakukan, Mayoritas peserta dalam demografi ini terdiri dari keluarga muda yang memiliki gaji kelas menengah ke atas dan menunjukkan latar belakang pendidikan yang kuat. Evaluasi menunjukkan bahwa praktik gadai yang dilakukan oleh lembaga syariah masih tergolong riba. sehingga praktik KPR Syariah tanpa bank adalah solusi agar terhindar dari riba. Kesamaan dengan penelitian yang akan dilaksanakan penyusun ialah sama-sama menyusun terkait konsep kredit pemilikan rumah syariah tanpa bank, sedangkan untuk perbedaannya sendiri ialah penelitian terdahulu memiliki fokus penelitian pada praktik sekema pembelian kredit pemilikan rumah (KPR) tanpa bank, sedangkan penelitian yang

⁵ Egi Arvian Firmansyah dan Deru R Andika, Kredit Pemilikan Rumah Syari'ah Tanpa Bank : Studi Di Jawa Barat, *Managenet : Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*, Vol 10 No. 3, Tahun 2017, hal. 223-2230

dilakukan oleh penyusun lebih fokus pada perlindungan konsumen terhadap pembelian kredit pemilikan rumah (KPR) tanpa bank.

2. Auliya Nur Rahmita Dewi dan Sei Abidah Suryaningsih, *Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syari'ah Non-Bank Di Tahfidz Residence*, *Jurnal Ekonomika dan Bisnis Islam*, Vol 3 No. 3, Tahun 2020, hal. 222 – 233.⁶ Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan penelitian pada bukan bank syariah Pembiayaan yang digunakan untuk jual beli KPR Tahfidz Residence adalah dengan akad murabahah yang hampir sama dengan bank syariah pada umumnya. Bunga tetap termasuk dalam perhitungan pembiayaan KPR Non Bank Syariah Residence Tahfidz; khusus, ada tambahan bunga pokok sebesar 15% pada uang muka (DP). Selain itu, KPR Tahfidz Residence menggunakan akad mudharabah, yaitu akad amanah yang dibentuk dalam transaksi real estat antara pengembang dengan calon pembeli. Strategi pembiayaan KPR Tahfidz Residence sedikit berbeda karena menggunakan mekanisme penyesuaian yang memungkinkan pengembang memberikan kesempatan kepada calon pembeli untuk melakukan tawar-menawar ketika ingin membeli. Ketika kedua belah pihak mencapai pilihan yang disepakati bersama, perjanjian tersebut menjadi mengikat secara hukum dan harga tidak dapat diubah. Kesamaan dengan penelitian akan di lakukan penyusunan ialah sama-sama menyusun terkait skema pembayaran jual beli rumah pada perumahan syari'ah tanpa bank, sedangkan pada perbedaan penelitian yang di lakukan oleh penelitian terdahulu yaitu lebih fokus pada akad jual beli perumahan syari'ah tanpa bank sedangkan penelitian yang di

⁶ Auliya Nur Rahmita Dewi dan Sei Abidah Suryaningsih, *Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syari'ah Non-Bank Di Tahfidz Residence*, *Jurnal Ekonomika dan Bisnis Islam*, Vol 3 No. 3, Tahun 2020, hal. 222 – 233

lakukan oleh penyusun lebih fokus pada perlindungan konsumen terhadap pembelian kredit pemilikan rumah (KPR) tanpa bank.

3. Yudiet Novenry dkk, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Perumahan Syari'ah Tanpa Melalui Lembaga Keuangan Di Masa Pandemi Covid-19, *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Vol 7 No. 1, Tahun 2022, hal. 274 – 281.⁷ Berdasarkan temuan penelitian, dapat disimpulkan bahwa akad jual beli yang disertai akad istishna yang syarat-syaratnya ditentukan secara sepihak oleh pengembang, tidak menganut prinsip syariah karena membatasi kemampuan pembeli untuk mengubah atau menyuarkan keprihatinan. mengenai substansi perjanjian. Tindakan penjualan aset bersama akibat ketidakmampuan pembeli melakukan pembayaran cicilan selama pandemi menimbulkan kekhawatiran terkait pemerataan sumber daya. Pengembang telah menerapkan banyak strategi untuk mengatasi masalah keterlambatan pembayaran. Strategi tersebut antara lain memberikan penjelasan komprehensif mengenai akad istishna, menerapkan kebijakan tenor back yang mencakup penjadwalan ulang pembayaran di kemudian hari, dan menerapkan pendekatan pemasaran kolektif. Kesamaan dengan penelitian akan di lakukan penyusunan ialah sama-sama menyusun terkait perlindungan terhadap konsumen, sedangkan pada perbedaan penelitian yang di lakukan oleh penelitian terdahulu yaitu lebih fokus pada perlindungan konsumen terhadap keterlambatan pembayaran cicilan rumah sedangkan penelitian yang di lakukan oleh penulis lebih fokus pada perlindungan konsumen terhadap penipuan, perselisihan sengketa, dan wanprestasi.

⁷ Yudiet Novenry dkk, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Perumahan Syari'ah Tanpa Melalui Lembaga Keuangan Di Masa Pandemi Covid-19, *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Vol 7 No. 1, Tahun 2022, hal. 274 – 281

G. Kerangka Konseptual

1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

KPR atau Kredit Pemilikan Rumah adalah produk keuangan yang ditawarkan oleh Bank kepada individu yang ingin membeli properti tempat tinggal atau hunian. Kredit adalah istilah untuk pembeli terutang secara terhansur, Kredit Pemilikan Rumah ini yaitu jual beli perumahan yang sistem pembayarannya dapat dicicil sehingga masyarakat yang berkeinginan memiliki rumah dan berpendapatan yang rendah dapat membeli rumah tanpa harus membayar secara cash.⁸

2. Rukun Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Dalam hal pemberian kredit bertujuan untuk mencari keuntungan, hal ini tidak sesuai dengan prinsip meminjam dalam islam sebagaimana dikutip oleh Ibnu Qudamah *rahimahullah* yang berkata:

وَكُلُّ قَرْضٍ شَرَطَ فِيهِ أَنْ يَزِيدَهُ ، فَهُوَ حَرَامٌ ، بَعِيرٌ خِلَافٍ

“Setiap utang yang dipersyaratkan ada tambahan, maka itu adalah haram. Hal ini tanpa diperselisihkan oleh para ulama.”⁹

Dalil ini berpendapat bahwa transaksi yang melibatkan riba, atau pembebanan bunga tambahan, dianggap haram. Dalam skenario ini, transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) termasuk yang mengandung riba.

Selain itu dari Jabir bin ‘Abdillah *radhiyallahu ‘anhu*, ia berkata:

لَعَنَ رَسُولُ اللَّهِ -صلى الله عليه وسلم- آكِلَ الرِّبَا وَمُؤَكَّلَهُ وَكَاتِبَهُ وَشَاهِدِيَهُ وَقَالَ هُمْ سَوَاءٌ.

⁸ Jepri Siregar, Sistem Pendukung Keputusan Pemberian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Untuk Nasabah Pemohon Menggunakan Metode Topsis (Studi Kasus PT. Bank Central Asia TBK), *Pelita Informatika: Informasi dan Informatika*, Vol 6 No. 1 Tahun 2021, hal. 129

⁹ Al- Maqdisi, Ibnu Muqadamah. “*Kitab: Al- Muhni Syarh Mukhtasar Al- Khiraqi Jilid 6*”, (Jakarta: Pustaka Azzam: 2009). Hal.436

“Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam melaknat pemakan riba (rentenir), penyeter riba (nasabah yang meminjam), penulis transaksi riba (sekretaris) dan dua saksi yang menyaksikan transaksi riba.” Kata beliau, “Semuanya sama dalam dosa.”¹⁰

Pembayar riba atau orang yang melunasi utang hipoteknya juga kena dosa karena ikut membantu dalam penipuan. Imam Nawawi rahimahullah juga menegaskan bahwa hadis di atas memberikan dalil larangan tolong-menolong dalam melakukan perbuatan maksiat dan menyebarkan kebohongan. Dalam ajaran Islam, Allah juga memperingatkan individu terhadap sifat jahat dan bahaya yang terkait dengan praktik riba. Sebagaimana dalam firman Allah dalam Surah Al-Baqarah (2): 275.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يُفْزَعُونَ إِلَّا كَمَا يُفْزَعُ الَّذِي يَتَحَبَّطُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

“orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan akrena (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah mengahalkan jual beli dan mengharamkan riba”¹¹

Oleh karena itu, umat Islam dilarang melakukan transaksi riba, termasuk sebagai peminjam, karena riba termasuk perbuatan haram. Selain itu, ada cara lain untuk membeli rumah tanpa bunga, salah satunya melalui Kredit Pemilikan Syariah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

¹⁰ Al-Aqsalani, Ibnu Hajar Al Hafizh, *“Kitab: Terjemahan Bulughul Maram”*, (Bandung: Imam Adz Dzahabi, 772 H - 852 H), Hal.400.

¹¹ Forum Pelayanan Al-Qur’an (Yayasan Pelayanan Al-Qur’an Mulia) Departemen Perpustakaan Kementerian Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahnya* (Tangerang Selatan: Pamulang Timur:2012) Hal.47

Syariah berbeda dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Konvensional karena menggunakan mekanisme jual beli halal yang disebut *Bai' al Murabahah li al Amir bi as Syiraa* dan tidak dikenakan bunga kredit.¹²

3. Dasar Hukum Kredit Pemilikan Rumah

Peraturan perundang-undangan yang dibahas adalah Peraturan Perundang-undangan Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat 35/PRT/M/2021 yang bertujuan untuk memfasilitasi dan memberikan dukungan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam mewujudkan kepemilikan rumah. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa bank adalah KPR yang tidak menggunakan lembaga keuangan seperti bank syariah. Sejatinya KPR tanpa bank ini tetap saja menggunakan bank, karena menggunakan uang dan/atau rekening di bank. Adapun hukum KPR tanpa bank ini adalah boleh dilakukan, jika memang transaksinya menggunakan transaksi yang masuk akal. Transaksi yang masuk akal dalam pengambilan profit adalah harus melalui akad jual beli dan/atau akad lain yang pasti akan selalu melewati akad jual beli.¹³

KPR tanpa riba adalah KPR tanpa adanya riba. KPR tanpa riba ini bisa ditemui di bank syariah dan bisa juga ditemui pada KPR tanpa bank. Ketidakmampuan banyak masyarakat untuk membeli rumah secara tunai menyebabkan lahirnya program Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Bank konvensional seringkali mengenakan bunga KPR. Namun umat Islam enggan membeli rumah yang mengandung riba karena adanya sistem bunga yang sebanding dengan riba dan secara tegas dilarang dalam Islam.

¹² Ira Apriyanti, Hukum Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Perspektif Islam, *Journal Of Islamic Law Studies*, Vol 3 No. 1, hal. 6

¹³ Ahmad Ifham, *Ini Lho KPR Syari'ah*, (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utami : 2017), h. 94

Program pembelian rumah yang dilakukan bank konvensional, yang mencakup struktur bunga yang disebut riba, menimbulkan keraguan terhadap kemampuan komunitas Muslim untuk bertransaksi; lagi pula, nyatalah bahwa Allah telah merestui perdagangan dan mengharamkan riba. Alternatif bebas riba berupa produk pembiayaan kepemilikan rumah syariah telah muncul. Istishna adalah kontrak dalam keuangan Islam di mana seseorang memesan barang atau proyek yang akan dibuat oleh pihak lain dengan spesifikasi dan harga yang sudah disepakati sebelumnya. Dengan menggunakan Akad Istishna ini merupakan salah satu jenis pembiayaan konsumen yang dirancang untuk membantu masyarakat untuk memiliki rumah impian. Pembiayaan dalam konsep ini telah diatur dalam Fatwa Dewan Syari'ah 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli Istishna.¹⁴ Indent adalah proses memesan barang sebelum barangnya siap, hampir sama dengan istilah pre-order (PO). Konsumen memesan dan biasanya membayar uang muka untuk memastikan mendapatkan produk saat tersedia. Proses Pembiayaan kredit kepemilikan rumah sesuai syariah berfungsi sebagai sarana berharga/ bagi keluarga Muslim untuk membangun dan mempertahankan kepemilikan tempat tinggal yang konsisten sesuai dengan prinsip syariah.

H. Metode Penelitian Hukum

1. Jenis Penelitian Hukum

Metodologi penelitian yang digunakan penulis menggabungkan penelitian normatif dan empiris. Penelitian normatif melibatkan penerapan pendekatan undang-undang yang berpedoman pada penalaran hukum, sedangkan penelitian empiris mengandalkan analisis dokumen hukum yang ada. Penelitian empiris adalah suatu bentuk penyelidikan

¹⁴ Direktorat Putusan Mahkamah Agung RI, *Tentang Jual Beli Istishna*, Diakses pada <https://dsnmu.or.id/kategori/fatwa/page/15/>, 5 Oktober 2023, Pukul 20.15

hukum yang melibatkan analisis dan pemeriksaan terhadap fungsi hukum dalam suatu masyarakat tertentu.¹⁵ Pada masalah sejenis terjadi pada Perumahan Syari'ah Palima Grand City Serang.

2. Pendekatan Penelitian Hukum

Dalam penelitian ini menggunakan metode normatif empiris, pendekatan dalam penelitian normatif terdiri dari pendekatan perundang-undangan (*statutue approach*),¹⁶ karena penulis akan meneliti berbagai aturan hukum yang akan fokus terkait pada penelitian penerapan perlindungan hukum terhadap undang-undang perlindungan konsumen. Pendekatan hukum empiris adalah metode penelitian hukum yang mempelajari peraturan yang berlaku dan fenomena yang terjadi dalam masyarakat untuk mendapatkan fakta yang menjadi dasar penelitian. Tujuannya adalah untuk mengidentifikasi dan memecahkan masalah yang ada. Pada penelitian ini penulis akan meneliti ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai undang-undang perlindungan konsumen dalam produk KPR syari'ah tanpa bank. Penelitian ini bersifat non judicial cash study merupakan pendekatan studi kasus hukum yang tanpa konflik sehingga tidak melibatkan pengadilan.

3. Sumber Data Primer

Sumber data primer merupakan sumber-sumber pokok yang berasal dari ketentuan hukum, antara lain perkara, peraturan perundang-undangan, undang-undang hukum lainnya, perjanjian, dan konstitusi.¹⁷ Data primer adalah data yang dikumpulkan langsung dari subjek penelitian melalui penggunaan teknik pengambilan, dengan maksud

¹⁵ Ika Atikah, *Metode Penelitian Hukum*, (Sukabumi : CV. Haura Utama:2020), h. 54-62.

¹⁶ Ika Atikah, *Metode...* h. 56.

¹⁷ Ika Atikah, *Metode.....* h. 67.

memperoleh informasi yang diinginkan langsung dari responden itu sendiri. Sumber data primer penelitian ini adalah data yang dikumpulkan langsung dari peneliti dalam hasil wawancara kepada konsumen (Pembeli Rumah) dan narasumber yaitu *Depelover* Perumahan Syari'ah Tanpa Bank Palima Grand City Serang.

4. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder dalam penelitian ini, sumber hukum sekunder dapat mempengaruhi penciptaan dan interpretasi hukum, namun tidak bersifat determinatif. Sumber data sekunder merupakan data yang diperoleh atau berasal dari bahan kepustakaan yang digunakan untuk melengkapi data primer¹⁸. Data sekunder adalah informasi yang bersumber dari sumber seperti buku-buku hukum ekonomi syariah, muamalah, fiqh, atau entitas lain yang relevan, yang relatif dengan penelitian ini.

- a. Bahan Hukum Primer yang digunakan dalam penelitian ini mencakup Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, serta Fatwa DSN Nomor 06/DSN-MUI/VI/2000 Tentang Jual Beli Istishna. Bahan hukum primer ini menjadi landasan utama dalam analisis dan pembahasan terkait masalah yang diteliti.
- b. Bahan Hukum Sekunder yang digunakan dalam penelitian ini meliputi buku-buku dan jurnal yang relevan dengan pembahasan masalah yang sedang diteliti. Bahan hukum sekunder ini memberikan dukungan dan informasi tambahan untuk mendukung argumen dan temuan yang dikemukakan dalam penelitian. Dengan memanfaatkan

¹⁸ Ika Atikah, *Metode.....* h. 68.

bahan hukum primer dan sekunder, penelitian dapat dilakukan secara komprehensif dan mendalam.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan teknik kualitatif, dimana bahan hukum yang diperoleh dari hasil studi kepustakaan, observasi, wawancara, serta analisis ilmiah akan disusun secara sistematis untuk dirangkai melalui kerangka paragraph yang bersifat deskriptif dengan menggabarkan pokok permasalahan dan menguraikan kealpaan maupun anomaly hukumnya.

a. Wawancara (Interview)

Wawancara merupakan suatu metode yang digunakan peneliti untuk mendapatkan informasi dari sumber melalui proses melakukan dialog yang sistematis dan terstruktur. Peneliti akan melakukan pra penelitian untuk mewawancarai *Developer* Perumahan Syari'ah Tanpa Bank Palima Grand City Serang.

b. Studi Dokumentasi

Analisis dokumen adalah metodologi penelitian yang digunakan untuk memperoleh informasi untuk penyelidikan ilmiah melalui pengumpulan sistematis dan verifikasi bahan dokumenter yang ketat.¹⁹ Penelitian ini menggunakan metodologi analisis dokumen untuk mengkaji konsepsi, teori, pendapat, dan beragam temuan terkait permasalahan hukum yang menjadi subjek penelitian. Hal ini melibatkan peninjauan arsip yang relevan mengenai perlindungan konsumen dan analisis karya ilmiah, literatur, dan sumber online yang memberikan informasi mengenai undang-undang perlindungan konsumen.

¹⁹ Made Pasek Diantha, *Metedelogi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, (Jakarta : Prenada Media Group : 2016), h. 159

6. Analisis Data

Proses analisis data kualitatif melibatkan tiga tahapan berbeda: reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan/verifikasi. Selama proses reduksi data, materi yang diperoleh dianalisis dan disusun secara sistematis, dengan fokus pada identifikasi dan penekanan pada permasalahan utama atau hal-hal yang dianggap sangat penting. Dalam konteks analisis data, penyajian data mengacu pada penyusunan dan penyajian data secara sistematis sedemikian rupa sehingga memudahkan analisis dan perumusan kesimpulan."

Melalui tahapan tersebut peneliti ingin mengungkapkan secara jelas permasalahan yang terjadi pada Kredit Pemilikan Rumah Perumahan Syari'ah Tanpa Bank Palima Grand City Serang terkait pada mekanisme pembiayaan akad transaksi jual beli rumah dan fokus penerapan pada perspektif UU perlindungan hukum terhadap konsumen dalam bertransaksi KPR Tanpa Bank Palima Grand City Serang.

I. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan penyusunan dalam menyusun proposal skripsi ini, adapun sistematika pembahasan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab pendahuluan ini mencakup berbagai elemen kunci, termasuk informasi latar belakang yang berkaitan dengan rumusan masalah, fokus penelitian, tujuan masalah, manfaat penelitian yang diharapkan, penelitian sebelumnya yang relevan, kerangka teori, teknik penelitian yang digunakan, dan sistematika penelitian. proses penulisan.

BAB II GAMBARAN UMUM KPR SYARI'AH TANPA BANK

Di dalam pembahasan bab ini terdapat isi yang meliputi pengertian kredit pemilikan rumah KPR, Tinjauan perlindungan hukum sekema pada praktik mtransaksi jual beli rumah pada kredit pemilikan rumah KPR, perspektif undangan-undangan perlindungan konsumen terhadap jual beli perumahan syari'ah, dan Tinjauan umum tentang perkankian.

BAB III GAMBARAN UMUM KREDIT PEMILIKAN RUMAH

Bab ini menjelaskan tentang gambaran umum mengenai Kredit Pemilikan Rumah Syari'ah, konsep kiredit pemilikan rumah pada perbakan, serta sekilas tentag Depeloper Perumahan Syari'ah Tanpa Bank Palima Grand City Serang.

BAB IV PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN KREDIT PEMILIKAN RUMAH

Pada bab ini berisi tentang analisis untuk mencari jawaban dari pertanyaan rumusan masalah penelitian yang didasari dari penjelasan materi pada bab sebelumnya. Subtansi dari bab ini terdiri dari dua (dua) bagian pertama mekanisme pemberian kredit pemilikan rumah syari'ah tanpa bank pada Perumahan Palima Grand City Serang, yang kedua Perlindungan Hukum terhadap konsumen kredit pemilikan rumah syari'ah tanpa bank pada Perumahan Palima Grand City Serang.

BAB V PENUTUP

Bab ini mencakup temuan dan rekomendasi. Kesimpulan menyajikan temuan-temuan yang diperoleh dari analisis yang telah dilakukan pada bab-bab sebelumnya, yang berkaitan dengan rumusan masalah. Usulan-usulan yang disajikan di dalamnya mencakup solusi-solusi yang diperoleh dari kajian yang telah dilakukan, dengan harapan dapat diterapkan dan dimanfaatkan secara praktik.