

## **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 Syari'ah Fakultas Syari'ah 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 dengan etika keilmuan yang berlaku di bidang penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh isi skripsi ini merupakan hasil perbuatan plagiarisme atau mencontek karya tulis orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaan yang saya terima atau sanksi akademis lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 01 Oktober 2019

**Ahmad Muhith Ova Afini**  
**NIM: 151300845**

## ABSTRAK

Nama: **Ahmad Muhith Ova Afini**, NIM:151300845, Judul Skripsi: ***Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Dengan Sistem KPR*** (Studi Kasus di Bank BTN KCP Serang Timur).

Jual beli dengan pembayaran angsuran (kredit) adalah jual beli barang yang pembayarannya ditunda sampai waktu yang ditentukan dimana pembayarannya dicicil dalam jumlah cicilan tertentu, dan setiap cicilan mempunyai batas masa pembayaran tertentu yang dilakukan oleh pembeli dan penjual. Jual beli dengan cara ini mengandung keuntungan bagi kedua pihak. Penjual menambah (harga) barang-barangnya, dan memperbanyak strategi pemasaran barang-barangnya, sehingga dia bisa menjual kontan dan cicil, di mana pada kondisi pembayaran cicilan, dia mengambil laba lebih tinggi sebagai kompensasi penundaan pembayaran. Selama ini Bank BTN lebih dikenal sebagai bank yang menyediakan KPR RSH untuk masyarakat berpenghasilan rendah, dan dalam memenuhi kebutuhan hunian yang semakin beragam, maka bulan februari 2007, Bank BTN juga menyediakan KPR BTN platinum sebagai pilihan yang tepat untuk mewujudkan citra hunian eksklusif bagi keluarga Indonesia.

Dari uraian di atas penulis dapat merumuskan masalah sebagai berikut: 1) Bagaimana akad jual beli rumah yang menggunakan sistem KPR? 2) Bagaimana jual beli rumah yang menggunakan sistem KPR menurut hukum Islam?

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu: 1) Untuk mengetahui Akad jual beli rumah yang menggunakan sistem KPR. 2) Untuk mengetahui jual beli rumah yang menggunakan sistem KPR menurut hukum Islam.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dengan terjun langsung ke lokasi penelitian yaitu Bank BTN KCP Serang Timur, dan data primer di kumpulkan melalui wawancara, yang diperoleh melalui kepala kantor Bank BTN KCP Serang Timur dan nasabah. Pengolahan data dilakukan melalui kualitatif dengan metode berpikir induktif.

Berdasarkan hasil penelitian penulis, dapat disimpulkan bahwa akad jual beli rumah yang menggunakan sistem KPR di Bank BTN KCP Serang Timur, yaitu harus memenuhi beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah dengan ini kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan perjanjian kredit tersebut. Mengenai bentuk jaminan dari pihak konsumen ini adalah akad yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, yaitu berupa sertifikat tanah, kebanyakan pihak bank ini menyediakan kredit bagi semua pinjaman yang dianggap mereka memenuhi syarat, diantara sebab-sebab dan dasar-dasar yang telah tetap tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun. Pandangan hukum Islam terhadap jual beli rumah dengan sistem kredit di Bank BTN KCP Serang Timur di perbolehkan, sebagaimana pendapat menurut jumhur ulama, sistem kredit ini masih masuk dalam lingkup prinsip berkeadilan. Artinya meskipun dalam sistem jual beli kredit ada tambahan harga, namun satu sisi, pihak penjual tidak menerima uang pembayaran secara kontan dan tidak bisa memutar hasil penjualannya secara langsung, sehingga sebuah kewajaran jika menutupi penundaan pembayaran dengan cara menaikkan harga. Harga tambahan yang diberikan dalam jual beli kredit tersebut tidak tergolong riba melainkan untuk biaya operasional karena telah memakan waktu dalam akad jual beli.



**FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN**

Jl. Jenderal Sudirman No. 30 Serang 42118 Telp.(0254) 2003323 Fax.(0254) 200022

---

Nomor : Nota Dinas  
Lampiran : 1 (Satu) Eksemplar  
Perihal : **Pengajuan Munaqasyah**  
a.n. **Ahmad Muhith Ova Afini**  
**NIM: 151300845**

Kepada Yth  
Dekan Fakultas Syariah  
UIN SMH Banten  
di  
Serang

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi Saudara **Ahmad Muhith Ova Afini**, NIM: **151300845**, Judul skripsi "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Dengan Sistem KPR* (Studi Kasus di Bank BTN KCP Serang Timur)", kiranya sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqasah pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah UIN SMH Banten. Maka kami ajukan skripsi ini dengan harapan dapat segera dimunaqasahkan.

Demikian, atas perhatian Bapak kami ucapkan terima kasih.

*Wasalamu'alaikum Wr. Wb.*

Serang, 01 Oktober 2019

Pembimbing I

Pembimbing II

**Prof. Dr. H.E. Syibli Syarjaya, LML., M.M.**  
NIP. 19500705 198303 1 001

**Dr. H. Ahmad Hidayat, Lc, M.A.**  
NIP. 19770816 200501 1 004

# **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI RUMAH DENGAN SISTEM KPR**

(Studi Kasus di Bank BTN KCP Serang Timur)

Oleh :

**AHMAD MUHITH OVA AFINI**  
**NIM :151300845**

Menyetujui:

Pembimbing I

Pembimbing II

**Prof. Dr. H.E. Syibli Syarjaya, LML., M.M.**  
**NIP. 19500705 198303 1 001**

**Dr. H. Ahmad Hidayat, Lc, M.A.**  
**NIP. 19770816 200501 1 004**

Mengetahui:

Dekan  
Fakultas Syariah

Ketua  
Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

**Dr. H. Yusuf Somawinata, M.Ag.**  
**NIP. 19591119 199103 1 003**

**H. Masduki, S.Ag, M.A.**  
**NIP. 19731105 199903 1 001**

## LEMBARAN PENGESAHAN

Skripsi a.n. **AHMAD MUHITH OVA AFINI**, NIM: **151300845** yang berjudul **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI RUMAH DENGAN SISTEM KPR (Studi Kasus di Bank BTN KCP Serang Timur)** telah diujikan dalam sidang Munaqosyah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, pada tanggal 15 Oktober 2019

Skripsi tersebut telah disahkan dan diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.  
Serang, 23 Oktober 2019

Sidang Munaqosyah

Ketua Merangkap Anggota I,      Sekretaris Merangkap Anggota II,

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

Penguji I,

**Haryana, S.Pd., M.Pd.**  
NIDN. 2008068402

Anggota:

Penguji II,

**Dr.M. Zainor Ridho, S. Pd, M.Si.**  
NIP. 19800721 200912 1 005

Pembimbing I,

**H. Ade Mulyana, S.Ag., M.Si.**  
NIP. 19591104 199403 1 002

Pembimbing II,

**Prof. Dr. H.E. Syibli Syarjava, L.M.L.,M.M.**  
NIP. 19500705 198303 1 001

**Dr. H. Ahmad Hidayat, Lc, M.A.**  
NIP. 19770816 200501 1 004

## **PERSEMBAHAN**

Dengan mengucap rasa syukur Kepada Allah SWT,  
atas karunia serta kemudahan yang telah diberikan  
akhirnya penulis mampu menyelesaikan  
skripsi sederhana ini.

Penulis mempersembahkan Skripsi ini kepada:

Mamah yang bernama Siti Sumyati

Serta Bapak yang bernama Edi Suhaedi

yang senantiasa memberikan do'a, dan nasihat.

Tidak lupa pula kepada seluruh keluarga yang telah  
memberikan dukungan baik moril maupun materil  
dalam menyelesaikan kuliah

## MOTTO

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ  
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 syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.  
(QS. Al-Baqarah: 275).

## **RIWAYAT HIDUP**

Penulis bernama lengkap Ahmad Muhith Ova Afini, dilahirkan pada tanggal 08 mei 1997 di Serang. Merupakan anak pertama dari pasangan Bapak Edi Suhaedi dan Ibu Siti Sumyati.

Adapun jenjang Pendidikan Formal yang penulis tempuh adalah SDN Sanding 02 tahun 2009, kemudian Sekolah Tingkat Menengah Pertama di MTS Nurul Falah Rego Padasuka lulus pada tahun 2012 kemudian sekolah Menengah Atas di SMA Manbaul Hikmat lulus pada 2015, dan dilanjutkan ke perguruan tinggi di Universitas Islam Negri Sultan Maulana Hasanuddin (UIN SMH) Banten pada jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah tahun 2015-2019.



## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT. atas segala rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini guna memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Dengan pertolongan Allah SWT. dan usaha yang sungguh-sungguh penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul ***“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Dengan Sistem KPR (Studi Kasus di Bank BTN KCP Serang Timur).***

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak terlepas dari kekurangan, kelemahan, dan masih jauh dari kesempurnaan. Namun demikian, penulis berharap semoga dengan adanya skripsi ini mudah-mudahan dapat membawa manfaat yang besar dan berguna khususnya bagi diri penulis, pembaca, dan masyarakat pada umumnya.

Skripsi ini kemungkinan besar tidak dapat diselesaikan tanpa bantuan dari berbagai pihak, melalui kesempatan ini, penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Fauzul Iman, M.A., Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah mengelola

dan mengembangkan UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten lebih baik.

2. Bapak Dr. H. Yusuf Somawinata., M.Ag, Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah mendorong penyelesaian studi dan skripsi penulis dan seluruh mahasiswa Fakultas Syariah.
3. Bapak H. Masduki, S.Ag, M.A., Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah memberikan arahan, mendidik dan memberikan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan pendidikan.
4. Bapak H. Ade Mulyana, S.Ag., M.Si. Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah memberikan arahan, serta motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan pendidikan.
5. Bapak Prof. Dr. H. E. Syibli Syarjaya, LML,. M.M. Pembimbing I dan Bapak Abdullah Dr. H. Ahmad Hidayat Lc., M.H. Pembimbing II yang telah memberikan nasehat, arahan, bimbingan dan saran-saran kepada penulis selama proses penyusunan skripsi ini.

6. Segenap Tenaga Kependidikan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah membantu dan memberikan informasi kepada penulis dalam penyelesaian proses penelitian dan penggarapan penulisan skripsi.
7. Segenap rekan-rekan seperjuangan HES-A 2015, serta semua pihak yang telah memotivasi dan membantu dalam berbagai hal sehingga memudahkan penulis menyusun skripsi ini.

Akhirnya, hanya kepada Allah SWT. jugalah penulis memohon agar seluruh kebaikan dari semua pihak yang membantu selesainya skripsi ini, semoga diberikan balasan yang berlipat ganda. Penulis berharap kiranya karya tulis ini turut mewarnai khazanah ilmu pengetahuan dan dapat bermanfaat bagi penulis khususnya, dan bagi para pembaca pada umumnya.

Serang, 01 Oktober 2019

Penulis

**Ahmad Muhith Ova Afini**

