

## **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dan diajukan pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten ini sepenuhnya asli merupakan 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 dikemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh isi skripsi ini merupakan hasil perbuatan plagiatisme atau mencontek karya tulisan orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaan yang saya terima atau sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 30 September 2019

**NURUL HUDA**  
NIM: 151300899

## ABSTRAK

Nama : **Nurul Huda**, NIM: **151300899**, Judul Skripsi : **Analisis Pembiayaan Kepemilikan Ruko Menurut Hukum Islam (Studi Kasus di Bank Jabar Banten KC Serang)**.

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berbeda dengan kredit yang diberikan bank konvensional. Dalam perbankan syariah, *return* atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang disediakan di bank syariah. Ruko (singkatan dari rumah toko) adalah sebutan bagi bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya bertingkat antara dua hingga lima lantai, di mana lantai-lantai bawahnya digunakan sebagai tempat berusaha ataupun semacam kantor sementara, lantai 2 dimanfaatkan sebagai tempat tinggal

Perumusan masalahnya yaitu: 1). Bagaimana pembiayaan kepemilikan ruko di Bank Jabar Banten Syariah KC Serang? 2). Bagaimana pandangan hukum Islam tentang pembiayaan kepemilikan ruko di Bank Jabar Banten Syariah KC Serang?

Adapun tujuan penelitian ini adalah: 1). Untuk mengetahui sistem pembiayaan kepemilikan ruko di Bank Jabar Banten Syariah KC Serang. 2). Untuk mengetahui pandangan hukum Islam tentang pembiayaan kepemilikan ruko di Bank Jabar Banten Syariah KC Serang.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan teknik sumber data dari kepustakaan dan lapangan. Dalam mengumpulkan data pada penelitian ini menggunakan teknik observasi, wawancara, menelaah dari sumber-sumber tertulis/buku, dan dokumentasi.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah: Pembiayaan kepemilikan ruko di Bank Jabar Banten KC Serang, pihak nasabah mengetahui berapa harga ruko dan berapa keuntungan yang didapat pihak bank sebelum melakukan pembiayaan, dan pihak bank memberikan keringanan kepada nasabah ketika kredit ruko tersebut terdapat masalah ditengah-tengah pembiayaan.

Pandangan hukum Islam tentang pembiayaan ruko di Bank Jabar Banten KC Serang adalah mubah dan bukan sesuatu yang diharamkan

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

---

Nomor : Nota Dinas	Kepada Yth
Lamp : Skripsi	Bapak Dekan Fak. Syariah
Hal : <b>Pengajuan Ujian Munaqasyah</b>	UIN SMH Banten
<b>a.n. Nurul Huda</b>	Di –
<b>NIM : 151300899</b>	Serang

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi Saudara Nurul Huda, NIM : 151300899, yang berjudul : *Analisis Pembiayaan Kepemilikan Ruko Menurut Hukum Islam (Studi Kasus di Bank Jabar Banten KC Serang)* Diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqasyah pada Fakultas Syariah UIN “SMH” Banten. Maka kami ajukan skripsi ini dengan harapan dapat segera dimunaqasyahkan.

Demikian, atas perhatian Bapak kami ucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Serang, 27 September 2019

Pembimbing I

Pembimbing II

**Dr. H. M. Syamsuddin, M.Pd.**  
NIP: 19550307 198003 1 003

**Ahmad Harisul Miftah, M.Si.**  
NIP. 19770120 200901 1 011

**ANALISIS PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN  
RUKO MENURUT HUKUM ISLAM  
(Studi Kasus di Bank Jabar Banten KC Serang)**

Oleh :

**NURUL HUDA**  
NIM : 151300899

Menyetujui;

Pembimbing I

Pembimbing II

**Dr. H. M. Syamsuddin, M.Pd.**  
NIP: 19550307 198003 1 003

**Ahmad Harisul Miftah, M.Si.**  
NIP. 19770120 200901 1 011

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



## **PERSEMBAHAN**

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

Penulis mempersembahkan skripsi ini kepada: Bapak A.Khaji dan Ibu Railah yang telah memberikan do'a cinta, nasihat, kasih sayang serta mendidik anak-anaknya dan tak pernah lelah membimbingku dalam mengejar cita-cita.

## MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنتُمْ مُؤْمِنِينَ

*Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman*

*(QS. Al-Baqarah : 278)*

## **RIWAYAT HIDUP PENULIS**

Penulis bernama lengkap Nurul Huda, lahir pada tanggal 12 Februari 1997 di Serang. Merupakan anak keempat dari pasangan Bapak A.Khaji dan Ibu Railah.

Jenjang pendidikan formal penulis tempuh adalah Pendidikan di Sekolah Dasar (SD) Linduk 1 dari tahun 2003-2009, kemudian melanjutkan pendidikan pada tingkat selanjutnya di Sekolah Menengah Pertama (SMP) 2 pontang dari tahun 2009-2012, selanjutnya penulis melanjutkan pendidikannya di Sekolah Menengah Atas (SMA) 5 Kota Serang dari tahun 2012-2015, dan kemudian penulis menempuh pendidikan S1 di Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah.

## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan hidayahnya yang telah diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan yang di rencanakan. Shalawat dan salam semoga tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, sebagai pembawa risalah ilahi kepada seluruh umat, beserta keluarganya, sahabatnya, serta pengikutnya hingga akhir zaman.

Skripsi ini berjudul: *Analisis Pembiayaan Kepemilikan Ruko Menurut Hukum Islam (Studi Kasus di Bank Jabar Banten KC Serang)* , merupakan tugas akhir yang diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulan Hasanuddin Banten. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan karena keterbatasana yang ada pada diri penulis. Namun demikian, penulis berharap semoga skripsi ini dapat menambah wawasan bagi pembaca khususnya bagi diri penulis.

Dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung, karena itu melalui kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. FauzulIman, M.A, Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah mengelola dan mengembangkan Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten lebih maju.
2. Bapak Dr. H. Yusuf Somawinata, M.Ag, Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah membantu dan memberikan motivasinya dalam skripsi ini dengan tulus hati.
3. Bapak H. Masduki, S.Ag., M.A, Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan bapak H. Ade Mulyana, S.Ag., M.Si., Sekertaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah memberikan persetujuan kepada penulis untuk menyusun skripsi.
4. Bapak Dr. H.M. Syamsuddin, M.Pd. pembimbing I dan bapak Ahmad Harisul Miftah, M.Si., pembimbing II, yang senantiasa sabar dengan segenap tenaga dan pikiran membimbing penulis menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen serta Civitas akademik UIN, yang telah memberikan bekal pengetahuan yang begitu berharga selama penulis kuliah di UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak terlepas pada kekurangan, kelemahan dan masih jauh dari kesempurnaan, keterbatasan pengetahuan, pengalaman serta pengetahuan penulis.

Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang positif dari berbagai pihak atas segala kekurangan agar mencapai kesempurnaan pada masa yang akan datang.

Hanya kepada Allah SWT memohon agar seluruh kebaikan, segala ide, dan bantuan yang bersifat materil dan non-materil yang tulus dari semua pihak yang membantu skripsi ini, semoga di beribalsan yang berlipat ganda. Penulis berharap kiranya karya tulis ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya, dan bagi para pembacanya umumnya.

Serang, 30 September

2019

NURUL HUDA

## DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	i		
<b>ABSTRAK</b> .....	ii		
<b>NOTA DINAS</b> .....	iii		
<b>PERSETUJUAN</b> .....	iv		
<b>PENGESAHAN</b> .....	v		
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	vi		
<b>MOTTO</b> .....	vii		
<b>RIWAYAT HIDUP</b> .....	viii		
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ix		
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xii		
<b>BAB I</b>	<b>PENDAHULUAN</b>		
	A. Latar Belakang Masalah .....	1	
	B. Pembatasan Masalah .....	8	
	C. Rumusan Masalah .....	8	
	D. Tujuan Penelitian.....	9	
	E. Manfaat Penelitian.....	9	
	F. Penelitian Terdahulu.....	10	
	G. Kerangka Pemikiran .....	13	
	H. Metode Penelitian .....	17	
	I. Sistematika Pembahasan .....	21	
<b>BAB II</b>	<b>KONDISI</b>	<b>OBYEKTIF</b>	<b>LOKASI</b>
	<b>PENELITIAN</b>		
	A. Letak Geografis .....		23
	B. Sejarah Berdirinya BJB Syariah KC Serang .....		24

	C. Visi dan Misi BJB Syariah KC Serang.....	30
	D. Struktur Organisasi BJB Syariah KC Serang .....	31
	E. Produk dan Jasa BJB Syariah KC Serang .....	46
<b>BAB III</b>	<b>PEMBIAYAAN DALAM EKONOMI SYARIAH</b>	
	A. Pengertian Pembiayaan .....	61
	B. Jenis-jenis Pembiayaan .....	67
	C. Dasar Hukum Pembiayaan .....	85
	D. Ruko .....	90
<b>BAB IV</b>	<b>ANALISIS PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUKO MENURUT HUKUM ISLAM</b>	
	A. Sistem Pembiayaan Kepemilikan Ruko di BJB KC Serang .....	94
	B. Pandangan Hukum Islam Tentang Pembiayaan Kepemilikan Ruko di BJB KC Serang .....	102
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP</b>	
	A. Kesimpulan.....	114
	B. Saran .....	115
	<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
	<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	