

ABSTRAK

Rumah merupakan salah satu aset yang dapat dikatakan paling mahal yang dapat dimiliki seseorang. Jual beli rumah dengan sistem syariah tanpa riba, tanpa BI cheking 100% Syariah perlu ditelaah lagi karena sistem Syariah tidak sekedar tidak mengandung riba saja dari mulai akag atau perjanjian jual beli sampai proses pembayaran dan penyerahannya harus dilakukan secara syar'i (sesuai syariat Islam). Masalah penelitian ini adalah apakah perjanjian jual beli rumah secara Syariah tanpa bank ini apakah sudah sesuai Syariah dan apakah Pengadilan Agama berwenang menjadi Lembaga penyelesaian sengketa jual beli rumah secara Syariah tanpa bank . Penipuan dan dan aman akan tetapi oleh seorang manusia selama hidupnya, karena rumah merupakan tempat untuk berlindung. Rumah ialah suatu bangunan yang berfungsi sebagai hunian dan rumah merupakan salah satu asset. Menurut Suhar sumadi, Rumah adalah tempat untuk berlindung dari pergantian iklim (panas dan hujan) dan tempat untuk beristirahat. Metode penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute approach*). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perjanjian yang digunakan dalam jual beli rumah secara Syariah tanpa bank adalah perjanjian konvensional yang tunduk pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata bukan akad Syariah yang berdasarkan prinsip-prinsip syariah, sehingga kata "Syariah" tersebut hanya digunakan sebagai label saja dan jika terjadi sengketa dari para pihak Pengadilan Agama tidak berwenang menjadi lembaga peradilan yang menyelesaikan sengketa yang terjadi antara mereka, namun yang berwenang adalah Peradilan Negeri.

Kata Kunci : Penjual, Pembeli, Rumah.

ABSTRACT

The house is one of the most expensive assets that can be owned by a person. Buying and selling houses with a sharia system without usury, without BI cheking 100% Sharia needs to be examined again because the Sharia system does not just contain usury, starting from akag or buying and selling agreements to processing payments and delivery must be done in syar'i (according to Islamic law) . The problem of this research is whether the house sale and purchase agreement according to Sharia without a bank is it according to Sharia and whether the Religious Court has the authority to become the institution for the settlement of disputes for buying and selling houses according to Sharia without a bank. Fraud and and safe but by a human being during his life, because the house is a place of refuge. A house is a building that functions as a residence and the house is one of the assets. According to Suhar Sumadi, a house is a place to shelter from changes in climate (heat and rain) and a place to rest. This research method uses normative legal research using a statutory approach (Statute approach). The results of this study indicate that the agreement used in buying and selling a house in Sharia without a bank is a conventional agreement that is subject to the Civil Code, not a Sharia contract based on sharia principles, so the word "Syariah" is only used as a label and in the event of a dispute from the parties the Religious Court is not authorized to become a judicial institution that resolves disputes between them, but the authority is the District Court.

Keywords: Seller, Buyer, House.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah serta karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul ANALISIS TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SECARA “SYARIAH” TANPA BANK. Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar strata satu Sarjana Hukum (S.H). dan tak lupa sholawat serta salam penulis panjatkan kehadiran Nabi Muhammad SAW.

Penulis menyadari bahwa banyak pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini. Untuk itu, iringan doa dan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada :

1. Orang tua penulis, Mami Azizah, Mama Riati, Mamah Ira dan Jidi Muhammad Zaqladi serta Ayah terimakasih atas segala kasih sayang, support dan doa tulus tiada henti kepada penulis.
2. Prof. Dr. Nunuk Nuswardani selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura.
3. Dosen pembimbing, Ibu Dr. Murni.S,H. yang telah memberikan kritikan dan saran serta kesabaran membimbing penulis untuk kesempurnaan skripsi ini.
4. Yang terhormat kepada Ibu Indah Purbasari S.H.,L.L.M dan Ibu Dr.Uswatun Hasanah, SH.M.Hum selaku penguji, terimakasih atas kesabaran dalam memberikan masukan dan kritikan yang membangun untuk penulis.
5. Ibu Rina Yulianti,SH.,MH selaku pembimbing akademik yang selalu memberikan masukan dan konsultasi dalam perkuliahan.
6. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura yang telah memberikan ilmu dan wawasan serta berbagi pengalaman dalam perkuliahan.
7. Para staf dan Karyawan yang telah membantu penulis dalam urusan administrasi serta Informasi akademik, terlebih untuk Ibu Amel, Ibu evy, Bapak Titung dan Bapak Misli.

8. Adik adik penulis Zakiyah, Sahla, Muhammad Nouval, Ruman, Bunga, Dahlia yang selalu memberikan keceriaan dan semangat
9. Kepada partner terkasih Muhammad Aksin, terimakasih telah memberikan support dan doa , serta selalu ada saat penulis membutuhkan
10. Sahabatku Fatimah Assegaf yang selalu memberikan support, semangat dan bantuan ketika penulis membutuhkan.
11. Teman teman dalam grup bimbingan Ibu Dr. Murni, Tama, April, Zainal, Mbak Nurul yang selalu saling memberikan semangat.
12. Teman teman grup FH 2016 yang selalu memberikan informasi-informasi akademik dan berjuang bersama untuk menyelesaikan tugas akhir ini, Bilqis, Lala, Dayat, Amalia maqdis, Diego Thankyou!
13. Semua pihak yang telah membantu baik secara moril maupun materiil yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Semoga Skripsi ini dapat bermanfaat, dan memberikan tambahan ilmu pengetahuan serta menjadi sumber informasi bagi pembaca pada umumnya dan khususnya Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura

Bangkalan, 5 Januari 2021

LISNASARI
NIM. 16.01.111.00170

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
MOTTO.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Kegunaan Penelitian.....	4
1.5 Keaslian	5
1.6 Metode Penelitian	6
1.6.1 Jenis Penelitian	6
1.6.2 Pendekatan Masalah	6
1.6.3 Bahan Hukum	7
1.6.4 Analisa Bahan Hukum	8
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI	
RUMAH SECARA “SYARIAH TANPA BANK.....	10
2.1 Pengertian Perjanjian.....	10
2.1.1 Asas – Asas Perjanjian.....	13
2.1.2 Syarat Sah Perjanjian.....	16
2.1.3 Unsur – Unsur Perjanjian.....	22
2.2. Pengertian Jual beli.....	24
2.2.1 Syarat sah nya Jual beli	24
2.4 Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli.....	25

BAB III ANALISIS TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI	
RUMAH SECARA “SYARIAH” TANPA BANK.....	29
3.1. Mekanisme dalam jual beli rumah secara “syariah”.....	29
3.1.1 Pengertian, Syarat, dan Prosedur Akta Jual Beli (AJB)	34
3.1.2 Analisis pelaksanaan Jual Beli Rumah secara “syariah”.....	35
3.2 Analisis kewenangan Pengadilan Agama terhadap Jual Beli Rumah tanpa bank.....	36
BAB IV PENUTUP	43
4.1 Kesimpulan	43
4.2 Saran	44
DAFTAR PUSTAKA	45