

**KEPEMILIKAN RUMAH SUBSIDI/KPR OLEH KELOMPOK LUAR
SASARAN DALAM HUKUM EKONOMI SYARIAH**

TESIS

**Oleh:
RUSDIANSYAH
NIM 170211040141**



**PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) ANTASARI
HUKUM EKONOMI SYARIAH
BANJARMASIN
TAHUN 2021 M/1443 H**

**KEPEMILIKAN RUMAH SUBSIDI/KPR OLEH KELOMPOK LUAR
SASARAN DALAM HUKUM EKONOMI SYARIAH**

TESIS

**Diajukan Kepada Universitas Islam Negeri (UIN) Antasari
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Menyelesaikan Program Magister
Hukum Ekonomi Syariah**

**Oleh:
RUSDIANSYAH
NIM 170211040141**



**PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) ANTASARI
HUKUM EKONOMI SYARIAH
BANJARMASIN
TAHUN 2021 M/1443 H
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN**

PERNYATAAN KE ASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rusdiansyah

NIM : 170211040141

Tempat/Tanggal Lahir : Amuntai, 06 September 1970

Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya yang berjudul "*Kepemilikan Rumah Subsidi/KPR Oleh Kelompok Luar Sasaran Dalam Hukum Ekonomi Syariah*" adalah benar-benar karya saya, kecuali kutipan yang disebut sumbernya. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa tesis ini bukan karya asli saya atau merupakan plagiat, saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banjarmasin, 4 Maret 2022
Yang Membuat Pernyataan,



Rusdiansyah

PERSETUJUAN TESIS

KEPEMILIKAN RUMAH SUBSIDI/KPR OLEH KELOMPOK LUAR SASARAN DALAM HUKUM EKONOMI SYARIAH

**Yang dipersembahkan dan disusun oleh:
Rusdiansyah
170211040141**

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk
Dapat diajukan kepada Dewan Penguji

Pembimbing I



Dr.Hj Gusti Muzainah, M.H

Pembimbing II



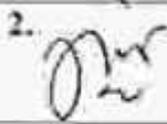
Dr.Hj Hayatun Naimah, M.H

PENGESAHAN TESIS

KEPEMILIKAN RUMAH SUBSIDI/KPR OLEH KELOMPOK LUAR
SASARAN DALAM HUKUM EKONOMI SYARIAH

Dipersembahkan dan disusun
oleh: Rusdiansyah
NIM 170211040141
Pada: Hari . . . Tanggal

Dewan Penguji

Nama	Tanda Tangan
1. Dr. M. Rusydi, M.Ag (Ketua)	1. 
2. Dr. Hj. Gusti Muzainah, M.H (Anggota)	2. 
3. Dr. Hj. Hayatun Na'imah, M.H (Anggota)	3. 
4. Mujihurohman, MA, Ph.D (Anggota)	4. 

Mengetahui,

Direktur Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin



Prof. Dr. H. Zulfa Jamalie, M. Pd
NIP. 19710525 199703 1 006

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد وعلى آله
وصحبه أجمعين

Dengan nama Allah yang Maha pengasih lagi Maha penyayang. Segala puji dan syukur bagi Allah SWT, Tuhan seru sekalian alam. Shalawat dan salam kepada semulia-mulia Nabi dan Rasul, penghulu kita Nabi Besar Muhammad SAW, dan juga kepada keluarga dan sahabat sekalian.

Suatu berkah yang layak penulis syukuri, karena berkat kudrat dan iradat-Nya, taufik dan hidayah-Nya, akhirnya penulis dapat menyelesaikan tesis yang diberi judul “*Kepemilikan Rumah Subsidi/KPR Oleh Kelompok Luar Sasaran Dalam Hukum Ekonomi Syariah*” ini.

Dalam kesempatan ini tidak ada kata yang tertulis selain ungkapan rasa terimakasih yang mendalam atas segala bantuan, bimbingan serta perhatian yang diberikan kepada penulis selama proses penyelesaian tesis ini. Ucapan terimakasih ini terutama penulis haturkan kepada:

1. Bapak Prof. Mujiburrahman, Ph.D, Selaku Rektor Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin.
2. Bapak Prof. Dr. H. Syaifuddin Sabda, M.Ag, selaku Direktur Pascasarjana IAIN Antasari Banjarmasin
3. Bapak Dr. Rahmat Sholihin, S.Ag, M.A, selaku ketua jurusan studi Hukum Ekonomi Syariah
4. Ibu Dr. Hj Gusti Muzaimah, M.H, Pembimbing I Peneliti yang telah memberikan bimbingan dan arahan konstruktif kepada Peneliti, memberikan

kritik dan saran serta kemudahan dalam memberikan bimbingan.

5. Ibu Dr. Hj Hayatun Naimah, M.H, selaku pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu dan pikiran untuk membimbing dan mengarahkan serta mengoreksi penulisan tesis ini.
6. Seluruh dosen Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin yang telah memberikan bimbingan, arahan dan pengetahuan kepada penulis selama berstudi pada program Pascasarjana ini.
7. Pimpinan dan staf pada pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin yang telah memberikan pelayanan secara aktif kepada penulis selama mengikuti perkuliahan.
8. Kepala Perpustakaan Pascasarjana dan Kepala Perpustakaan UIN Antasari yang telah mengizinkan penulis untuk meminjam referensi-referensi penulisan.
9. Seluruh hakim dan karyawan Pengadilan Agama Amuntai yang memberikan motivasi dalam pembuatan tesis ini
10. Seluruh teman-teman mahasiswa konsentrasi Hukum Ekonomi Syariah, terkhusus angkatan 2017 yang tidak mungkin disebutkan satu persatu.

Penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi semua pihak. Atas segala bantuan dan bimbingan tersebut penulis berdo'a semoga Allah SWT berkenan membalasnya dengan ganjaran pahala yang berlipat ganda. *Amin yaa Rabbal 'Alamiin.*

Banjarmasin, November 2021

Rusdiansyah

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	ii
PERSETUJUAN TESIS	iii
PENGESAHAN TESIS	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
MOTTO	ix
PEDOMAN TRANSLET	x
ABSTRAK	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Signifikasi Penelitian	12
E. PenelitianTerdahulu	12
F. Defenisi Operasional.....	10
G. Metode Penelitian.....	16
H. Sistematika Penulisan	20
BAB II KONSEP AKAD.....	21
A. Teori Dasar Akad.....	21
- Akad Dalam Hukum Ekonomi Syariah	21
- Akad Dalam KUHPerdata	50
B. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	54
C. Akad Dalam fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP).....	64
BAB III KEPEMILIKAN RUMAH SUBSIDI/KPR OLEH KELOMPOK LUAR SASARAN.....	87
A. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR)	87
B. Mekanisme Akad Pembiayaan KPR Bersubsidi Bagi Kelompok Luar Sasaran	93
BAB IV ANALISA TERHADAP KELOMPOK LUAR SASARAN YANG MEMANFAATKAN KPR SUBSIDI MENURUT HUKUM EKONOMI SYARIAH	108

	A. Cara kelompok luar sasaran memperoleh KPR.....	108
	B. Syarat-syarat yang harus terpenuhi.....	110
	C. Kelompok luar sasaran dalam KPR Subsidi menurut Hukum Ekonomo Syariah.....	115
BAB V	PENUTUP.....	128
	A. Simpulan	128
	B. Saran	129
	DAFTAR PUSTAKA	130
	DAFTAR RIWAYAT HIDUP	133

MOTTO

مَنْ أَرَادَ الدُّنْيَا فَعَلَيْهِ بِالْعِلْمِ، وَمَنْ أَرَادَ الْآخِرَةَ فَعَلَيْهِ

بِالْعِلْمِ، وَمَنْ أَرَادَهُمَا فَعَلَيْهِ بِالْعِلْمِ

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

1. Konsonan

Konsonan bahasa Arab yang dalam system tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf latin:

Huruf Arab	Nama	Huruf latin	Bentuk Lambang
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Tsa	Ts	Te dan Es
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	H	Ha dengan garis dibawah
خ	Kha	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Dzal	Dz	De dan Ze
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye
ص	Shad	Sh	Es dan Ha
ض	Dhad	Dh	De dan Ha

ط	Tha	Th	Te dan Ha
ظ	Zha	Zh	Zet dan Ha
ع	‘Ain	‘	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Waw	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ي	Ya	Y	Ye
ء	Hamzah	...’...	Apostrof

2. Vokal

Vokal Bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia terdiri atas vokal tunggal atau *monoftong* dan vokal rangkap atau *diftong*

a. vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau hakekat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda atau Harakat	Nama	Huruf Latin	Nama	Contoh
َ	Fathah	A	A	كَتَبَ
ِ	Kasrah	I	I	ذَكَرَ
ُ	Dhammah	U	U	قُلُوبٌ

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda atau Harakat	Nama	Huruf Gabungan	Nama	Contoh
َ...ئ	Fathah dan Ya	Ai	a dan i	كَيْفَ
ِ...ي	Kasrah dan Ya	Iy	i dan y	إِسْلَامِي
ُ...و	Dhammah dan Waw	Au	a dan u	هُوْلٌ

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Tanda atau Harakat	Nama	Huruf Gabungan	Nama	Contoh
--------------------	------	----------------	------	--------

أَ	Fathah dan alif atau ya (alif maqsurah)	Â	a dan tanda ^ di atas	قَالَ رَمَى
إِ	Kasrah dan Ya	Î	i dan tanda ^ di atas	قِيلَ
ؤُ	Dhammah dan Waw	Û	u dan tanda ^ di atas	يَقُولُ

Pedoman transliterasi ini diadaptasi dan diodifikasi dari keputusan bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 158 tahun 1987 dan Nomor 0543 b/u/ 1987 yang diperbaharui oleh Balitbang dan Diklat Keagamaan, proyek pengkajian dan pengembangan Lektor Pendidikan Agama Tahun 2003.

4. Ta' Marbutah

Transliterasi untuk *ta; marbutah* ada dua, yaitu:

a. Ta' Marbutah berharakat

Ta' marbutah berharakat fathah, kasrah, dan dhammah transliterasinya adalah /t/

b. Ta' Marbutah sukun

Ta' marbutah yang berharakat sukun, transliterasinya adalah /h/, kalau yang berakhiran ta' marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang "al" yang dipisahkan, maka ta' marbutah itu ditransliterasikan dengan /h/, tetapi apabila disambung

ditransliterasikan dengan /t/, contoh:

طَلْحَةَ = Thal^hah

الأَطْفَالِ رَوْضَةَ = Raud^hah al-athfal/raudhatulathfal

5. Syaddah

Syaddah atau tasydid atau konsonan ganda yang dalam sistem tulisan Arab yang dilambangkan dengan sebuah tanda, yaitu tanda syaddah atau tanda *tasydid*(ّ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan dua huruf yang sama, yaitu huruf yang di beri tanda asyaddah itu, Contoh:

رَبَّنَا = rabbanna

الْبِرُّ = al-birru

نُعِمُّ = nu'imma

6. Kata Sandang

kata sandang dalam sistem Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال dalam transliterasi ini kata sandang itu ditulis dengan “al”, dan dipisahkan dari kata yang mengikutinya dengan tanda sempang (-). Contoh:

الشَّمْسُ = al-Syamsu

القَلَمُ = al-Qalamu

7. Hamzah

Dinyatakan didepan bahwa *hamzah* ditransliterasikan dengan apostrof. Akan tetapi hal tersebut hanya berlaku bagi hamzah yang terletak ditengah dan akhir kata. Jika *hamzah* itu terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan karena dalam tulisan Arab berupa huruf Alif. Contoh:

يَأْخُذُونَ = ya'khudzna (hamzah ditengah)

النَّوْءُ	=	al-naw'u (hamzah di akhir)
إِنَّ	=	inna (hamzah di awal tanpa apostrof)
أُمِرْتُ	=	umirtu (hamzah di awal tanpa apostrof)
أَكَلُ	=	akala (hamzah di awal tanpa apostrof)

8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il, isim, maupun harf ditulis saling terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan. Contoh:

الْفَاعِلِيسْمُ	=	ismual-fa'il
بِهِمْفَعُولٌ	=	maf'ulbih (bihi)

9. Huruf Kapital

Huruf kapital dalam tulisan Arab tidak dikenal, dalam transliterasinya, huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf capital seperti apa yang berlaku dalam EYD. diantara huruf capital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Jika nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf capital tetap huruf awal nama tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ = Wa ma Muhammadunilla Rasulun

Penggunaan huruf capital untuk kata "Allah" hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap, sehingga jika ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka huruf capital tidak digunakan. Contoh:

اللَّهُ الصَّمَدُ	=	<u>A</u> llahu al- <u>S</u> hamadu
نَصْرُ مِنَ اللَّهِ	=	Nashrummin <u>a</u> llahi

ABSTRAK

Rusdiansyah : *Kepemilikan Rumah Subsidi/KPR Oleh Kelompok Luar Sasaran Dalam Hukum Ekonomi Syariah*.di bawah PimimbingI: Dr.Hj Gusti Muzaimah, M.H., pembimbing II: Dr. Hj Hayatun Naimah, M.H., Pada Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin (2021)

Kata Kunci: Akad, KPR, Kelompok Luar Sasaran, Hukum Ekonomi Syariah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ditengah masyarakat tidak hanya dimanati oleh mereka yang berpenghasilan menengah atau kelompok sasaran sebagaimana aturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 242/KPTS/M/2020, namun juga mereka yang berpenghasilan tinggi, kepemilikan tersebut adalah kempelikan yang sudah jamak terjadi, dan diketahui oleh pengembang dan bisa jadi juga diketahui oleh Bank yang ditunjuk sebagai debitur oleh pemerintah, tindakan tersebut jamak terjadi ditengah masyarakat tanpa ada sanksi hukum yang menjerat. Pada praktiknya banyak fasilitas KPR dinikmati oleh kelompok luar sasaran, dengan berbagi macam motif, seperti mencari keuntungan, investasi danliannya dilakukan denga berbagai macam cara, yang menjadi persoalan adalah aspek akad yang dipergunakan dan keabsahan kepemilikan KPR oleh kelompok luar sasaran.

Melihat pentingnya mengetahui bagaimanana tinjauan akad kepemilikan rumah subsidi/KPR oleh kelompok luar sasaran dalam hukum ekonomi syariah, maka rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu 1) Mengkaji Bagaimana kepastian hukum akad kepemilikan rumah subsidi/ KPR menurut Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 242/KPTS/M/2020 dalam perspektif hukum ekonomi syariah, 2) Bagaimana cara Kelompok Luar Sarsaran dalam memperoleh KPR Subsidi dan Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Kelompok Luar Sarsaran tersebut?

Penelitian ini adalah penelitian hukum, sebagai penelitian hukum normative, menggunakan Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) merupakan penelitian yang mengutamakan bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan sebagai bahan acuan dasar dalam melakukan penelitian, pendekatan tersebut dipilih untuk menjelaskan secara utuh akan diskripsi tinjauan akad yang dalam hukum ekonomi syariah terhadap akad kepemilikan rumah kelompok luar sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 242/KPTS/M/2020.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: *perutama* akad yang digunakan oleh kelompok luar sasaran dalam kepemilikan rumah subsidi adalah akad *wakalah*, *murabahah*, *kedua*, kepemilikan rumah subsidi oleh kelompok luar sasaran adalah merupakan perbuatan yang mengambil hak orang lain dimana peruntukan perumahan tersebut sebenarnya adalah bagi mereka yang berpenghasilan dibawah Rp 8.000.000.00 (delapan juta) perbulan.