



Penulis
ARIFAH NURIYAH KAKA JODHO

Program Studi Ekonomi Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu

**ANALISIS SISTEM PEMBIAYAAN PERUMAHAN
SYARIAH TANPA BANK RUMAHKU SURGAKU KOTA
BENGKULU MENURUT FATWA DEWAN SYARIAH
NASIONAL MAJELIS ULAMA INDONESIA (DSN MUI)**



Editor :
Dr. Desi Isnaini, MA
Evan Stiawan, MM

**ANALISIS SISTEM PEMBIAYAAN PERUMAHAN
SYARIAH TANPA BANK RUMAHKU SURGAKU KOTA
BENGKULU MENURUT FATWA DEWAN SYARIAH
NASIONAL MAJELIS ULAMA INDONESIA (DSN MUI)**



ARTIKEL JURNAL

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Ekonomi (S.E)

OLEH:

ARIFAH NURIYAH KAKA JODHO

NIM.2011130161

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU
BENGKULU**

2024 M/1445 H



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU
 Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211
 Telepon (0736) 51276-51171-51172- Faksimili (0736) 51171-51172
 Website: www.uinfasbengkulu.ac.id

HALAMAN PERSETUJUAN

Tugas Akhir yang berjudul **“Analisis Sistem Pembiayaan Perumahan Syariah Tanpa Bank Menurut Fatwa DSN MUI”** yang disusun oleh :

Nama : Arifah Nuriyah Kaka Jodho
 Nim : 2011130161
 Prodi : Ekonomi Syariah

Telah diperiksa dan diperbaiki sesuai dengan saran tim Pembimbing. Oleh karena itu Tugas Akhir ini disetujui dan layak untuk diujikan dalam sidang *Munaqasyah* Tugas Akhir pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu.

Bengkulu, **2024 M**
1445H

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Desi Isnaini, M.A
 NIP.197412022006042001

Evan Stiawan, MM
 NIP.199203202019031008

Mengetahui
 Ketua Jurusan Ekonomi Islam

Yenti Sumarni, M.M
 NIP.197904162007012020



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

Jalan Raden Patah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211
Telepon (0736) 51276-51171-51172- Faksimili (0736) 51171-51172
Website: www.uinfasbengkulu.ac.id

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir dengan Judul "*Analisis Sistem Pembiayaan Perumahan Syariah Tanpa Bank Rumahku Surgaku Kota Bengkulu Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI)*" yang disusun oleh:

Nama : Arifah Nuriyah Kaka Jodho
NIM : 2011130161
Program Studi : Ekonomi Syariah
Bentuk Tugas Akhir : Jurnal Ilmiah

Telah diuji dan dipertahankan di depan Tim Sidang *Munaqasyah* Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu pada:

Hari : Rabu
Tanggal : 05 Juni 2024 M / Ayyamul Bidh Dzulqaida 1445 H

Dinyatakan LULUS. Telah diperbaiki, dapat diterima, dan disahkan sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana dalam bidang Ekonomi Syariah dan diberi gelar Sarjana Ekonomi (S.E.).

Bengkulu, 05 Juni 2024 M
Ayyamul Bidh Dzulqaida 1445 H

Tim Sidang Munaqasyah

Ketua

Khairiah Elwardah, M.Ag
NIP. 197808072005012008

Sekretaris

Citra Liza, M.Si
NIP. 1987102520201222006

Penguji I

Khairiah Elwardah, M.Ag
NIP. 197808072005012008

Penguji II

Drs. H. Syaifuddin, MM
NIP. 196204081989031008

Mengetahui,
Dekan

Prof. Dr. Supardi, M.Ag
NIP. 196504101993081007

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini saya menyatakan:

1. Artikel Jurnal dengan judul “Analisis Sistem Pembiayaan Perumahan Syariah Tanpa Bank Menurut Fatwa Dsn Mui” adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Tugas Akhir ini murni gagasan, pemikiran dan rumusan saya sendiri tanpa bantuan yang tidak sah dari pihak lain kecuali arahan dari Tim Pembimbing.
3. Di dalam Tugas Akhir ini tidak terdapat hasil karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali kutipan secara tertulis dengan jelas dan dicantumkan sebagai acuan di dalam naskah saya dengan disebutkan nama pengarangnya dan dicantumkan pada Daftar Pustaka.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dari pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar sarjana, dan sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Bengkulu , 17 Mei 2024 M

21 Rajab 1445 H

Mahasiswa yang menyatakan



Arifah Nuriyah Kaka Jodho

NIM. 2011130161

MOTTO

‘Maka apabila kamu telah selesai (dari sesuatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain, dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap.’

QS Al Insyirah 7

”Ya (cukup). ‘jika kamu besabar dan bertakwah Ketika mereka datang menyerang kamu secara tiba-tiba, Nihaya Allah akan menolongmu dengan lima ribu malaikat yang memakai tanda’,”

QS Ali Imran 128



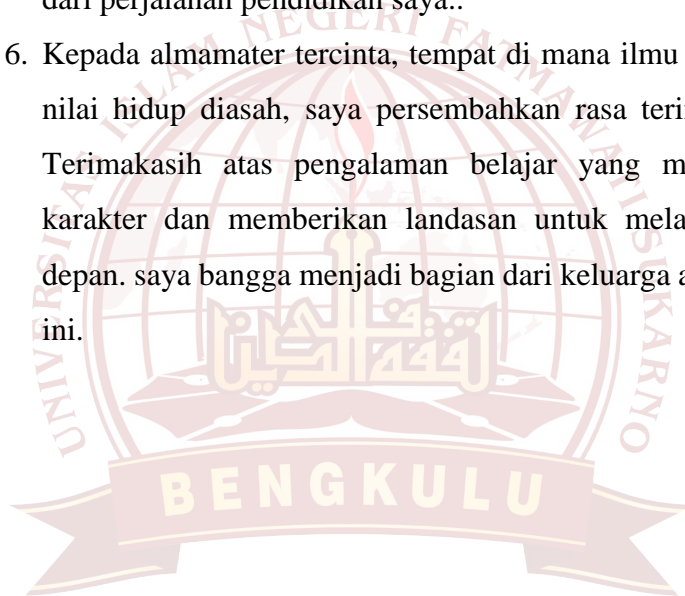
PERSEMBAHAN

Skripsi ini ku persembahkan:

1. Kepada Ayahku tercinta Zulkarnain Kaka Jodho, dan ibuku tercinta Dede Erna, dengan penuh kasih sayang, saya persembahkan dengan rasa hormat dan cinta kepada Ayah dan Ibu, yang telah menjadi pilar kehidupan dan memberikan motivasi serta doa untukku. Terima kasih untuk kehangatan dan bimbingan yang tak pernah pudar. Kalian adalah sumber inspirasi dan kekuatan yang tak tergantikan.
2. Kepada kakak saya Ilham Zakaria Kaka Jodho dan Adik saya Marendra saputra Kaka Jodho yang senantiasa memberikan dukungan, semangat, terimakasih dan sayangku untuk kalian.
3. Kepada saudara-saudara yang telah bersama dalam suka dan duka, terima kasih atas ikatan yang erat dan cinta yang tulus. Kita adalah keluarga yang membentuk fondasi kehidupan, memberikan dukungan saat dibutuhkan, dan berbagi kebahagiaan bersama.
4. Kepada sahabat-sahabat yang selalu ada di setiap langkah, terima kasih atas tawa, dukungan, dan kerjasama yang tak ternilai. Kalian adalah bagian tak terpisahkan dari perjalanan hidup ini, membentuk kenangan indah yang takkan pernah terlupakan.
5. Dosen Pembimbing saya Bapak Evan Setiawan, MM dan Ibu Dr. Desi Isnaini, MA, kepada dosen pembimbing yang

telah membimbing langkah-langkah kami, terima kasih atas dedikasi dan pengarahan yang tak ternilai. bapak dan ibu adalah mentor yang bijaksana, memberikan cahaya dalam perjalanan akademis saya. Terima kasih atas inspirasi, nasihat, dan bimbingan yang membantu saya mencapai potensi terbaik saya. Bapak dan ibu adalah bagian integral dari perjalanan pendidikan saya..

6. Kepada almamater tercinta, tempat di mana ilmu dan nilai-nilai hidup diasah, saya persembahkan rasa terima kasih. Terimakasih atas pengalaman belajar yang membentuk karakter dan memberikan landasan untuk melangkah ke depan. saya bangga menjadi bagian dari keluarga almamater ini.



ABSTRAK

Analisis Sistem Pembiayaan Perumahan Syariah Tanpa Bank
Rumahku Surgaku Kota Bengkulu Menurut Fatwa Dewan
Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI)
(Studi Pada Mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Bengkulu)
Oleh Arifah Nuriyah Kaka Jodho, NIM 2011130161.

Tujuan Penelitian: Menganalisis risiko terlambat pembayaran pada perumahan syariah "Rumahku Surgaku. Menganalisis proses pembiayaan dengan fokus pada aspek *murabahah* pada perumahan syariah "Rumahku Surgaku. Menganalisis implementasi Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI dalam sistem perumahan syariah tanpa bank. Metodologi Penelitian: Penelitian menggunakan pendekatan *kualitatif deskriptif* dengan wawancara langsung. Informan terdiri dari Dewan Pengawas Syariah, *Developer*, *Asisten Branch Manager*, Admin Keuangan, dan Konsumen perumahan "Rumahku Surgaku. Hasil Penelitian: Analisis sistem pembiayaan perumahan syariah tanpa bank melibatkan strategi pengelolaan keterlambatan pembayaran dan risiko gagal bayar. Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI memainkan peran penting sebagai alat perlindungan konsumen, memperjelas hak dan kewajiban konsumen serta menciptakan lingkungan aman. Meskipun dampak positif dari Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI terhadap perlindungan konsumen signifikan, implementasi peraturan juga diperlukan. Lembaga keuangan perumahan syariah *non-bank* dan pihak terkait harus berkomitmen untuk memastikan penerapan pedoman dan standar Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI guna melindungi kepentingan konsumen. Kesimpulan: Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI berperan penting dalam mempengaruhi perlindungan konsumen pada sistem pembiayaan perumahan

syariah tanpa bank. Meskipun demikian, semua pihak terlibat harus bekerja sama dan berkomitmen untuk memastikan perlindungan konsumen diterapkan dengan benar dalam praktik sehari-hari.

Kata Kunci: Sistem Pembiayaan , Tanpa Bank, Konsep Resiko



ABSTRACT

Analysis of Bankless Sharia Housing Financing System
According to Fatwa Dewan Syariah Nasional Rumahku Surgaku
Bengkulu City According To The Fatwa Dewan Syariah Nasional
Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI)

(Study on Students Institut Agama Islam Negeri Bengkulu)

By Arifah Nuriyah Kaka Jodho, NIM 2011130161.

Research Objective: Analyse the risk of late payment on sharia housing "Rumahku Surgaku. Analysing the financing process with a focus on the murabahah aspect of Islamic housing "My Heavenly Home. Analysing the implementation of Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI in the bankless Islamic housing system. Research Methodology: The research used a descriptive qualitative approach with direct interviews. The informants consisted of Sharia Supervisory Board, Developer, Assistant Branch Manager, Finance Admin, and "Rumahku Surgaku" housing consumers. Research Results: Analysis of the unbanked Islamic housing financing system involves strategies for managing late payments and default risks. Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI plays an important role as a consumer protection tool, clarifying consumer rights and obligations and creating a safe environment. Although the positive impact of Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI on consumer protection is significant, implementation of the regulation is also necessary. Non-bank Islamic housing financial institutions and related parties should be committed to ensuring the implementation of the guidelines and standards of Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI to protect consumers' interests. Conclusion: Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI plays an important role in influencing consumer protection in the non-bank Islamic housing finance system. Nonetheless, all parties involved must work together and be committed to ensuring consumer protection is properly implemented in daily practice.

Keywords: Financing System, Bankless, Risk Concept

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas segala nikmat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “ Analisis Sistem Pembiayaan Perumahan Syariah Tanpa Bank Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Mui” (Studi Pada Mahasiswa Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu) “. Shalawat dan salam untuk Nabi besar Muhammad SAW, yang telah berjuang untuk menyampaikan ajaran islam sehingga umat islam mendapatkan petunjuk ke jalan yang lurus baik dunia maupun diakhirat.

Penyusunan tugas akhir ini bertujuan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE) pada program studi Ekonomi Syariah Jurusan Ekonomi Islam pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis mendapat bantuan dari berbagai pihak. Dengan demikian penulis ingin mengucapkan rasa terimakasih kepada:

1. Prof.Dr. Zulkarnain, M.Pd. selaku rektor Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu yang telah memberikan kemudahan dalam penulisan skripsi ini.
2. Dr.H. Supardi, M.Ag. selaku dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah memberikan dukungan dalam skripsi.
3. Yenti Sumarni,MM. ketua Jurusan Ekonmi Islam Fakltas Ekonomi dan bisnis islam Universitas Islam Negeri Fatmawati

Sukarno Bengkulu yang telah mendukung dan mengizinkan saya melakukan penelitian.

4. Dr. Desi Isnaini, MA, selaku Pembimbing I, yang telah memberikan bimbingan, motivasi, semangat, dan arahan dengan penuh kesabaran.
5. Evan Setiawan, MM. selaku Pembimbing II, yang telah memberikan bimbingan, motivasi, semangat, dan arahan dengan penuh kesabaran.
6. Khairiah Elwardah, M.Ag. selaku penguji I, yang telah memberikan masukan, saran, bimbingan, motivasi dan arahan dengan penuh kesabaran.
7. Drs. H. Syaifuddin, MM. selaku penguji II, yang telah memberikan masukan, saran, bimbingan, motivasi dan arahan dengan penuh kesabaran.
8. Kedua orang tua saya yang selalu mendoakan kesuksesan saya.
9. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu yang telah mengajar dan membimbing serta memberikan berbagai ilmunya dengan penuh keikhlasan.
10. Staf dan Karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu yang telah memberikan pelayanan dengan baik dalam hal administrasi.
11. Semua Pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini.

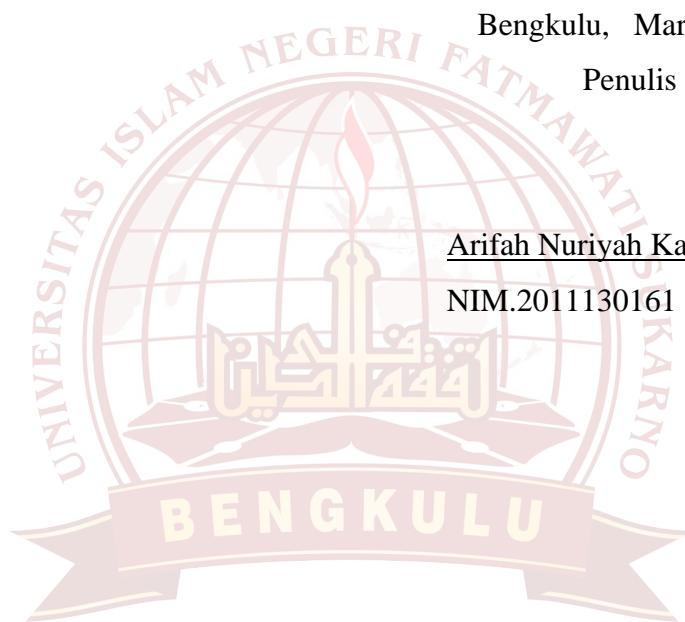
Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari masih banyak kelemahan dan kekurangan dari berbagai sisi. Oleh karena itu, penulis mohon maaf dan mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan penulis kedepan.

Bengkulu, Maret 2024

Penulis

Arifah Nuriyah Kaka Jodho

NIM.2011130161



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUL	i
MOTTO	ii
PERSEMBAHAN	iii
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Batasan Masalah.....	4
C. Rumusan Masalah.....	5
D. Tujuan Penelitian	5
E. Kegunaan Penelitian.....	5
F. Penelitian Terdahulu	5
G. Metodologi Penelitian	14
H. Sistematika Penelitian	17
BAB II KAJIAN TEORI	
A. Kajian Teori	19
1. Sistem Pembiayaan Perumahan Syariah.....	19
a. Definisi.....	19
b. Prinsip-prinsip.....	21
c. Perbedaan Syariah dengan Konvensional.....	23
d. Akad-akad KPR Syariah	24

2. Fatwa DSN-MUI	29
a. Definisi.....	29
b. Tugas DSN MUI.....	31
c. Wewenang DSN MUI.....	32
3. Sistem Pembiayaan Syariah Tanpa Bank	33
a. Definisi.....	33
b. Karakteristik.....	34
c. Konsep Tanpa Bank	36
d. Keuntungan dan Kekurangan.....	37
4. Konsep Resiko.....	38
B. Kerangka Konseptual	44
BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN	
A. Sejarah Perumahan Rumahku Surgaku	45
B. Ketentuan Pihak dan Objek Program Rumahku Surgaku.....	46
1. Penjual (Developer/Pengembang)	47
2. Konsumen (Pembeli)	47
3. Objek Jual Beli.....	48
C. Struktur Kepengurusan	50
D. Gambaran Skema Akad Rumahku Surgaku	51
1. Akad Murabahah.....	51
2. Akad Istishna	51
3. Akad Salam.....	52
4. Akad Akad Al-Ba'i.....	53

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Hasil Penelitian	55
B. Pembahasan.....	95
1. Resiko Telat Bayar	95
2. Analisis Sistem Pembayaran Ditinjau Dari Aspek Murabahah.....	101
3. Implementasi Fatwa DSN Dalam Sistem Pembiayaan Perumahan Syariah Tanpa Bank ...	104

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	120
B. Saran.....	121

DAFTAR PUSTAKA	123
-----------------------------	------------



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1: Jadwal Kegiatan 15

Tabel 1.2: Perumahan Rumahku Surgaku Di Bengkulu ..46



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1: Kerangka Konseptual	44
Gambar 1.2: Struktur Kepengurusan.....	50
Gambar 1.3: Skema Akad <i>Murabahah</i>	51
Gambar 1.4: Skema Akad <i>Istishna</i>	51
Gambar 1.5: Skema Akad <i>Salam</i>	52
Gambar 1.6: Skema Akad <i>Al-Ba'I Tunai</i>	53

