

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Ekonomi syariah adalah bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Ajaran Islam. Prinsip-prinsipnya yang diterapkan dalam berbagai aspek kehidupan, termasuk dalam kegiatan ekonomi di masyarakat. Meskipun berasal dari Ajaran Islam, sistem ekonomi syariah tidak terbatas hanya bagi umat Muslim. Aturannya yang berbasis keadilan, kejujuran, serta keseimbangan dapat diterapkan oleh siapa saja, termasuk komunitas non-Muslim. Dengan kata lain, ekonomi syariah bukan hanya untuk kepentingan ummat islam saja, tetapi juga dapat memberikan manfaat bagi seluruh masyarakat tanpa memandang latar belakang agama.²

Secara historis eksistensi Ekonomi Syariah telah ada dan dipraktikkan sejak eksisnya islam di nusantara. Sedangkan secara yuridis formal ekonomi syariah diakui sejak 22 tahun silam, ditandai dengan berdirinya Bank Muamalat Indonesia tanggal 01 Mei 1992 yang diresmikan oleh Bapak Presiden Soeharto yang dipraksai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI). Bank Muamalat merupakan bank Islam pertama di Indonesia berbasis syariah sebagai cikal bakal berkembangnya pengelola kegiatan ekonomi syariah di Indonesia

² Antonio, Muhammad Syafi'i, Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik, ed. oleh Basri Dadi M.H dan Farida R. Dewi, 1 ed., vol. 1 (Depok: Gema Insani, 2001), 4.

yang kemudian berkembang pesat sampai saat ini yang diikuti oleh lembaga usaha yang berbasis syariah lainnya.³

Seiring dengan berkembangnya Ekonomi Syariah di Indonesia, berbagai aktivitas usaha berbasis prinsip-prinsip Islam pun semakin berkembang pesat. Tidak hanya dalam sektor perbankan, tetapi juga mencakup industri keuangan non-bank, koperasi syariah, pasar modal syariah, hingga sektor riil seperti perdagangan dan jasa berbasis syariah. Pertumbuhan ini menunjukkan bahwa ekonomi syariah tidak hanya menjadi alternatif, tetapi telah menjadi bagian penting dalam sistem ekonomi nasional. Namun, seiring pesatnya perkembangan tersebut, muncul pula berbagai dinamika yang kompleks, termasuk potensi terjadinya gesekan atau ketidaksesuaian dalam praktiknya.

Dalam praktik ekonomi syariah, hubungan antara pihak-pihak yang terlibat sering kali dibangun atas dasar akad atau perjanjian yang harus dijalankan sesuai dengan prinsip keadilan, transparansi, dan kepercayaan. Namun, tidak jarang pula terjadi perbedaan tafsir terhadap akad, kelalaian dalam menjalankan kewajiban, atau perselisihan akibat perubahan kondisi usaha. Situasi-situasi inilah yang kemudian dapat menimbulkan sengketa dalam aktivitas ekonomi syariah.

³ Ahmad, "Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Pengadilan Agama," Kajian Hukum dan Keadilan IUS, II (30 November 2014), 477.

Sengketa adalah suatu keadaan di mana terjadi perbedaan pendapat atau konflik antara dua pihak atau lebih, yang dapat menimbulkan perdebatan, pertengkaran, atau bahkan perselisihan yang lebih serius. Sengketa bisa muncul karena berbagai hal, seperti perbedaan kepentingan, ketidaksepakatan dalam suatu keputusan, atau karena salah satu pihak merasa dirugikan. Masalah yang awalnya kecil pun bisa berkembang menjadi sengketa yang besar jika tidak segera diselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, dalam menghadapi sengketa, penting untuk mencari solusi yang adil dan bijaksana agar tidak menimbulkan dampak yang lebih luas, seperti perpecahan atau permusuhan yang berkepanjangan. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui diskusi, mediasi, atau jalur hukum, tergantung pada tingkat keparahan konflik dan kesediaan pihak-pihak yang terlibat untuk mencapai kesepakatan.

Sengketa dapat disebabkan oleh dua faktor: perbedaan kepentingan atau perselisihan antara pihak yang satu dengan pihak lainnya, dan adanya aturan-aturan kaku yang dianggap penghalang dan penghambat untuk dapat mencapai tujuan masing-masing pihak. Karena setiap pihak akan berupaya semaksimal mungkin untuk mencapai tujuannya, sehingga potensi terjadinya sengketa menjadi besar. Dalam konteks spesifik, yakni dalam

perjanjian yang disepakati para pihak, faktor terjadinya sengketa itu bisa karena wanpretasi, perbuatan melawan hukum dan *force majeure*⁴

Pengembangan penyelesaian sengketa, baik di tingkat nasional maupun internasional, menunjukkan motivasi yang sangat menarik serta perubahan kebutuhan masyarakat dan pengembangan hukum. Awalnya, penyelesaian perselisihan diinformasikan secara tidak resmi melalui diskusi dan konsensus, yang mencerminkan nilai-nilai kebijaksanaan keluarga dan daerah. Dalam konteks internasional, upaya resmi untuk menyelesaikan perselisihan telah mulai menerima perhatian serius sejak berpartisipasi dalam Konferensi Perdamaian Den Haag pada tahun 1899 dan 1907, yang mengarah ke konvensi penting tentang penyelesaian sengketa perdamaian internasional. Konferensi ini telah menjadi langkah penting dalam pengenalan banyak metode penyelesaian sengketa perdamaian, seperti negosiasi, mediasi, dewan, arbitrase dan pengadilan internasional, kemudian disetujui dan dikembangkan dalam berbagai perjanjian internasional dan resolusi Perserikatan Bangsa Bangsa.

Di Indonesia cara penyelesaian sengketa secara damai sudah dikenal sejak masa sebelum kemerdekaan, di mana masyarakat menyelesaikan konflik dengan melibatkan tokoh adat atau agama sebagai penengah. Tradisi ini kemudian dilembagakan dalam sistem hukum formal, misalnya melalui

⁴ Oyo S Mukhlas, *Dual Banking System dan Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, ed. oleh Nurul Falah Atif, Hendra Kurniawan, dan Sofian Ferdianto, I (Bandung: PT Refika Aditama, 2019), 20

pengaturan mediasi dalam peradilan perdata yang telah diatur sejak masa Hindia Belanda dan diperkuat dengan berbagai peraturan modern, seperti Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2003 tentang proses mediasi di Pengadilan.

Berdasarkan sejarah sistem hukum di Indonesia, penyelesaian sengketa secara damai telah menjadi bagian integral dari kehidupan masyarakat, bahkan sejak sebelum masa kemerdekaan. Tradisi musyawarah dan mufakat yang melibatkan tokoh adat maupun pemuka agama dalam menyelesaikan konflik mencerminkan nilai-nilai lokal yang menjunjung tinggi keadilan dan keharmonisan sosial. Nilai-nilai tersebut kemudian mendapatkan tempat dalam sistem hukum nasional melalui pelembagaan mekanisme penyelesaian sengketa non-litigasi yang kini dikenal dengan alternatif penyelesaian sengketa (*Alternative Dispute Resolution/ADR*).

Dengan berkembangnya sistem hukum modern, pendekatan-pendekatan damai ini memperoleh pengakuan formal melalui berbagai regulasi, seperti Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Namun demikian, dalam konteks penyelesaian sengketa ekonomi syariah masih terdapat tantangan signifikan, terutama berkaitan dengan keterbatasan pengaturan normatif yang secara eksplisit mengatur ruang lingkup tersebut. Oleh karena itu, dalam kondisi minimnya regulasi, peran seorang hakim menjadi sangat krusial dalam menjamin keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa.

Seorang hakim tidak diperbolehkan untuk menolak perkara yang diajukan oleh Penggugat dengan alasan apapun termasuk jika ada alasan tidak adanya peraturan atau minimnya sumber hukum yang jelas tentang hal tersebut. Di tengah minimnya regulasi mengenai ekonomi syariah, maka hakim wajib menggali hukum-hukum yang hidup di tengah masyarakat sebagaimana dijelaskan dalam pasal 5 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.⁵ Jika dilihat dari beberapa perkara yang ada, penyelesaian sengketa oleh pengadilan agama relatif membutuhkan waktu yang lama. Sementara, dalam dunia bisnis efisiensi adalah hal paling utama sehingga apabila proses beracara memakan banyak waktu, hal tersebut akan menambah biaya perkara dan biaya sosial yang ditanggung oleh pelaku usaha.

Selain itu, jumlah hakim yang ada di pengadilan agama tidak sebanding dengan banyaknya perkara yang diajukan apalagi, perkara yang berkaitan dengan hukum keluarga. Banyaknya perkara hukum keluarga tentu akan banyak menyita perhatian hakim dalam menyelesaikan sengketa ekonomi syariah, padahal luasnya ruang lingkup ekonomi syariah memerhatikan perhatian yang khusus dalam penyelesaiannya.⁶ Maka dari itu pengadilan agama selaku institusi yang memiliki kewenangan absolut dan juga hakim yang berwenang dalam penyelesaian sengketa ekonomi

⁵ Ahmad, "Penyelesaian Sengketa Ekonom Syariah Di Pengadilan Agama", *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, Vol II Nomor 6 (Desember, 2014), 480.

⁶ Deni Kamaludin Yusup, "Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor: 56/Pk/Ag/2011 Tentang Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari'a" *Dictum*, Edisi 8 (Oktober, 2014), 18

syariah, harus memberikan jawaban atas keraguan-keraguan yang dilontarkan tersebut.

Dalam melakukan penyelesaian suatu sengketa majelis hakim diharapkan menggunakan hukum yang jelas dan menerapkan ilmu *legal reasing* saat mempertimbangkan kasus yang akan diputuskan. Seorang hakim memanfaatkan penalaran hukum untuk menemukan dasar atau asal muasal suatu tindakan hukum, dengan harapan untuk mencegah pelanggaran hukum yang mungkin muncul di masa depan dan berguna sebagai bahan argumen jika terjadi perselisihan mengenai suatu peristiwa atau tindakan hukum tertentu.

Kasus yang penulis teliti ini bermula dari munculnya sebuah sengketa perumahan atau hak guna bangunan yang telah di beli oleh beberapa pihak, namun setelah sekian lama berlalu ternyata tanah tersebut masih menjadi objek jaminan atas Bank Syariah Indonesia. Kemudian oleh pemilik tanah yang menjadikan jaminan di jual secara sepihak tanpa sepengetahuan pihak Bank Syariah. Akhirnya setelah kejadian penjualan tanah jaminan tersebut diketahui oleh Pihak Bank Syariah maka tanah yang telah di beli oleh beberapa pihak di ajukan ke pengadilan untuk dilakukan penyitaan (Sita Eksekusi). Namun oleh para pihak yang telah melakukan pembelian atas tanah tersebut tetap bersikukuh untuk tidak memberikan tanah tersebut kepada pihak pengadilan. Setelah melewati berapa kali putusan atas kasus sengketa ini, penulis tertarik untuk meneliti salah satu hasil putusan hakim yang terletak pada putusan Peninjauan Kembali dengan

Nomor Putusan 106/PK/Ag/2022, yang dimana majelis hakim memutuskan untuk menolak permohonan Peninjauan Kembali atas objek yang menjadi sengketa.

Dari kajian yang telah dilakukan terhadap putusan tersebut, penulis menemukan kesesuaian hukum antar amar putusan dengan prinsip keadilan dalam Hukum Ekonomi Syariah. Kesesuaian disini berada pada putusan hakim yang menyatakan hak kepemilikan tanah yang awalnya menjadi milik pribadi berubah menjadi tanah yang harus di sita oleh pihak pengadilan. Pihak penjual tidak memberitahukan kepada pihak pembeli bahwasannya tanah yang sedang dijual masih menjadi jaminan atas pihak Bank Syariah dan terlebih tanah tersebut di jual tanpa konfirmasi ulang dengan pihak bank. Akibat dari pada putusan yang dikeluarkan oleh pihak pengadilan dirasa sudah mencerminkan prinsip keadilan, namun ada salah satu pihak yang masih mempertanyakan akan hasil putusan setelah tingkat pertama mengapa berbeda dengan putusan setelahnya. Berdasarkan permasalahan tersebut, penulis tertarik untuk menganalisis lebih jauh dengan melakukan penelitian yang berjudul **“Analisis Terhadap Putusan Peninjauan Kembali Dalam Sengketa Antara Pemilik Perumahan Dengan Bank Syariah Berdasarkan Prinsip Keadilan Dalam Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Putusan No. 106/PK/Ag/2020)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjabaran latar belakang dan fokus penelitian yang akan dilakukan, maka peneliti perlu membuat beberapa rumusan masalah

agar penelitian yang dilakukan terarah dan jelas, sebagai berikut merupakan rumusan masalahnya:

1. Bagaimana penerapan prinsip keadilan Hukum Ekonomi Syariah mengenai Putusan Peninjauan Kembali dalam sengketa antara pemilik perumahan dengan Bank Syariah?
2. Apa saja faktor yang menjadi pertimbangan hakim dalam memutus perkara Peninjauan Kembali sengketa antara pemilik perumahan dengan Bank Syariah melalui prinsip keadilan dalam Hukum Ekonomi Syariah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah penelitian yang telah diuraikan, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai oleh peneliti adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji bagaimana prinsip keadilan dalam Hukum Ekonomi Syariah diterapkan dalam putusan Peninjauan Kembali, dengan fokus pada aspek distribusi sumber daya dan perlindungan hak-hak individu dalam sengketa perumahan. Hal ini mencakup analisis terhadap transparansi dan akuntabilitas dalam keputusan yang diambil oleh hakim.
2. Untuk menganalisis faktor yang mempengaruhi pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara Peninjauan Kembali, terutama yang berkaitan dengan prinsip keadilan dalam Hukum Ekonomi Syariah. Mencakup pemahaman tentang nilai-nilai yang mendasari

keputusan hakim dan bagaimana nilai-nilai tersebut berkontribusi terhadap keadilan dalam setiap putusan.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian dengan adanya tujuan yang ingin dicapai dari peneliti, maka diharapkan penelitian ini dapat membawa manfaat bagi beberapa pihak, baik manfaat dalam teoritis maupun manfaat praktis. Adapun manfaat penelitian ini diharapkan sesuai dengan fokus penelitian di atas adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Menambah wawasan akademik mengenai penerapan prinsip keadilan dalam hukum ekonomi syariah. Keadilan merupakan salah satu prinsip fundamental dalam hukum Islam yang harus diterapkan dalam setiap aspek kehidupan, termasuk dalam transaksi ekonomi. Dalam konteks perbankan syariah, keadilan harus tercermin dalam setiap akad dan mekanisme penyelesaian sengketa agar tidak merugikan salah satu pihak. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang bagaimana prinsip keadilan diterapkan dalam sistem perbankan syariah, terutama dalam penyelesaian sengketa hukum. Dengan demikian, penelitian ini dapat menjadi kontribusi akademik yang berharga bagi pengembangan teori hukum ekonomi syariah, khususnya dalam aspek penyelesaian sengketa perbankan.

Memberikan referensi bagi akademisi dan peneliti dalam kajian hukum perbankan syariah. Hasil penelitian ini dapat menjadi sumber rujukan bagi peneliti selanjutnya yang membahas permasalahan hukum dalam transaksi perbankan syariah, baik dari segi akad, regulasi, maupun implementasinya di lapangan.

2. Manfaat Praktis

Memberikan pemahaman kepada masyarakat dan praktisi hukum mengenai aspek keadilan dalam putusan perbankan syariah. Pemahaman yang baik mengenai prinsip keadilan dalam hukum ekonomi syariah sangat penting agar masyarakat dapat memahami hak dan kewajibannya ketika berinteraksi dengan lembaga perbankan syariah. Selain itu, praktisi hukum, seperti hakim dan pengacara, juga perlu memahami prinsip ini agar dapat mengambil keputusan yang lebih adil dalam menangani kasus sengketa perbankan syariah. Memberikan rekomendasi bagi lembaga peradilan dalam mempertimbangkan aspek keadilan dalam sengketa perbankan syariah.

Dengan adanya analisis terhadap putusan mahkamah agung, diharapkan lembaga peradilan dapat lebih mempertimbangkan aspek keadilan dalam setiap keputusannya agar tidak menimbulkan ketimpangan dan ketidakpuasan di kalangan masyarakat yang mencari keadilan dalam sistem perbankan syariah.

E. Penegasan Istilah

Sebagai langkah awal untuk memperoleh pemahaman yang jelas, penting untuk menjelaskan arti dan makna dari beberapa istilah yang berkaitan dengan tujuan penelitian dalam skripsi berjudul “Analisis Terhadap Putusan Peninjauan Kembali Dalam Sengketa Antara Pemilik Perumahan Dengan Bank Syariah Berdasarkan Prinsip Keadilan Dalam Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Putusan No. 106/PK/Ag/2022)”. Oleh karena itu, perlu diuraikan pengertian dan istilah-istilah yang terdapat dalam judul tersebut sebagai berikut:

1. Putusan Peninjauan Kembali

Hakim adalah aktor utama penegakan hukum (*law enforcement*) di pengadilan yang mempunyai peran lebih apabila dibandingkan dengan jaksa, pengacara, dan panitera. Pada saat ditegakkan, hukum mulai memasuki wilayah *das sein* (yang senyatanya) dan meninggalkan wilayah *das sollen* (yang seharusnya). Hukum tidak lagi sekedar barisan pasal-pasal mati yang terdapat dalam suatu peraturan perundang-undangan, tetapi sudah “dihidupkan” oleh *living interpretator* yang bernama hakim. Dalam memutus suatu perkara, hakim harus mengkombinasikan tiga hal penting yaitu, kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan. Dengan cara itu, maka pertimbangan-pertimbangan hukum yang menjadi dasar penyusunan putusan menjadi baik.

Meskipun demikian, putusan hakim tidak terlepas dari kemungkinan kesalahan atau kekeliruan, bahkan ada kalanya mengandung unsur keberpihakan. Oleh sebab itu, demi menjunjung tinggi kebenaran dan keadilan, setiap putusan hakim seharusnya dapat ditinjau kembali. Hal ini bertujuan agar kekeliruan atau kekhilafan dalam putusan tersebut dapat diperbaiki. Secara umum, tersedia mekanisme upaya hukum sebagai sarana untuk mencegah atau membetulkan kesalahan dalam suatu putusan pengadilan.⁷

Secara normatif, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) membedakan upaya hukum menjadi dua macam, *pertama*, upaya hukum biasa yaitu Banding hingga Kasasi sebagaimana diatur dalam Bab XVII Pasal 233 KUHAP sampai dengan Pasal 258 KUHAP. *Kedua*, upaya hukum luar biasa yaitu Peninjauan Kembali (PK) yang diatur dalam Pasal 263 KUHAP sampai dengan Pasal 269 KUHAP, kemudian upaya hukum luar biasa yang lain adalah Kasasi demi kepentingan hukum yang diatur dalam Pasal 259 KUHAP sampai dengan Pasal 262 KUHAP. Melalui upaya hukum yang tersedia tersebut, maka dalam rangka mewujudkan keadilan, para pihak memiliki hak untuk mengajukan upaya hukum apabila terdapat putusan hakim yang dirasa tidak adil.⁸

⁷ M Lutfi Chakim, "Mewujudkan Keadilan Melalui Upaya Hukum Peninjauan Kembali pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Obtain Justice Through Extraordinary Legal Remedies Reconsideration after The Decision of The Constitutional Court," *Jurnal konstitusi* 12 (27 April 2015): 328–353.

⁸ Ibid

Dasar hukum peninjauan kembali diatur dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan lebih rinci dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) Pasal 263 sampai dengan Pasal 269, serta dalam hukum acara perdata merujuk pada Pasal 67 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan UU Nomor 3 Tahun 2009.

Permohonan Peninjauan Kembali putusan perkara yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Apabila putusan didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus atau didasarkan pada bukti-bukti yang kemudian oleh hakim pidana dinyatakan palsu;
- b. Apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan;
- c. Apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih dari pada yang dituntut;
- d. Apabila mengenai suatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya;

- e. Apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama, atas dasar yang sama oleh Pengadilan yang sama atau sama tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lain;
- f. Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata.

Alasan Peninjauan Kembali dikategorikan sebagai upaya hukum luar biasa karena mempunyai keistimewaan, artinya dapat digunakan untuk membuka kembali (mengungkap) suatu keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Sedangkan suatu putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, harus dilaksanakan untuk menghormati kepastian hukum. Dengan demikian, lembaga Peninjauan Kembali adalah suatu upaya hukum yang dipergunakan untuk menarik kembali atau menolak putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.⁹

Untuk lebih jelasnya mengenai putusan peninjauan kembali adalah putusan yang dihasilkan oleh mahkamah agung setelah memeriksa permohonan peninjauan kembali (PK) atas suatu perkara yang sebelumnya telah memiliki kekuatan hukum tetap. Peninjauan kembali adalah suatu Upaya hukum yang dipakai oleh tergugat

⁹ Ristu Darmawan, *Upaya Hukum Luar Biasa Peninjauan Kembali Terhadap Putusan Bebas Dalam Perkara Pidana*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2012). 25

untuk memperoleh penarikan kembali atau perubahan terhadap putusan hakim yang pada umumnya tidak dapat diganggu gugat lagi, dan upaya hukum terhadap putusan tingkat akhir yang dijatuhkan di luar hadir tergugat (*verstek*), dan yang tidak lagi terbuka kemungkinan untuk mengajukan perlawanan.¹⁰

2. Sengketa

Sengketa adalah perselisihan atau perbedaan pendapat (persepsi) yang terjadi antara dua pihak atau lebih karena adanya pertentangan kepentingan yang berdampak pada terganggunya pencapaian tujuan yang diinginkan oleh para pihak. Sengketa terjadi karena adanya perbedaan kepentingan masing-masing para pihak, yaitu bila ada interaksi antara dua orang atau lebih, dimana salah satu pihak percaya bahwa kepentingannya tidak sama dengan kepentingan yang lain.¹¹

3. Perumahan

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Perumahan juga di kenal dengan istilah *housing*. *Housing* berasal dari bahasa inggris yang memiliki

¹⁰ Soedirjo, *Peninjauan Kembali dalam Perkara Pidana (Arti dan Makna)*, Cet. I, (Jakarta: 2014), 11.

¹¹ Candra Irawan, *Aspek Hukum Dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan Di Indonesia*. (Bandung : CV. Mandar Maju),

arti kelompok rumah. Perumahan adalah kumpulan rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal. Sebagai lingkungan tempat tinggal, perumahan dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Perumahan tidak sama dengan permukiman. Permukiman merupakan lingkungan tempat tinggal manusia dan sekaligus berfungsi, sebagai pendukung penghidupan para penghuninya. Dalam SNI 03-6981-2004 perumahan didefinisikan sebagai kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan yang dilengkapi dengan prasarana.¹²

Perumahan menjadi salah satu kebutuhan dasar manusia karena menyediakan tempat berlindung, beristirahat, dan beraktivitas bersama keluarga. Selain itu, perumahan juga berperan penting dalam membentuk karakter, kesejahteraan, dan kualitas hidup penghuninya. Lingkungan perumahan yang baik akan mendukung tumbuhnya kehidupan sosial, budaya, serta memberikan rasa aman dan nyaman bagi masyarakat. Dalam perkembangannya, perumahan dapat dikategorikan berdasarkan jenis rumah, seperti rumah sederhana, rumah komersial, rumah umum, rumah swadaya, dan rumah khusus yang disediakan pemerintah.

¹² Vikri Abdya Dirgapraja, Roosje J Poluan, dan Ricky S.M. Lakat, "Pengaruh Pengembangan Kawasan Industri Terhadap Permukiman Kecamatan Madidir Kota Bitung," *Spasial* 6 (2019): 1–9.

4. Bank Syariah

Bank pada dasarnya adalah entitas yang melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau dengan kata lain melaksanakan fungsi intermediasi keuangan. Mengenai sistem perbankan di Indonesia terdapat dua macam sistem operasional perbankan, yaitu bank konvensional dan bank syariah. Sesuai UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan berdasarkan prinsip syariah, atau prinsip hukum Islam yang diatur dalam fatwa Majelis Ulama Indonesia seperti prinsip keadilan dan keseimbangan (*adl wa tawazun*), kemaslahatan (*Maslahah*), universalisme (*alamiyah*), serta tidak mengandung *gharar*, *maysir*, riba, zalim dan obyek yang haram. Selain itu, undang-undang Perbankan Syariah juga mengamanahkan bank syariah untuk menjalankan fungsi sosial dengan menjalankan fungsi seperti lembaga baitul mal.¹³

Secara umum, Bank Islam (*Islamic Bank*) adalah bank yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat islam. Saat ini banyak istilah yang diberikan untuk menyebut entitas bank Islam selain istilah bank islam itu sendiri, yakni bank tanpa bunga (*intreset-free bank*), bank tanpa riba (*jariba bank*), dan bank syariah (*Syari'a bank*). Indonesia sendiri secara teknis yuridis, penyebutan

¹³Maimun Maimun dan Dara Tzahira, "Prinsip Dasar Perbankan Syariah," *Al-Hiwalah: Journal Syariah Economic Law* 1, no. 2 (28 Desember 2022): 125–42.

bank islam mempergunakan istilah resmi “Bank Syariah” atau yang secara lengkap disebut bank berdasarkan prinsip syariah”.¹⁴

Menurut pasal 4 UU N0. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, wajib melaksanakan fungsi pengumpulan dan penyaluran dana masyarakat. Bank syariah juga dapat menjadi fungsi sosial dalam bentuk lembaga baitulmal, yang bertugas menerima dana dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau sumber lain yang bersifat sosial dan menyalurkannya kepada organisasi pengelola zakat. Dalam berbagai literatur perbankan syariah, bank syariah memiliki 4 fungsi dalam skema non-riba, yaitu:¹⁵

- a. Pengelola investasi
- b. Penyandang dana
- c. Sosial
- d. Layanan keuangan

5. Hukum Ekonomi Syariah

Kata hukum yang di kenal dalam bahasa indonesia berasal dari bahasa arab yang berarti putusan (*judgement*) atau ketetapan (*provision*). Dalam hukum islam, hukum berarti penetapan sesuatu atas sesuatu atau meniadakannya.¹⁶ Sebagaimana telah tersebut

¹⁴ Firmansyah A, “Eksistensi Bank Syariah Indonesia (Bsi) Di Pesantren Kota Metro”, (Skripsi, IAIN METRO: 2023).

¹⁵ ARIS WICAKSONO, “Pelaksanaan Pembukaan Tabungan Faedah Pada Pt. Bank Bri Syariah Cabang Pembantu Rungkut Surabaya” (Tesis, STIE PERBANAS SURABAYA, 2015).

¹⁶ HA. Hafizh Dasuki, *Ensiklopedi Hukum Islam*, PT Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta: FIK-MIA, 2011, 70

diatas, bahwa kajian ilmu ekonomi islam terikat dengan nilai-nilai islam, atau dalam istilah sehari-hari terikat dengan ketentuan halal-haram, sementara persoalan halal-haram merupakan salah satu lingkup kajian hukum, maka hal tersebut menunjukkan keterkaitan yang erat antara hukum, ekonomi dan syariah.

Hukum Ekonomi Syariah yang berarti Hukum Ekonomi Islam yang digali dari sistem ekonomi Islam yang ada dalam masyarakat, yang merupakan pelaksanaan fikih dibidang ekonomi. Pelaksanaan ekonomi oleh masyarakat membutuhkan hukum untuk mengatur guna menciptakan tertib hukum dan menyelesaikan masalah sengketa yang pasti timbul pada interaksi ekonomi. Kata hukum yang dikenal dalam bahasa Indonesia berasal dari bahasa Arab “*al-hukmu*” yang berarti putusan atau ketetapan. Dalam ensiklopedia Hukum Islam, hukum berarti menetapkan sesuatu atas sesuatu atau meniadakannya.¹⁷

Secara historis yuridis, kegiatan ekonomi syariah indonesia khususnya, di akui secara yuridis sejak lahirnya UU NO. 7 Tahun 1992 yang kemudian di ubah menjadi UU No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan. Selanjutnya pada Tahun 2008 di tetapkanlah 2 (dua) UU, yakni UU No. 19 Tahun 2008 dan tentang SBSN (Surat Berharga Syariah Negara) dan UU No. 21 tahun 2008 tentang

¹⁷Eka Sakti Habibullah, “Hukum Ekonomi Syariah Dalam Tatanan Hukum Nasional,” *Al Mashlahah Jurnal Hukum Islam Dan Pranata Sosial Islam*, t.t.

perbankan syariah. Dalam penjelasan Undang-undang perbankan syariah, di jelaskan bahwa tujuan pembangunan nasional, sebagaimana di amanatkan oleh pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, adalah terciptanya masyarakat adil dan makmur, berdasarkan demokrasi ekonomi yang bertumpu pada mekanisme pasar yang berkeadilan.¹⁸

Tujuan ekonomi syariah ini tidak lepas dari tuntunan utama kehidupan manusia, yakni menggapai kebahagiaan. Manusia akan memperoleh kebahagiaan ketika seluruh kebutuhan dan keinginan nya terpenuhi, baik dalam aspek material maupun spiritual, dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Terpenuhi kebutuhan yang bersifat material seperti sandang, rumah dan kekayaan lainnya banyak mendapat perhatian dalam ilmu ekonomi. Terpenuhinya kebutuhan material inilah yang di sebut dengan sejahtera. Dalam upaya mewujudkan kesejahteraan manusia menghadapi kendala pokok yaitu, kurangnya sumber daya yang bisa di gunakan untuk mewujudkan kebutuhan tersebut.¹⁹

¹⁸ Abdul Ghofur, *pengantar ekonomi syariah, konsep dasar, paradigma, pengembangan ekonomi syariah*, (depok: PT. Rajagrafindo Persada, 2017), 67

¹⁹ Pusat pengkajian dan pengembangan ekonomi islam (P3EI) UII, *Ekonomi Islam*, (jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012)