

TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP SKEMA SYARIAH DALAM TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH

Mohammad Jamaludin

Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palangka Raya

ABSTRAK

Beberapa tahun belakangan ini banyak bermunculan bisnis jual beli rumah yang mengusung sistem (skema) syariah diberbagai kota di Indonesia. Penelitian ini dilakukan untuk menjawab pertanyaan tentang bagaimana konsep skema syariah dalam transaksi jual beli rumah pada Developer Property Syariah Palangka Raya serta bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap konsep skema syariah dalam transaksi jual beli rumah tersebut. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan hukum ekonomi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa konsep skema syariah dalam transaksi jual beli rumah dilakukan dengan meniadakan pihak bank (pihak ketiga), meniadakan sita, meniadakan asuransi, meniadakan Bank Indonesia (BI) *checking*, meniadakan denda, dan meniadakan akad bermasalah. Ditinjau dari perspektif hukum ekonomi syariah, konsep skema syariah dalam transaksi jual beli rumah telah memenuhi rukun dan syarat jual beli, akan tetapi ada satu syarat terkait objek jual beli yang perlu disempurnakan yaitu terkait status kepemilikan tanah yang diperjualbelikan.

Kata kunci: Skema Syariah, Property Syariah, Jual Beli.

ABSTRACT

In recent years, many home buying and selling businesses have emerged that carry the sharia system (scheme) in various cities in Indonesia. This research was conducted to answer questions about how the concept of sharia schemes is in the sale and purchase transactions of houses at the Developer Property Syariah Palangka Raya and how is the review of sharia economic law against the concept of sharia schemes in the sale and purchase transactions of these houses. This study uses a qualitative descriptive method with an economic law approach. The results of this study indicate that the concept of sharia schemes in house buying and selling transactions is carried out by eliminating banks (third parties), eliminating confiscations, eliminating insurance, Bank Indonesia (BI) checking, eliminating fines, and eliminating problematic contract. Viewed from the perspective of sharia economic law, the concept of sharia schemes in house buying and selling transactions has fulfilled the pillars and conditions of sale and purchase, however there is one condition related to the object of sale and purchase that needs to be perfected, namely related to the ownership status of the land being traded.

Keywords: Sharia Scheme, Sharia Property, Buy And Sell.

1. PENDAHULUAN

Rumah (papan) adalah kebutuhan dasar (*al-hajat al-asasiyah*) yang harus dipenuhi oleh setiap manusia setelah pemenuhan kebutuhan pakaian (sandang) dan makanan (pangan). Upaya dalam memenuhi kebutuhan akan rumah menjadi hal yang sangat penting dalam Islam karena jika kebutuhan rumah ini tidak terpenuhi maka akan dapat membahayakan jiwa (nyawa) manusia yang secara tidak langsung menghalangi terwujudnya *maqashid syariah* (tujuan syariat). Saking pentingnya, Islam mewajibkan kepada negara untuk menjamin keterpenuhan akan kebutuhan tersebut dengan menyediakan rumah bagi setiap individu masyarakat yang tidak mampu memenuhi kebutuhan tersebut.¹

Tidak bisa dipungkiri, dari ketiga kebutuhan primer tersebut, kebutuhan akan kepemilikan rumah menjadi kebutuhan yang paling sulit dipenuhi karena mahalnnya harga rumah saat ini. Salah satu pemicu mahalnnya harga rumah disebabkan naiknya harga lahan karena berkurangnya lahan kosong akibat banyaknya pembangunan-pembangunan. Belum lagi ditambah dengan semakin mahalnnya bahan-bahan bangunan seiring dengan banyaknya permintaan yang tidak sebanding dengan jumlah persediaan yang ada.² Apalagi bagi masyarakat yang hidup di kota-kota besar, naiknya harga rumah tidak berbanding lurus dengan naiknya pendapatan yang didapatkan setiap bulannya.

Masyarakat mencari jalan keluar alternatif untuk memecahkan masalah perihal kepemilikan rumah tersebut dengan berbagai jalan, diantaranya dengan mengajukan Kredit/Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) ke lembaga keuangan, entah itu lembaga keuangan konvensional atau syariah, lembaga perbankan ataupun lembaga non-bank. Akan tetapi, hal tersebut ternyata juga tidak serta merta memecahkan masalah untuk dapat memiliki rumah, karena muncul permasalahan baru terkait sulitnya administrasi dan persyaratan yang ditetapkan oleh lembaga keuangan yang pada akhirnya memupus mimpi masyarakat untuk dapat memiliki rumah.

Melihat kesempatan ini, bermunculanlah pengembang (developer) properti syariah di berbagai kota di Indonesia seperti di Depok, Bogor, Bekasi, Bantul, Sidoarjo, Surabaya, juga di Kota Palangka Raya merespon permasalahan tersebut. Developer properti syariah tersebut menawarkan berbagai kemudahan dalam kepemilikan rumah dengan konsep skema atau sistem syariah. Skema atau sistem syariah adalah transaksi jual beli yang sesuai dengan hukum syariat Islam, atau yang lebih dikenal dengan istilah 7 T, tanpa riba/bunga, tanpa bank, tanpa denda, tanpa sita, tanpa akad bermasalah (*bathil*), tanpa asuransi dan tanpa Bank Indonesia (BI) *checking*.³ Jika

¹ Adityawarman, Tinjauan Terhadap Pengelolaan Manajemen Resiko dalam Industri Kredit Kepemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank (Studi Kasus Perumahan Balad Residence, Depok), *Jurnal Amwaluna*, 3(2) 2019, 238-251.

² Sapi'i, & Setiawan, A. Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang), *Al-Tijari: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, 2(1) 2016, 17-24.

³ Sholikah, M., Isharijadi & Astutu, E. Analisis Penerapan Akuntansi Pada Skema Jual Beli KPR Syariah. *Jati: Jurnal Akuntansi Terapan Indonesia*, 3(2) 2020, 70-79

dikelompokkan, setidaknya ada dua faktor yang menyebabkan masyarakat memilih properti syariah untuk pembelian rumah. Pertama adalah faktor kesesuaian agama berupa peniadaan riba, dan kedua adalah faktor operasional berupa peniadaan bank, denda, sita, Bank Indonesia (BI) *checking*⁴ dan ada beberapa yang juga menambah dengan peniadaan akad bathil pada faktor kesesuaian agama serta asuransi pada faktor operasional.

Dari sisi developer, penggunaan skema syariah dimaksudkan untuk menambah daya tarik produk yang ditawarkan. Sedangkan dari sisi konsumen, penggunaan skema syariah menjadi sebuah bentuk penawaran yang menarik dibandingkan skema pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bank. Walaupun dikatakan bahwasanya kepemilikan rumah melalui skema syariah ini lebih beresiko dari skema KPR melalui bank syariah dalam hal pengelolaan dana (karena pengelolaannya tidak diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan)⁵ akan tetapi masyarakat masih tetap banyak yang berminat dan berbondong-bondong melakukan transaksi jual beli rumah dengan skema ini dikarenakan kemudahan dan kesyariahan skema yang ditawarkan. Walaupun pada dasarnya jika dibandingkan dengan KPR lain, uang muka yang ditetapkan oleh properti syariah itu lumayan besar, akan tetapi disamping kemudahan yang diberikan untuk kepemilikan rumah, serta skema syariah yang ditawarkan, ditambah dengan fasilitas dan prasarana yang diberikan oleh properti syariah seperti masjid, rumah tahfidz, taman bermain dan lain sebagainya menambah kemantapan masyarakat untuk menjatuhkan pilihan untuk membeli.

Berangkat dari permasalahan yang penulis paparkan di atas, penulis bermaksud untuk mengkaji lebih mendalam dan menganalisis dari perspektif hukum ekonomi syariah konsep skema syariah dalam transaksi jual beli rumah Developer Property Syariah Palangka Raya.

2. KAJIAN PUSTAKA

A. Skema Syariah

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata skema berarti bagan rangka kerangka (rancangan dan sebagainya). Sedangkan kata syariah berasal dari bahasa Arab *asy-syari'ah* (الشَّرِيعَةُ) yang berarti menempuh (*nahaja*), menjelaskan (*awdhaha*) dan menunjukkan jalan (*bayyan al-masalik*).⁶

Istilah syariah (atau *sharia* dalam bahasa Inggris) mempunyai beberapa arti diantaranya sumber air (*masya'ah al-ma'*). Sumber air yang sangat melimpah dan tidak akan kering (habis) yang disebut dengan syari'ah, jika sumber airnya hanya sedikit dan akan kering (habis) maka tidak disebut dengan syari'ah.⁷ Penggunaan kata *syari'ah* atau *syir'ah* di dalam al-Qur'an mempunyai makna "*din*" yang berarti jalan jelas yang telah ditunjukkan dan ditetapkan oleh

⁴ Irawan, F. Determinan Konsumen Dalam Pembelian Rumah (Kpr) Developer Syariah. *Widya Balina*, 4(1) 2019, 16-32.

⁵ Dewi, A. N. R., & Suryaningsih, S.A. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah Non-Bank di Tahfidz Residence. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, 3(3) 2020, 221-233

⁶ Nurhayati. Memahami Konsep Syariah, Fikih, Hukum dan Ushul Fikih. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 2(2) 2018, 124-134

⁷ Huda, C. Syari'ah Dalam Perspektif Pelaku Bisnis Mlm Syari'ah Ahadnet Internasional (Studi Kasus Di Kota Semarang). *Economica: Jurnal Ekonomi Islam*, 4(2) 2013, 55-74.

Allah bagi manusia (Shomad, 2012). Maka syariah (biasa juga ditulis syariat) secara harfiah dapat disimpulkan sebagai jalan lurus yang wajib dipatuhi oleh setiap umat Islam yang telah ditetapkan oleh Allah di dalam al-Qur'an dan yang juga telah dijelaskan oleh Rasul-Nya di dalam sunahnya (baik dalam bentuk sunah *qauliyah*/perkataan, *fi'liyah*/perbuatan ataupun sunah *taqririyah* /ketetapan), baik yang berupa larangan ataupun yang berupa suruhan yang mengatur seluruh aspek hidup dan kehidupan manusia.⁸

Imam Syafi'i mendefinisikan syariah dengan peraturan-peraturan tentang tata cara berhubungan dengan Allah, sesama manusia dan makhluk lain yang ketentuan-ketentuannya diambil berdasarkan dari wahyu atau yang disimpulkan darinya. Sedangkan Syekh Mahmout Syaltout mendefinisikan syariah sebagai peraturan-peraturan yang ditetapkan oleh *Syari'* (Allah), berupa dasar-dasar atau pondasi agar umat Islam memedomaninya dalam berinteraksi dengan Pencipta, saudara seiman atau sesama manusia, juga dengan seluruh alam semesta kaitannya dengan hidup dan kehidupan.⁹

Dari sudut pandang ilmu hukum, syariah masuk dalam norma atau kaidah hukum paling dasar yang Allah tetapkan bagi umat Islam berlandaskan iman dan akhlak, baik yang berhubungan dengan Allah ataupun dengan sesama manusia dan benda yang ada di masyarakat. Norma atau kaidah hukum dasar ini selanjutnya diperjelas dan dirincikan lebih mendalam oleh Utusan (Rasul)-Nya yang pada akhirnya syariat bermuara pada kitabullah (al-Qur'an) dan sunah Nabi Muhammad SAW.¹⁰

B. Jual Beli

Jual beli dalam bahasa Arab ditunjukkan dengan lafaz *الْبَيْعُ* (*al-bay'u*). Dalam Kitab Lisanu al-Arab, menurut Ibnu Manzur lafaz *الْبَيْعُ* (*al-bay'u*) adalah kebalikan dari lafaz lawan kata dari *الشِّرَاءُ* (*asy-syirau*) yang berarti beli.¹¹ Al-Imam An-Nawawi mendefinisikan jual beli dengan *مُقَابَلَةُ مَالٍ بِمَالٍ تَمْلِكًا*, yang berarti tukar menukar harta dengan harta secara kepemilikan. Ibnu Qudama mendefinisikan jual beli dengan *مُقَابَلَةُ الْمَالِ بِالْمَالِ تَمْلِكًا وَتَمَلُّكًا* yang berarti pertukaran harta dengan harta secara kepemilikan dan penguasaan. Dan Wahbah Az-Zuhaili mendefinisikan *al-bay'u* (*الْبَيْعُ*) dengan *مُقَابَلَةُ شَيْءٍ بِشَيْءٍ* yang berarti menukar sesuatu dengan sesuatu.

Dari penjelasan beberapa ulama tentang definisi jual beli di atas dapat diambil kesimpulan bahwa jual beli adalah pertukaran antara barang dengan barang atau barang dengan uang berdasar atas kerelaan yang dilakukan

⁸ Ali, M. D. Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia. Cet. XVI. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2011.

⁹Shomad,A. Hukum Islam: Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia. Jakarta: Prenada Media Group, 2012.

¹⁰ Nurhayati. Memahami Konsep Syariah, Fikih, Hukum dan Ushul Fikih. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 2(2) 2018, 124-134.

¹¹ Manzur, I., (t.th.). *Lisanu al-Arab*. Kairo: Dar al-Ma'arif

dengan cara melepas hak kekuasaan (atau kepemilikan) dari satu pihak kepada pihak yang lain.

1. Dasar-Dasar Jual Beli

Kebolehan jual beli sebagai aktifitas ekonomi didasarkan pada Al-Qur'an, As-Sunnah dan ijma' ulama. Dasar-dasar kebolehan tersebut tertulis diantara dalam:

a. Al-Qur'an

Ayat-ayat terkait jual beli banyak tersebar di dalam Al-Qur'an, diantaranya adalah firman Allah:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: *"Dan Allah menghalalkan jual beli dan telah mengharamkan riba".* (QS. Al-Baqarah: 275)

b. As-Sunnah

Dalam As-Sunnah, dasar jual beli terdapat dalam salah satu hadis, yaitu:

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ أَنَّ النَّبِيَّ سُئِلَ: أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ.

Artinya: *"Dari Rifa'ah Ibnu Rafi' radhiyallahuanhu bahwa Rasulullah SAW pernah ditanya: Pekerjaan apakah yang paling baik? Beliau bersabda: Pekerjaan seseorang dengan tangannya dan setiap jual-beli yang bersih".* (HR Al-Bazzar.)

c. Ijma' ulama

Ijma' ulama tentang halalnya jual beli terjadi disepanjang sejarah yang mana ulama menyepakati bahwa jual beli menjadi salah satu bentuk memperoleh rizki yang halal dan berkah.¹²

2. Rukun Jual Beli

Rukun adalah sesuatu yang wajib terpenuhi agar sebuah pekerjaan dikatakan sah. Ulama memiliki perbedaan pendapat dalam menentukan rukun jual beli. Ulama Hanafiyah berpendapat bahwasanya rukun jual beli ada dua, yaitu *ijab* dan *qabul*. Sedangkan mayoritas ulama berpendapat bahwasanya rukun jual beli ada empat, yaitu: 1) Pembeli dan penjual (*Akidain*); 2) Barang yang diperjualbelikan (*ma'quud 'alaih*) dan; 3) Lafaz akad jual beli (*sighat ijab* dan *qabul*) dan; 4) Nilai tukar pengganti barang.¹³

3. Syarat Jual Beli

Mayoritas ulama menyatakan bahwa syarat jual beli dibagi sesuai dengan rukun jual beli, yaitu pembeli dan penjual (disebut juga sebagai subjek jual beli), barang/objek yang diperjualbelikan (disebut juga objek jual beli), dan lafaz akad jual beli (*sighat ijab* dan *qabul*). Maka untuk mempermudah penjelasan, penulis akan menjelaskannya secara berurutan:

¹² Hidayat, E. Fiqih Jual Beli. Bandung: PT Remaja Rosdakarya Offset, 2015.

¹³ Susiawati, W. Jual Beli dalam Konteks Kekinian. Jurnal Ekonomi Islam, 8(2) 2017, 171-184

Syarat pertama terkait subjek jual beli, yaitu pihak-pihak yang melakukan jual beli (pembeli dan penjual) mempunyai persyaratan diantaranya:

- a) Mempunyai akal yang sehat, artinya penjual dan pembeli sehat rohaninya (tidak gila);
- b) Jual beli dilakukan secara sukarela, tidak ditekan atau dalam keadaan dipaksa. Artinya ketika melakukan jual beli, penjual ataupun pembeli tidak memaksa atau menekan pihak lain agar melakukan transaksi jual beli sehingga salah satu pihak melakukan jual beli tidak berdasarkan kemauan sendiri tapi karena ada keterpaksaan;
- c) Penjual dan pembeli tidak masuk dalam kategori orang yang boros (*mubadzir*), karena orang yang muadzir masuk ke dalam kategori orang yang tidak cakap hukum (atau bertindak). Jadi orang tersebut tidak bisa melakukan perbuatan hukum dengan sendiri walaupun ia memiliki kepentingan terhadap perbuatan tersebut;
- d) Dewasa (cukup umur/*balig*), artinya penjual atau pembeli telah dewasa minimal berumur 15 tahun, atau telah mimpi basah (untuk laki-laki) dan telah mengalami menstruasi (untuk perempuan). Akan tetapi ada beberapa ulama yang membolehkan bagi anak-anak yang telah dapat membedakan sesuatu yang baik dan buruk (*mumayiz*) tetapi belum masuk kategori dewasa atau belum bermimpi/haid untuk melakukan jual beli pada objek yang sifatnya kecil dan tidak bernilai tinggi.¹⁴

Syarat kedua terkait objek jual beli, yaitu suatu barang yang menjadi terjadinya transaksi jual beli, yang syaratnya meliputi: 1) Suci, artinya barang yang menjadi objek jual beli bukanlah barang yang dikategorikan ke dalam barang yang haram atau najis; 2) Bisa dimanfaatkan, artinya barang yang diperjualbelikan termasuk barang yang bisa dimanfaatkan (dikonsumsi atau dinikmati keindahannya atau suaranya atau atau bisa dipakai guna keperluan yang mengandung manfaat); 3) Milik penuh dari yang orang berakad, artinya orang yang berakad dinyatakan sebagai pemilik sah barang yang diperjualbelikan atau telah diberikan izin dari pemilik sah; 4) Dapat diserahkan, artinya pemilik sah barang (penjual) atau orang yang diberikan izin atau kuasa bisa memberikan barang yang dijadikan objek jual beli dengan kuantitas (jumlah) dan kualitas (bentuk atau spesifikasi sesuai perjanjian ketika penyerahan barang ke pihak pembeli; 5) Mengetahui secara detail kualitas dan kuantitas (hitungan, takaran atau timbangan) barang yang diperjualbelikan; dan 5) Barang yang menjadi objek jual beli berada di tangan (dalam kekuasaan pihak penjual).¹⁵

Syarat ketiga terkait lafaz akad jual beli atau *sighat ijab qabul*. Ijab diartikan sebagai pernyataan pihak pertama (penjual) untuk menyerahkan atau menjual barang (objek jual beli) dengan harga sekian, sedangkan qabul adalah pernyataan pihak kedua (pembeli) untuk menerima atau membeli barang (objek

¹⁴ Lubis, S. K. Hukum Ekonomi Islam. Jakarta: Sinar Grafika, 2000.

¹⁵ Pasaribu, C. & Lubis, S. K. Hukum Perjanjian dalam Islam. Jakarta: Sinar Grafika, 1996.

jual beli) dengan harga sekian.¹⁶ Tujuan diadakannya *sighat ijab* dan *qabul* dalam jual beli adalah untuk menunjukkan bahwa jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli) memang didasarkan atas kerelaan dari kedua belah pihak¹⁷, karena menurut mayoritas ulama pemenuhan jual beli yang dilakukan dengan jalan suka sama suka yang bergantung pada hati masing-masing pihak sulit diketahui dengan jelas kecuali dengan perkataan (*sighat ijab* dan *qabul*). Walaupun ada beberapa ulama yang memberikan pendapat bahwa *sighat ijab* dan *qabul* tidak termasuk dalam rukun jual beli karena tidak ada satupun dalil didalam *nash* yang secara jelas mewajibkan hal tersebut. Mereka menganggap bahwa *sighat ijab* dan *qabul* masuk dalam '*urf* (adat) dan kebiasaan saja. Jika demikian, maka jual beli dianggap sah walaupun dengan tidak adanya *lafaz* akad jual beli (*sighat ijab* dan *qabul*).

Ulama yang memasukkan lafaz akad jual beli ke dalam rukun jual beli mengharuskan terpenuhinya hal-hal berikut ini, yaitu:

- 1) Ketersambungan *sighat ijab* dan *qabul*, maksudnya antara kedua *sighat* tersebut (*ijab* dan *qabul*) sesuai dan belum berselang lama;
- 2) Kesamaan makna antara keduanya walaupun berlainan lafaz;
- 3) Antara keduanya tidak tergantung atau disangkutkan dengan hal/urusan lainnya;
- 4) Tidak adanya batasan waktu, karena jual beli tidak sah jika diberi Batasan waktu, misalnya seminggu, sebulan atau setahun.¹⁸

Syarat keempat terkait nilai tukar pengganti barang. Syarat dari nilai tukar pengganti barang adalah; 1) dapat dijadikan penyimpan nilai (*store of value*); 2) dapat dijadikan standar penilai suatu barang (*unit of account*) dan; 3) dapat digunakan sebagai alat tukar (*medium of exchange*).¹⁹

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan hukum ekonomi syariah. Data penelitian menggunakan dua data, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer didapat dari wawancara dengan pihak-pihak yang berkompeten dalam menjelaskan konsep skema syariah dalam transaksi jual beli rumah yang diterapkan oleh Developer Property Syariah Palangka. Sedangkan data sekunder didapatkan dari perjanjian (akad) jual beli rumah yang penulis peroleh dari Developer Property Syariah Palangka Raya.

Pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan metode observasi, wawancara dan dokumentasi. Observasi dilakukan untuk mengetahui tempat dan progres pembangunan perumahan oleh Developer Property Syariah Palangka Raya. Wawancara dilakukan dengan mewawancarai Dewan Pengurus Wilayah (DPW) Developer Property Syariah Palangka Raya,

¹⁶ Arini, N. D., & Karim, M. Keabsahan Akad Jual Beli Menggunakan Bahasa Yang Berbeda Perspektif Hukum Islam di Bangkalan. *Qawwam: The Leader's Writing*, 2(2) 2021, 110-117

¹⁷ Basyir, A. A. *Asas-Asas Hukum Muamalah*. Yogyakarta: UII Press, 2000.

¹⁸ Dewi, G., Wirdyaningsih dan Barlinti, Y. S. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* Cet V. Depok: Prenadamedia Group, 2018.

¹⁹ Susiawati, W. Jual Beli dalam Konteks Kekinian. *Jurnal Ekonomi Islam*, 8(2) 2017, 171-184

Pimpinan Project Royal Zarmina Residence dan Pimpinan Project Amana Residence Palangka Raya untuk mendapatkan data terkait konsep skema syariah dalam transaksi jual beli rumah. Dokumentasi dilakukan dengan mengambil dokumen-dokumen pendukung yang dibutuhkan untuk menyempurnakan data yang telah didapat.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Konsep Skema Syariah Dalam Transaksi Jual Beli Rumah Pada Developer Property Syariah Palangka Raya

Konsep skema syariah dalam transaksi jual beli rumah pada Developer Property Syariah Palangka Raya ditempuh dengan melakukan beberapa hal, yaitu: Pertama meniadakan perbankan (bank konvensional ataupun bahkan bank syariah) dalam transaksi (akad) jual beli. Akad jual beli melibatkan dua pihak saja, yaitu developer (sebagai pihak penjual) dan konsumen (sebagai pihak pembeli). Peniadaan perbankan dalam konsep skema syariah menjadi jantung skema ini yang secara tidak langsung merubah total cara main dalam transaksi jual beli rumah yang dilakukan.²⁰ Ada beberapa alasan mengapa developer tidak menggunakan perbankan dalam skema syariah ini, diantaranya; status perbankan adalah dipersyaratkan, artinya jika tidak ada bank maka akad jual beli tidak bisa terjadi/terlaksana; 2) bermasalah dari sisi-sisi akad yang dipergunakan; 3) keharusan adanya jaminan dan asuransi; dan 4) menetapkan ketentuan terkait sita dan denda. Pelibatan bank (dalam hal ini adalah bank syariah) hanya sebagai tempat penyimpanan pembayaran angsuran dan penyimpanan sertifikat tanah (*safety box*).²¹

Kedua meniadakan sita dan meminta penjamin personal (orang) atau jaminan (agunan) lain yang senilai dengan harapan bahwa orang atau jaminan tersebutlah yang akan digunakan untuk menutup kekurangan ketika dikemudian hari terjadi pembiayaan macet.²² Ketiga meniadakan asuransi dengan menggantinya menjadi garansi. Garansi menjadi bentuk tanggungjawab developer atas kerusakan-kerusakan yang terjadi pada objek jual beli. Pembeli dapat mengklaim (meminta perbaikan) jika terdapat kerusakan-kerusakan pada objek yang diperjualbelikan (rumah) dengan jangka waktu garansi selama 90 hari terhitung dari setelah serah terima kunci. Peniadaan asuransi dilakukan karena developer menganggap bahwasanya sistem asuransi yang ada saat ini bermasalah pada objeknya (berupa barang ataupun jasa).²³

²⁰ Maulana, Z & Priatna. *“Wawancara Konsep Skema Syariah dalam Transaksi Jual Beli Rumah Pada Developer Property Syariah Palangka Raya*. Jl. Karanggan Induk, Kota Palangka Raya, 2021.

²¹ Priatna & Suseno. *“Wawancara Konsep Skema Syariah dalam Transaksi Jual Beli Rumah Pada Developer Property Syariah Palangka Raya”*. Jl. Karanggan Induk Kota Palangka Raya, 2021.

²² Ibid,

²³ Priatna. *“Wawancara Konsep Skema Syariah dalam Transaksi Jual Beli Rumah Pada Developer Property Syariah Palangka Raya”*. Jl. Karanggan Induk Kota Palangka Raya, 2021.

Keempat meniadakan Bank Indonesia (BI) *checking* dan menggantinya dengan verifikasi formulir yang menilai karakter calon pembeli meliputi komitmen dan pemahamannya terkait hutang, data sirkulasi keuangan calon pembeli dan dilanjutkan dengan wawancara. Formulir verifikasi tersebut disusun langsung oleh orang kompeten yaitu Dosen Psikolog Universitas Indonesia.²⁴ Kelima meniadakan riba dengan cara menetapkan harga didepan ketika akad jual beli. Ketika akad, developer dan pembeli akan menyepakati terlebih dahulu sistem pembelian rumah terlebih dahulu, apakah jual beli dilakukan secara tunai (*cash*) dan angsuran (*credit*) yang antara kedua mempunyai nominal yang berbeda. Terdapat perbedaan penetapan margin yang diambil antara developer satu dan lainnya, mulai dari 3% sampai 10% tergantung lama waktu angsuran.²⁵

Keenam meniadakan denda kepada pembeli yang terlambat atau yang sengaja mengundurkan waktu pembayaran dan memasukkan klausul (*addendum*) dalam akad jual beli. Klausul itu berbunyi, apabila pembeli tidak melakukan pembayaran selama tiga (3) bulan berturut-turut maka pihak Developer Property Syariah Palangka Raya akan mengeluarkan Surat Peringatan (SP) kesatu (1) sampai Surat Peringatan ketiga (3), dan jika pembeli masih tidak melakukan pembayaran maka Developer Property Syariah Palangka Raya berhak menuntut eksekusi agunan. Dalam eksekusi anggunanpun developer akan memberikan kesempatan kepada pembeli untuk menjualnya sendiri atau bisa juga meminta bantu kepada developer untuk menjualkan.²⁶

Ketujuh meniadakan akan yang bermasalah (*bathil*) dengan cara menyediakan alternatif akad yang dapat dipergunakan untuk akad jual beli. Nama dan bentuk-bentuk akad telah disediakan oleh Developer Property Syariah Pusat dalam bentuk form.²⁷ Pembeli tinggal memilih mau menggunakan akad apa disesuaikan dengan pola transaksi/pembayaran, mau secara tunai atau angsuran. Diantara akad-akad yang telah disediakan diantaranya; akad *istishna'* (jual beli pesan), *Al-Wa'du* (komitmen/janji) yang dilanjutkan dengan akad jual beli, akad beli kavling tanah bonus rumah, dan akad jual tanah *Ijarah* (bangun) rumah.²⁸

B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Konsep Skema Syariah dalam Transaksi Jual Beli Rumah pada Developer Property Syariah Palangka Raya

Definisi konsep "skema syariah" yang diadopsi oleh Developer Property Syariah Palangka Raya dari Developer Property Syariah Pusat diartikan sebagai pola transaksi jual beli rumah dengan meniadakan pihak bank (pihak ketiga), meniadakan sita, meniadakan asuransi, meniadakan Bank Indonesia

²⁴ Suseno. "Wawancara Konsep Skema Syariah dalam Transaksi Jual Beli Rumah Pada Developer Property Syariah Palangka Raya". Jl. Karanggan Induk Kota Palangka Raya, 2021.

²⁵ Ibid,

²⁶ Ibid,

²⁷ Ibid, 21

²⁸ Ibid, 21

(BI) *checking*, meniadakan denda, dan meniadakan akad bermasalah (bathil). Bukan definisi syariah seperti yang sering diidentikkan sebagai bagian dari dogma (ajaran) agama yang mengatur tentang aktifitas dan pergaulan manusia dalam meraih kehidupan yang bahagia²⁹, atau definisi syariah yang disampaikan oleh Imam Syafi'i ataupun Syekh Mahmout Syaltout.

Peniadaan pihak ketiga (bank), peniadaan asuransi, peniadaan Bank Indonesia (BI) *checking* pada transaksi jual beli rumah di Developer Property Syariah bukan sesuatu yang mutlak (atau harus dilakukan), dengan artian bahwa ketika hal-hal yang menghalangi kepadanya itu hilang maka kemungkinan keterlibatan akan hal-hal tersebut bisa dimungkinkan terjadi. Developer Property Syariah Palangka Raya berpendapat bahwa di bank syariah sendiri masih ada catatan dari sisi kesyariahnya, misalnya seperti keharusan adanya jaminan, adanya penyitaan, adanya denda dan dipersyaratkannya penggunaan asuransi. Bank Syariah juga tidak mau membeli aset terlebih dahulu (dalam hal ini rumah), walaupun terlihatnya bank syariah membeli walaupun sebenarnya tidak. Akan tetapi ketika berbicara tentang peniadaan riba, denda, sita dan peniadaan akad bathil Developer Property Syariah Palangka Raya menyatakan bahwasanya ini bersifat mutlak karena itu telah menjadi ketentuan-ketentuan pokok dalam transaksi muamalah yang telah diatur tersendiri di dalam hukum Islam.³⁰

Maka, penggunaan label syariah dalam skema transaksi jual beli yang dilakukan oleh Developer Property Syariah Palangka Raya dapat dikatakan sah jika ditinjau dari hukum ekonomi syariah. Hal ini didasarkan pada kaidah dasar dalam fiqh muamalah yaitu:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

Artinya: "Hukum asal dalam semua bentuk muamalah adalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya".

Dalam kaidah tersebut dinyatakan bahwa, jual beli yang masuk dalam lingkup fikih muamalah mempunyai hukum asal boleh, akan tetapi jika ditemukan dalil yang mengharamkan atau melarangnya maka hukumnya menjadi tidak boleh.

Setelah mengetahui bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap konsep skema syariah yang diusung Developer Property Syariah Palangka Raya, selanjutnya akan dibahas mengenai bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap penerapan skema syariah tersebut dalam transaksi jual beli. Menurut mayoritas ulama, suatu yang harus dipenuhi (rukun) agar jual beli bisa terlaksana (sahnya pekerjaan) adalah adanya penjual dan pembeli (*'akidain*), ada barang yang diperjualbelikan (*ma'quud 'alaih*), serta adanya lafaz memberi (*ijab*) dan menerima (*qabul*) (Suhendi, 2017). Di dalam nas tidak ada ketentuan yang mengatur tentang keharusan penggunaan bank dan asuransi dalam

²⁹ Mujib, A. Analisis terhadap Konsep Syariah pada Industri Perhotelan di Indonesia. Jurnal Asy-Syir'ah: Jurnal Ilmu Syari'ah dan Hukum, 50(2) 2016, 425-447.

³⁰ Priatna & Maulana. "Wawancara Konsep Skema Syariah dalam Transaksi Jual Beli Rumah Pada Developer Property Syariah Palangka Raya". Jl. Karanggen Induk Kota Palangka Raya, 2021.

transaksi jual beli. Tidak ada juga ketentuan yang mengharuskan untuk melewati proses verifikasi BI *checking*. Dalam nas hanya diatur terkait larangan riba, denda, sita dan penggunaan akad bathil.

Maka jika dilihat secara sekilas berdasarkan data yang didapat dari observasi, wawancara dan dokumentasi, skema syariah yang dilakukan oleh Developer Property Syariah Palangka Raya dapat dikatakan telah memenuhi rukun jual beli, karena disana telah ada *akidain* yaitu developer sebagai penjual atau pihak yang telah diberikan kuasa untuk menjual, dan masyarakat sebagai pembeli. Ada barang yang diperjualbelikan yaitu tanah yang akan dibangun rumah diatasnya, ada lafaz *ijab* dan *qabul* akad jual beli serta ada nilai tukar pengganti barang

Setelah terpenuhinya rukun jual beli, ketentuan selanjutnya yang harus dipenuhi agar jual beli dapat dikatakan sah adalah terpenuhinya syarat jual beli. Dari seluruh syarat jual beli yang telah disepakati oleh jumur ulama, menurut penulis terdapat satu syarat yang belum terpenuhi secara sempurna pada penerapan skema syariah dalam transaksi jual beli, yaitu syarat barang yang diperjualbelikan (*ma'qud 'alaih*). Dalam konteks ini, sebagai bentuk kehati-hatian (*al-ihthyath*), penulis mengambil pendapat Ulama Syafi'iyah, Hanabilah dan Zhahiriyah yang mensyaratkan keberadaan *ma'qud 'alaih* (barang yang diperjualbelikan) milik sendiri sebagai syarat kesempurnaan akad³¹, walaupun menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah hal tersebut termasuk dalam syarat sahnya akad. Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa *ma'qud 'alahi* (barang yang dijadikan objek jual beli) adalah milik sah/penuh penjual, atau bisa juga seseorang yang telah diberikan kuasa untuk menjualnya (wali atau wakilnya).

Belum terpenuhinya syarat terkait barang yang diperjualbelikan pada konsep skema syariah dalam transaksi jual beli rumah ini karena status tanah yang akan dibangun rumah di atasnya masih berstatus dikerjasamakan (*di-syirkah*-kan) antara pemilik tanah dan developer, dan belum berstatus milik Developer Property Syariah Palangka Raya secara sah/penuh. Ditambah lagi, terbatasnya informasi tentang status atau bentuk dokumen kepemilikan tanah yang diperjualbelikan tersebut, apakah masih berbentuk Surat Girik, Surat Kepemilikan Tanah (SKT) dari Desa/Kecamatan, Surat Hak Guna Bangunan (HGB) atau sudah berbentuk Surat Hak Milik (SHM).

Pengambilan pendapat Ulama Syafi'iyah, Hanabilah dan Zhahiriyah dalam mensyaratkan keberadaan barang yang diperjualbelikan milik sendiri sebagai syarat kesempurnaan akad selain sebagai bentuk kehati-hatian juga sebagai bentuk pencegahan dari *kemudharatan* (segala sesuatu yang tidak baik (merugikan) yang akan dialami oleh pembeli apabila dikemudian hari terjadi sengketa yang disebabkan *wanprestasi* (ingkar janji) atau perselisihan antara pemilik tanah dan developer atas tanah yang dikerjasamakan.

Dipakainya diksi “belum”, bukan diksi “tidak” karena sejauh ini, Developer Property Syariah Palangka Raya telah melengkapi syarat tersebut sampai pada

³¹ Hidayat, E. Fiqih Jual Beli. Bandung: PT Remaja Rosdakarya Offset, 2015.

tahap pembangunan rumah, penyerahan beberapa unit kavling beserta rumah³² dan penyerahan sertifikat tanah kavling.³³

Maka kedepannya, Developer Property Syariah agar menyempurnakan status kepemilikan tanah sebelum melakukan transaksi jual beli agar tidak terjadi hal-hal yang berpotensi merugikan pembeli dikemudian hari. Hal ini berkaca pada tidak berlanjutnya project perumahan pertama Developer Property Syariah Palangka Raya tahun 2015 karena pemilik tanah membatalkan secara sepihak kerjasama, juga agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan seperti kasus perumahan syariah di Surabaya³⁴, Sidoarjo³⁵ dan Bantul.³⁶ Karena pada hakikatnya, syariah adalah ketentuan-ketentuan yang mengatur hubungan manusia satu dengan yang lainnya dalam mewujudkan kemaslahatan (umum atau khusus) dan keadilan serta mencegah permusuhan antar manusia.³⁷

Kunci utama yang harus dijaga agar penerapan skema syariah ini berjalan adalah kepercayaan dan komitmen antara developer dan pembeli.³⁸ Pihak developer menjaga kepercayaan pembeli dan berkomitmen untuk membangun, menyelesaikan dan menyerahkan rumah beserta surat kepemilikannya kepada pembeli ketika angsuran telah dibayar secara keseluruhan. Begitu juga pihak pembeli menjaga kepercayaan developer dan berkomitmen untuk menunaikan kewajibannya, yakni membayar angsuran pembelian rumah sesuai dengan waktu yang telah disepakati.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa, penerapan skema syariah diterapkan dengan cara; 1) Tanpa bank, diterapkan dengan tidak melibatkan bank dalam transaksi jual beli (akad). Bank dilibatkan hanya dalam pembayaran angsuran dan penyimpanan sertifikat tanah; 2) Tanpa sita, diterapkan dengan meniadakan sita dan meminta penjamin personal (orang), anggunan lain yang senilai; 3) Tanpa asuransi, diterapkan dengan meniadakan asuransi dan menggantinya dengan garansi; 4) Tanpa Bank Indonesia (BI) *checking*, diterapkan dengan meniadakan BI *checking* dan menggantinya dengan verifikasi yang berbentuk formulir yang dilanjutkan dengan wawancara; 5) Tanpa riba, diterapkan dengan menetapkan harga didepan ketika akad jual

³² <https://www.instagram.com/p/CWNivZZJFQQ/?hl=id>

³³ <https://www.facebook.com/zarinaPLK/photos/pcb.1377810829261503/1377810719261514/>

³⁴ Ginanjar, D. Januari 7. Bongkar Mafia Tanah dan Perumahan Syariah yang Catut Yusuf Mansur. *Jawapos.com*, 2020.

³⁵ Suparno (2022). Maret 25. Pengembang Perumahan Berkedok Syariah di Sidoarjo Ditangkap. *Detik.com*, 2022.

³⁶ Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Surat Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 446/Pdt.G/2020/PA.Btl, Nomor 448/Pdt.G/2020/PA.Btl, Nomor 743/Pdt.G/2020/PA.Btl, Nomor 1332/Pdt.G/2020/PA.Btl; dan Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl.* Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. 2022.

³⁷ Adib, M. K. Rekonstruksi Syariat : Pemikiran Muhammad Said Al-Asymawi. *At-Taqaddum*, 3(2) 2016, 145-164

³⁸ Firmansyah, E. A., & Indika, D. R. Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat. *Jurnal Manajemen Teori Dan Terapan / Journal of Theory and Applied Management*, 10(3) 2017, 223–230.

beli; 6) Tanpa denda, diterapkan dengan meniadakan denda kepada pembeli yang terlambat atau tidak melakukan pembayaran angsuran dan menggantinya dengan memasukkan *addendum* (tambahan klausula) dalam kontrak/akad jual beli yang mengatur terkait wanprestasi (ingkar janji); dan 7) Tanpa akad bathil, diterapkan dengan menggunakan salah satu akad yang sudah disediakan oleh Developer Property Syariah Pusat.

Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap konsep skema syariah dalam transaksi jual beli rumah pada Developer Property Syariah telah memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan dalam jual beli, tapi perlu penyempurnaan salah satu syarat terkait *ma'qud 'alaihi* (objek yang diperjualbelikan) harus menjadi hak milih sah/penuh Developer Property Syariah Palangka Raya sebelum diperjualbelikan dengan konsumen.

Saran yang bisa penulis berikan adalah agar pihak Developer Property Syariah Palangka Raya lebih transparan dalam penyampaian informasi terkait status/bentuk kepemilikan tanah, progres pembuatan rumah, akad-akad yang digunakan dalam perjanjian jual beli ataupun terkait biaya-biaya tambahan yang diperlukan seperti biaya balik nama sertifikat dsb. Penulis juga menyarankan sebaiknya Developer Property Syariah Palangka Raya menyesuaikan operasional perusahaan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur tentang penggunaan prinsip syariah dalam kegiatan usaha sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

DAFTAR PUSTAKA

- Adib, M. K. (2016). Rekonstruksi Syariat : Pemikiran Muhammad Said Al-Asymawi. *At-Taqaddum*, 3(2), 145-164.
<https://doi.org/10.21580/at.v3i2.491>
- Adityawarman. (2019). Tinjauan Terhadap Pengelolaan Manajemen Resiko dalam Industri Kredit Kepemilikan Rumah Syari'ah Tanpa Bank (Studi Kasus Perumahan Balad Residence, Depok), *Jurnal Amwaluna*, 3(2), 238-251. <https://doi.org/10.29313/amwaluna.v3i2.4599>.
- Ali, M. D. (2011). *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*. Cet. XVI. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
- Arini, N. D., & Karim, M. (2021). Keabsahan Akad Jual Beli Menggunakan Bahasa Yang Berbeda Perspektif Hukum Islam di Bangkalan. *Qawwam: The Leader's Writing*, 2(2), 110-117.
<https://doi.org/10.32939/qawwam.v2i2.102>
- Basyir, A. A. (2000). *Asas-Asas Hukum Muamalah*. Yogyakarta: UII Press.
- Dewi, A. N. R., & Suryaningsih, S.A. (2020). Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah Non-Bank di Tahfidz Residence. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, 3(3), 221-233. <https://doi.org/10.26740/jekobi.v3n3.p221-233>
- Dewi, G., Wirdyaningsih dan Barlinti, Y. S. (2018). *Hukum Perikatan Islam di Indonesia Cet V*. Depok: Prenadamedia Group.
- Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2022). Surat Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 446/Pdt.G/2020/PA.Btl, Nomor

- 448/Pdt.G/2020/PA.Btl, Nomor 743/Pdt.G/2020/PA.Btl, Nomor 1332/Pdt.G/2020/PA.Btl; dan Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl. Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
- Firmansyah, E. A., & Indika, D. R. (2017). Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat. *Jurnal Manajemen Teori Dan Terapan | Journal of Theory and Applied Management*, 10(3), 223–230. <https://doi.org/10.20473/jmtt.v10i3.6541>.
- Ginanjari, D. (2020). Januari 7. Bongkar Mafia Tanah dan Perumahan Syariah yang Catut Yusuf Mansur. *Jawapos.com*. Diakses dari <https://www.jawapos.com/surabaya/07/01/2020/bongkar-mafia-tanah-dan-perumahan-syariah-yang-catut-yusuf-mansur/>
- Hidayat, E. (2015). *Fiqh Jual Beli*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya Offset.
- Huda, C. (2013). Syari'ah Dalam Perspektif Pelaku Bisnis Mlm Syari'ah Ahadnet Internasional (Studi Kasus Di Kota Semarang). *Economica: Jurnal Ekonomi Islam*, 4(2), 55-74. doi:<https://doi.org/10.21580/economica.2013.4.2.779>
- Irawan, F. (2019). Determinan Konsumen Dalam Pembelian Rumah (Kpr) Developer Syariah. *Widya Balina*, 4(1), 16-32. <https://journal.staidenpasar.ac.id/index.php/wb/article/view/22>.
- Lubis, S. K. (2000). *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Manzur, I., (t.th.). *Lisanu al-Arab*. Kairo: Dar al-Ma'arif.
- Maulana, Z. 2021. "Wawancara Konsep Skema Syariah dalam Transaksi Jual Beli Rumah Pada Developer Property Syariah Palangka Raya. *Jl. Karanggan Induk, Kota Palangka Raya*.
- Mujib, A. (2016). Analisis terhadap Konsep Syariah pada Industri Perhotelan di Indonesia. *Jurnal Asy-Syir'ah: Jurnal Ilmu Syari'ah dan Hukum*, 50(2), 425-447. <http://asy-syirah.uin-suka.com/index.php/AS/article/view/238>
- Nurhayati. (2018). Memahami Konsep Syariah, Fikih, Hukum dan Ushul Fikih. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 2(2) 2018, 124-134. <https://doi.org/10.26618/j-hes.v2i2.1620>.
- Pasaribu, C. & Lubis, S. K. (1996). *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Priatna, E. K. 2021. "Wawancara Konsep Skema Syariah dalam Transaksi Jual Beli Rumah Pada Developer Property Syariah Palangka Raya". *Jl. Karanggan Induk Kota Palangka Raya*.
- Sholikah, M., Isharijadi & Astutu, E. (2020). Analisis Penerapan Akuntansi Pada Skema Jual Beli KPR Syariah. *Jati: Jurnal Akuntansi Terapan Indonesia*, 3(2), 70-79. <https://doi.org/10.18196/jati.030228>
- Shomad, A. (2012). *Hukum Islam: Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Sapi'i, & Setiawan, A. (2016). Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang), *Al-Tijari: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, 2(1), 17-24. <https://doi.org/10.21093/at.v2i1.688>
- Suhendi, H. (2017). *Fiqh Muamalah*. Cet. XI. Depok: Rajawali Pers.

- Suparno (2022). Maret 25. Pengembang Perumahan Berkedok Syariah di Sidoarjo Ditangkap. Detik.com. Diakses dari <https://www.detik.com/jatim/hukum-dan-kriminal/d-6001448/pengembangperumahan-berkedok-syariah-di-sidoarjo-ditangkap>
- Suseno, A. 2021. "Wawancara Konsep Skema Syariah dalam Transaksi Jual Beli Rumah Pada Developer Property Syariah Palangka Raya. Jl. Mufakat I, Kota Palangka Raya.
- Susiawati, W. (2017). Jual Beli dalam Konteks Kekinian. Jurnal Ekonomi Islam, 8(2), 171-184. <https://journal.uhamka.ac.id/jei/article/view/836>