

TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH DALAM USAHA PROPERTY PERUMAHAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARI'AH

Ulpariyeh

ulpariyeh@dosen.steiabdussalam.ac.id

Sekolah Tinggi Ekonomi Islam Abdussalam

Abstrak

Housing and settlement are a major issue that always gets more attention from the government. Housing and settlement problems are a continuing problem and will even continue to increase, in line with population growth, population dynamics, and growing socioeconomic demands. In the sale and purchase of housing there is usually there is an agreement used between developers, banks and buyers or consumers. An agreement in general there are parties that have a more dominant position, some are weaker. This then results in the practice of housing sale agreements whose clauses tend to harm consumers. The research method used is sharia economic law research method that adopts Qualitative Research, Covering data sources, both primary and secondary data, data collection techniques namely observation, interview, and documentation, data analysis techniques namely data reductions, display data, verification. Checking the validity of the data, and the stages of research. All of this researchers use, to obtain the results of the study. Research Results ; A. In the transaction of buying and selling between developers (developers) and farmers (landowners) has been in accordance with sharia economic law seen from the terms and pillars have been fulfilled. In the transaction there are several processes including: the first begins with negotiations, the second the occurrence of an agreement, the third payment, and finally the correspondence (ownership letter). B. Transaction of housing purchase in PT. Jasmine Prima Property contract used in the sale and purchase transaction is a parallel *istishna'* agreement. It can be known that there are three parties involved in it, namely consumers, home makers (developers) and banks providing funds. In the implementation of the responsibility of the developer has the principle of trust and has fulfilled the pillars and conditions of sale and purchase, but in the agreement there is an element of usury due to late fines in late installments / installments by the bank to consumers.

Keywords : Transactions, Developers, Consumers, Sharia Economic Law

A. PENDAHULUAN

Islam sebagai agama Allah yang telah disempurnakan, memberi pedoman bagi kehidupan manusia baik spiritual, material, individu dan sosial, jasmani dan rohani, duniawi dan ukhrawi, muaranya hidup dalam keseimbangan dan kesebandingan.¹ Kehadiran agama Islam yang dibawa Nabi Muhammad Saw diyakini dapat menjamin

¹ Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: SinarGrafika, 2014), 4.

terwujudnya kehidupan manusia yang sejahtera lahir dan batin. Terdapat berbagai petunjuk tentang bagaimana seharusnya manusia itu menyikapi hidup dan kehidupan ini secara lebih bermakna dalam arti yang seluas-luasnya.² Banyak orang yang menganggap bahwa Islam tidak memperhatikan aspek ekonomi. Islam dan ekonomi dianggap sebagai dua hal yang bertentangan dan tidak akan pernah bertemu. Mereka menganggap ekonomi berhubungan dengan aspek materi dalam kehidupan, sementara agama mengurus aspek rohani. Ajaran Islam bukan hanya ibadah, melainkan sistem kehidupan yang seharusnya dijalankan oleh manusia selaku khalifah di muka bumi.³

Islam membentuk aturan ekonomi dan mengakui kepemilikan pribadi, karena hal itu merupakan naluri manusia. Manusia sebagai makhluk individu yang memiliki pelbagai keperluan hidup, telah disediakan Allah SWT beragam benda yang dapat memenuhi kebutuhannya. Dalam rangka pemenuhan kebutuhan yang beragam tersebut tidak mungkin dapat diproduksi sendiri oleh individu yang bersangkutan, melainkan membutuhkan bantuan dari individu lainnya. Salah satunya transaksi jual beli perumahan property merupakan suatu kegiatan ekonomi yang saling membutuhkan dari kedua belah pihak bahkan bisa lebih, sedangkan objek dari perjanjian tersebut adalah berkenaan dengan peralihan atau jual beli atas hak milik atas tanah dan juga bangunan disebut juga sebagai *real property*.⁴ Sejalan dengan jumlah penduduk yang makin pesat, tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Hal tersebut mendorong pihak pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan, terutama di bidang perumahan. Prosentase kebutuhan akan property dari tahun ke tahun ini semakin meningkat. Hal ini dapat kita lihat dari data Badan Pusat Statistik (BPS). Jumlah penduduk Indonesia menurut data terakhir yang disajikan oleh badan Pusat Statistik (BPS) adalah sebanyak 252,20 juta jiwa. Sebanyak 85% adalah penduduk Muslim dan 15% penduduk beragama lain (non-Muslim). Laju pertumbuhan penduduk yang terus meningkat tersebut menjadi faktor pendorong bagi masyarakat untuk memenuhi kebutuhan dasarnya, yakni memiliki tempat tinggal atau bangunan rumah yang tentu tidak lepas dari kebutuhan akan tanah atau perumahan.⁵

Mengingat bahwa pengadaan perumahan bagi masyarakat tidak dapat sepenuhnya dilakukan oleh pemerintahan sendiri melalui Perumnas (Perumahan Nasional), karenanya

² Abuddin Nata, *Metodologi Studi Islam* (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), 1.

³ Nurul Huda dan Mohammad Heykal, *Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2013), 2.

⁴ Asyhadie, Zaenie. *Hukum Bisnis: Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Ed. Revisi. (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 120

⁵ Mohammad Heykal, "*Analisis Tingkat Pemahaman Kpr Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia*" (Jakarta: Insani Press, 2014), 520

melalui kebijakan pemerintah memberikan kesempatan untuk pihak swasta untuk ikut serta berperan dalam pembangunan. Pendelegasian kewenangan yang diberikan pemerintah kepada pihak swasta untuk dapat menyelenggarakan pembangunan perumahan guna memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat adalah dengan ditetapkan dalam Peraturan pemerintah yang menyatakan sebagai berikut: Pemerintah menginsyapi sedalam-dalamnya bahwa salah satu cara untuk mengatasi kesulitan perumahan dewasa ini adalah menambah jumlah perumahan yang ada dengan membuka kesempatan membangun seluas-luasnya bagi setiap warga Negara dan badan swasta, disamping pembangunan yang diselenggarakan oleh pemerintah serta memberikan kebebasan sipemilik untuk menempati atau mempergunakan rumah yang dibangun itu baik untuk dirinya sendiri maupun orang lain.⁶

Selanjutnya dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Pemukiman juga menyebutkan dalam BAB 2 pasal 2 yang menyebutkan bahwa orang atau badan yang membangun rumah atau perumahan wajib mengikuti asas dan tujuan ruang lingkup yang berasaskan: kesehatan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keefisienan dan kemanfaatan, keterjangkauan dan kemudahan, kemandirian dan kemanfaatan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kelestarian dan keberlanjutan, dan keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.⁷ Akan tetapi lembaga yang melayani transaksi jual beli perumahan *property* saat ini yang banyak ditemukan dalam transaksinya adalah terdapat unsur riba, denda, sita, dan akad bermasalah lainnya. Terlepas dari apakah lembaga tersebut berasal dari lembaga yang memang memakai skema konvensional maupun yang memakai label syariah sekalipun. Disisi lain, masyarakat secara umum belum semuanya mengetahui seperti apa konsep akad jual beli perumahan *property* yang sesuai dengan syariah. Sehingga, kondisi semacam ini banyak dimanfaatkan oleh para *developer* yang hanya mengejar keuntungan namun tidak ada edukasi terhadap masyarakat mengenai konsep akad jual beli *property* dengan skema syariah.⁸ Namun kenyataannya dilapangan transaksi jual beli, sebagai konsumen tidak tau persis akad jual beli tersebut karena tidak dijelaskan oleh pengembang (*depeveloper*) terkait dengan akad atau perjanjian tersebut, namun kami hanya mengisi biodata dan melampirkan KTP, dan KK, setelah itu

⁶ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kedua* (Bandung: Citra Aditya Bakri, 2003), 76.

⁷ Subekti, *Aneka Perjanjian cet ke-10* (Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), 24.

⁸ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kedua* (Bandung: Citra Aditya Bakri, 2003), 76.

tandatangan”⁹ Sehingga dalam hal tersebut, yang dirugikan adalah konsumen. Sebab telah dibebani dengan harga tanah kavling atau perumahan yang disertai dengan penambahan bunga di dalamnya, dengan kata lain terdapat unsur riba di dalamnya. Selain itu, konsumen juga terbebani oleh denda jika mengalami keterlambatan dalam pembayaran, bahkan objek yang ditransaksikan pada akhirnya akan disita jika sudah tidak mampu lagi untuk melunasi tanggungannya.¹⁰

Transaksi jual beli perumahan *property* dituangkan dalam bentuk perjanjian yang sifatnya tertulis dihadapan PPAT (Penjabat Pembuat Akta Tanah). Untuk peralihan hak atas tanah jika berbentuk perjanjian sewa beli yang dilakukan dihadapan notaris, dan peralihan diwajibkan melakukan pendaftaran di Badan Pertahanan Nasional. Menurut Boedi Harsono bahwa sistem yang dianut Indonesia seperti terdapat dalam UUPA bahwa Pendaftaran tanah bersifat negatif tapi tidak murni cenderung juga ke positif.¹¹ Berdasarkan pendapat ini maka PPAT diwajibkan meneliti kelengkapan dan sahnya dokumen-dokumen yang diperlakukan. Transaksi jual beli perumahan *property* khususnya perumahan RSH (Rumah Siap Huni) merupakan suatu tahapan yang harus dilalui oleh konsumen yang ingin memiliki rumah, transaksi ini merupakan perjanjian antara pihak *developer* dengan konsumen mengenai kesepakatan penjualan dan peralihan hak kepemilikan rumah yang dipesan atau yang biasa disebut sebagai pengikatan jual beli. Setelah konsumen membaca brosur yang berisi mengenai kriteria dan bentuk rumah yang akan dibangun disertai dengan fasilitas rumah, luas tanah dan lokasi rumah tersebut. Fasilitas perumahan dengan spesifikasi RSH (Rumah Siap Huni) umumnya tentang kondisi dan kualitas bangunan, instalasi listrik dan air, kawasan yang bebas banjir dan fasilitas pendukung yang ada serta kelebihan tanah perumahan tersebut. Dalam brosur tersebut tak jarang pula pihak *developer* memberikan jaminan bahwa bangunan perumahan RSH tersebut telah sesuai dengan yang di perintahkan oleh undang-undang atau kesepakatan awal.¹²

Pengikatan atau transaksi ini menunjukkan bahwa adanya hubungan hukum atau hubungan bersifat kontraktual antara pihak *developer* dengan pihak konsumen, dimana pihak *developer* mengikat diri untuk menjual rumah dan tanah kepada konsumen, dan pihak konsumen yang membeli rumah berkewajiban membayar harga jualnya dalam

⁹ Susanti, hasil talaah wawancara kepada konsumen, tanggal 10 April 2021

¹⁰ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, 79.

¹¹ Bachtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya* (Bandung: Press Abadi, 1983), 77.

¹² Subekti, *Aneka Perjanjian, cet ke-10* (Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), 26

bentuk angsuran uang muka dan sisanya diteruskan dengan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah atau KPR kepada bank yang ditunjuk yaitu BTN (Bank Tabungan Negara) sebagai bank yang menyediakan fasilitas kredit perumahan.¹³ Beberapa pihak *developer* perumahan memberikan beberapa janji dalam penyediaan fasilitas listrik dan telepon yang ketika rumah siap dibangun dan diserahkan terimakan kepada konsumen perumahan, listrik dapat langsung dinikmati. Meningkatnya jumlah permasalahan perumahan disebabkan perilaku perusahaan *property* yang kurang terbuka dan dipicu dengan gampangya pemerintah memberikan persetujuan kepada perusahaan *property* melakukan bisnis perumahan. Dalam serah terima perumahan juga sering ada keterlambatan, dan ada bagian-bagian yang belum selesai dalam pengerjaannya dari pihak pengembang (*develover*), meski demikian pihak konsumen tidak bisa berbuat, hanya sebatas komplek kepihak pengembang (*developer*) padahal saat kami yang lambat dalam pembayaran cicilan akan dikenakan sanksi administrasi.¹⁴ Dalam keterlambatan serah terima, atau malah rumah belum dibangun sama sekali padahal janji *developer* sudah siap ditampati pada waktu yang dijanjikan. Terkadang rumah yang diperjanjikan sudah dibangun tetapi semua fasilitas yang dijanjikan sama sekali belum tersedia. Masalah lainnya adalah sertifikasi, mutu bangunan, fasilitas sosial dan fasilitas umum, *developer* yang ingkar janji dan permasalahan lainnya. Pihak perusahaan *property* sebagai pelaku usaha harus bertanggung jawab terhadap produk jasa yang dihasilkan berdasarkan pesanan dan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

Fenomena diatas menunjukkan banyaknya transaksi perjanjian dalam jual beli yang dilanggar oleh pihak perusahaan *property*. Lemahnya posisi konsumen dalam hal ini juga turut menjadi faktor pendukung permasalahan diatas dapat terjadi. Meskipun secara jelas perusahaan *property* merugikan konsumen dan ingkar terhadap perjanjian antara konsumen dan perusahaan *property*, tapi konsumen masih belum menyadari malah mendiamkan saja. Sementara itu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 secara jelas dalam pasal 4 huruf g mengenai bahwa konsumen mempunyai hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, dan atau penggantian, apabila barang atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.¹⁵ Ganti rugi yang diberikan oleh pihak perusahaan *property* haruslah proposional dan adil dengan kelalaian dan wanprestasi yang dilakukannya. Bentuk ganti kerugian dapat dilakukan perbaikan ulang

¹³ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syaria* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 68.

¹⁴ Hasil talaah wawancara konsumen tanggal, 10 April 2021

¹⁵ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syaria*.. 325.

dan membangun kembali terhadap kualitas rumah yang tidak sesuai pesanan, fasilitas yang dijanjikan terutama ketersediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang dapat membantu konsumen. Sikap konsumen yang enggan melakukan keberatan dengan pihak pengembangan (*developer*) dilatar belakangi atau didukung oleh faktor masih kurangnya penerapan hukum Ekonomi *syari'ah*, khususnya perlindungan terhadap konsumen selaku pengguna jasa. Jika konsumen melakukan keluhan kepada pengadilan maka akan memakan waktu yang lama dan beban pembuktian diberikan kepada konsumen terhadap pelanggaran hak-haknya. Hal ini berseberangan dengan asas keadilan yang terkandung dalam pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang dinyatakan bahwa perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keamanan dan keselamatan konsumen serta kepastian hukum.

Sementara itu dalam Fiqih Muamalah, yang terkait dengan perdagangan atau jual beli (*bai*) kedua belah pihak diharuskan mengedepankan etika dalam berbisnis sehingga unsur keadilan, kejujuran, dan transparansi harus melekat dalam praktik perdagangan dan peralihan hak.¹⁶ Terkait dengan hak-hak konsumen, Islam memberikan ruang bagi konsumen dan pelaku usaha untuk mempertahankan hak-haknya dalam perdagangan yang dikenal dengan istilah *khiyar*. Mengacu pada permasalahan diatas maka oleh peneliti menjadikan permasalahan tersebut menjadi topik yang menarik yang perlu untuk dikaji lebih mendalam, hal ini dikarenakan bahwa transaksi usaha *property* saat ini mengalami perkembangan yang sangat pesat hingga menyentuh segala lapisan masyarakat. Seiring pesatnya perkembangan tersebut pelanggaran-pelanggaran dalam transaksi jual beli pun juga banyak terjadi terutama pelanggaran yang merugikan konsumen.

B. METODE PENELITIAN

Metode Penelitian merupakan syarat mutlak bagi setiap penelitian, baik penelitian yang bersifat kualitatif maupun kuantitatif. Karena tanpa adanya metode sangat sulit untuk memecahkan suatu persoalan. Dalam istilah yang mudah untuk dipahami bahwa metode itu merupakan suatu cara untuk mencapai penelitian itu sukses. Telah menjadi kodrat manusia dijadikan oleh tuhan sebagai makhluk yang paling sempurna diantara makhluk yang lainnya. Manusia diciptakan oleh tuhan di beri bekal berupa fisik yang indah, di beri perasaan dan pikiran atau akal. Melalui akalnya, manusia sebagai makhluk individu maupun makhluk sosial, dalam menghadapi persoalan-persoalan hidupnya, ia mampu menemukan cara atau metode tertentu sesuai dengan masalah yang di

¹⁶ Rahmad Syafi'i, *Fiqih Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 105.

hadapinya.¹⁷ Penelitian pada hakekatnya merupakan suatu upaya untuk menemukan kebenaran atau untuk lebih membenarkan kebenaran. Usaha untuk mengejar kebenaran di lakukan oleh para filsuf, peneliti, maupun oleh para praktisi melalui model-model tertentu. Model tersebut biasanya di kenal dengan paradigma. Paradigma, adalah kumpulan longgar dari sejumlah asumsi yang dipegang bersama, konsep atau proposisi yang mengarahkan cara berpikir dan penelitian.¹⁸

Sedangkan jenis Penelitian kali ini adalah Penelitian Lapangan (*Field Research*) dapat juga di anggap sebagai pendekatan luas dalam penelitian kalitatif atau sebagai metode untuk mengumpulkan data kualitatif.¹⁹ Oleh karena itu agar hal yang di teliti dapat terungkap dengan baik dan jelas maka diperlukan suatu pengamatan dan wawancara yang mendalam guna memperoleh data yang lebih banyak dan rinci.²⁰ Penelitian ini disebut juga sebagai penelitian Normatif-Empiris karena fokus kajian penelitian ini berupa konsep hukum yang dilatarbelakangi oleh pengamatan akan fenomenologi dan fakta lapangan yang terjadi. Fenomenologi merupakan pendekatan yang berusaha dan masuk kedalam dunia makna yang terkonsep dalam individu atau kelompok yang kemudian di gejalakan dalam bentuk fenomena.²¹

C. DISKUSI DAN PEMBAHASAN

1. Transaksi antara *developer* dan pemilik lahan dalam perspektif hukum ekonomi syari'ah

PT. Jasmine Prima Property adalah salah pegiat bisnis perumahan dan permukiman di wilayah Kabupaten Kubu Raya kalimantan Barat hal tersebut dilatar belakangi oleh peningkatan populasi manusia yang semakin bertambah dan berkembang juga akan menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan hidup salah satunya adalah kebutuhan perumahan. Transaksi usaha perumahan dan permukiman diawali kepastian kepemilikan tanah oleh PT. Jasmine Prima Property sesuai dengan peraturan pemerintah Undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan permukiman, pasal 45 ayat (2) menjelaskan bahwa dalam Perjanjian perumahan jual beli (PPJB) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian kepemilikan tanah. Karena hal tersebut merupakan bukti

¹⁷ Ahmad Tanzeh, *Pengantar Metode Penelitian* Cet. Ke-1 (Yogyakarta: TERAS, 2009), 1.

¹⁸ Lexy J. Moleong,, *Metodologi Penelitian Kualitatif (Edisi Revisi)* Cet. Ke 31, (Bandung : PT. Remaja Rosdakarya, 2013), 49.

¹⁹ Lexy J. Moleong,, *Metodologi Penelitian Kualitatif (Edisi Revisi)*, 26.

²⁰ Ahmad Tanzeh, *Pengantar Metode Penelitian* Cet. Ke-I (Yogyakarta:TERAS, 2009), 180-181.

²¹ Nawawi, *Metodologi Penelitian Hukum Islam* (Malang: Genius Media, 2014), 32.

kewenangan untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, mencakup bumi, air, dan ruang yang berada di atasnya. Sebagaimana yang dilakukan PT. Jasmine Prima Property terhadap memanfaatkan kegunaan tanah dalam melakukan pembangunan perumahan property. Kepemilikan tanah atau lokasi pembangunan perumahan PT. Jasmine Prima Propert diawali dengan pemilihan lokasi yang memiliki aspek sarana berupa jalan raya dan prospek yang baik kemas mendatang. Baru dilanjutkan dengan transaksi jual beli antara pihak *developer* (pengembang) dengan petani (pemili tanah).

Jual beli dalam islam adalah suatu perjanjian tukar-menukar benda yang bernilai secara sukarela diantara kedua belah pihak yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati kedua belah pihak. Menurut Ibnu Qudamah dalam kitab Al-Mugni: Jual beli adalah “pertukaran harta dengan harta, untuk saling menjadikan milik.” Pengertian lainnya jual beli ialah persetujuan saling mengikat antara penjual (yakni pihak yang menyerahkan/menjual barang) dan pembeli (sebagai pihak yang membayar/membeli barang yang dijual).²² Sebagaimana firman Allah SWT. dalam Al-Qur'an :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya:”Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu” (an-Nisa : 29)²³

Ibnu Katsir dalam tafsirnya menjelaskan bahwa Allah swt. melarang hamba-hambaNya yang mukmin memakan harta sesamanya dengan cara yang batil dan caracara mencari keuntungan yang tidak sah dan melanggar syariat seperti riba, perjudian, dan yang serupa dengan itu dari macam-macam tipu daya yang tampak seakan-akan sesuai dengan hukum syariat. Allah swt. mengecualikan dari larangan ini pencarian harta dengan jalan perniagaan yang dilakukan atas dasar suka sama suka oleh kedua belah pihak yang bersangkutan.²⁴ Nabi Muhammad, SAW. Bersabda :

الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ وَالْخِيَارُ بَعْدَ الصَّفَقَةِ وَلَا يَحِلُّ لِمُسْلِمٍ أَنْ يَضُرَّ مُسْلِمًا (روه ابن جرير)

Artinya: “Jual beli hendaklah berlaku dengan rela dan suka sama suka dan pilihan

²² Andi Intan Cahyani, *Fiqh Muamalah*, Cet. I, (Makassar: Alauddin University Press, 2013), 49-50.

²³ An-Nisa (59) : 29 (Mushaf Ar-Rahman, Mikraj Khazanah Ilmu)

²⁴ Ibnu Katsir, *Tafsir Ibnu Katsir*, terj. Salim Bahreisy dan Said Bahreisy, *Tafsir Ibnu Katsir* Cet. I, (Kuala Lumpur: Victory Agencie, 1998), 361.

sesudah tercapai persetujuan. Dan tidaklah halal bagi seorang muslim menipu sesama muslimnya”.²⁵

Ulama fikih sepakat menyatakan bahwa unsur utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak. Kerelaan ini dapat terlihat pada saat akad berlangsung Ijab dan kabul harus diungkapkan secara jelas dalam transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual beli dan sewa-menyewa, dan akad nikah.²⁶ Hal tersebut terlihat sebelum melakukan transaksi jual beli antara *developer* (pengembang) dan petani (pemilik tanah) keduanya masih melakukan negosiasi berupa harga dan kesepakatan. hal tersebut menunjukkan bahwa tidak ada paksaan antara penjual (petani) dan pembeli (*developer*) sebagaimana dalam islam dalam jual beli harus suka sama suka antara keduanya, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan dari transaksi tersebut. Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, yaitu mengenai transaksi jual beli tanah/lokasi perumahan antara *developer* (pengembang) dan petani (pemilik tanah) dalam pandangan hukum ekonom Islam. Hal-hal yang berkaitan dengan hal tersebut sebagai berikut: Adanya orang yang berakad (penjual dan pembeli), yaitu antara pihak *developer* (pengembang) dan pihak petani (pemilik tanah), Adanya *sighat* (lafal ijab dan kabul), adanya kesepakatan kesepakatan atantara kedua belah pihak antara *developer* (pengembag) dan pihak petani (pemilik tanah) dengan ditandai dengan tanda tangan akta jual beli (AJB), Adanya barang yang diperjualbelikan, berupa kepemilikan tanah oleh petani ditandai dengan kepemilikan sertifikat tanah dan adanya pemeriksaan oleh pembeli terkait keaslian sertefikat tersebut, Adanya nilai tukar pengganti barang, berupa pembayaran secara cash/tunai kepetani (pemilik lahan) dari pembeli *developer* (pengembang). Dan juga didalam pembuatan AJB, masing-masing pihak penjual dan pembeli berkewajiban membayar pajak transaksi. Penjual wajib membayar Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 5% dan pembeli wajib membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5%. Setelah pembuatan AJB dan pembayaran pajak, maka Notaris akan melakukan balik nama sertifikat di kantor pertanahan dan setelah itu tanah dan bangunan telah sah menjadi milik pembeli.

2. Transaksi antara *developer* dan konsumen dalam perspektif hukum ekonomi syari’ah

a. Pra transaksi

Sebelum melakukan transaksi jual beli perumahan didahului oleh konsumen

²⁵ Ibnu Katsir, *Tafsir Ibnu Katsir*, Jilid 2, Cet. I, (Kuala Lumpur: Victoty Agnecia, 1998), 362.

²⁶ Abdul Azis Dahlan, ed., *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jilid 3, 829.

pertama menentukan lokasi rumah yang akan dibeli, dalam hal ini seorang konsumen harus melakukan identifikasi terhadap lokasi rumah yang akan dibeli, apakah lokasinya telah sesuai dengan keinginan dan kebutuhan konsumen dan mencari tahu identitas pengembang, mengenal identitas pengembang, sejauh mana kiprahnya sebagai pengembang, apakah sering bermasalah atau mungkin tipe pengembang yang mengeksploitasi hak-hak konsumen. Disamping itu juga konsumen agar mengetahui Spesifikasi teknis bangunan, langkah ini ditempuh untuk menghindari akibat yang ditimbulkan dari pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan prosedur teknis, hal ini juga akan membantu pembeli didalam menentukan pilihan spesifikasi teknis yang sesuai dengan keinginan pembeli, karena tidak dapat dipungkiri seringkali spesifikasi teknis yang ada pada brosur menyimpang dari standar spesifikasi yang senyatanya, dan Fasilitas yang tersedia dalam rumah, untuk menghindari hal yang tidak diinginkan perlu kiranya ditanyakan berbagai fasilitas yang tersedia di dalam rumah. Fasilitas yang tersedia dapat memberikan gambaran kepada konsumen berapa besar biaya yang harus dikeluarkan untuk membeli rumah, jika dibandingkan dengan fasilitas yang tersedia, dan Prasarana dan sarana lingkungan, kenyamanan sebuah rumah adalah tersedianya sarana dan prasarana yang memadai, karena ini juga merupakan sebuah kebutuhan, jangan sampai konsumen atau pembeli dihadapkan pada janji-janji palsu *developer*. Dan yang terakhir mengetahui Harga tanah dan bangunan rumah, informasi akan dua hal tersebut akan memberikan gambaran kepada konsumen atau pembeli berapa besar jumlah biaya yang dibutuhkan untuk membeli rumah tersebut.

b. Transaksi

Tahap ini ditempuh apabila proses pada tahap persiapan pada tahap transaksi telah dilakukan, tahap selanjutnya adalah perjanjian jual beli, yaitu setelah terjadi kata sepakat antara antara pengembang sebagai penjual dengan konsumen sebagai pembeli. Tahap perjanjian jual beli dilakukan dihadapan Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta ditandatangani oleh *developer*, konsumen, dan pihak bank bagian ini merupakan tahap terjadinya penyesuaian pernyataan kehendak (kata sepakat) antara pihak pengembang dengan konsumen, maka terjadilah perjanjian jual beli dan dilanjutkan dengan tahap pembayaran jual beli rumah tersebut. Pembayaran harga rumah beserta dengan tanahnya dapat ditempuh dengan memilih salah satu cara pembayaran, yaitu sistem pembayaran tunai atau sistem angsuran. Sistem pembayaran tunai, mensyaratkan konsumen membayar sejumlah uang sekaligus

sesuai harga rumah yang telah disepakati. Sistem pembayaran angsuran, mewajibkan konsumen membayar uang muka harga rumah dan sisanya diangsur sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Cara yang seringkali dipilih adalah sistem angsuran dengan pembayaran angsuran setiap bulannya selama jangka waktu perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) dengan pihak ke tiga bank.

c. Paska transaksi

Tahap ini merupakan hasil realisasi transaksi jual beli rumah yang telah diselenggarakan. Didalam perjanjian *developer* menyatakan akan menyelesaikan pembangunan rumah dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Serah terima rumah dan sertifikat dari pengembang kepada konsumen dilakukan setelah pembangunan perumahan selesai dan dalam jangka waktu yang telah disepakati. Dalam tahapan-tahapan yang disebutkan diatas bahwa dalam transaksi jual beli perumahan antara pihak *developer* (PT. Jasmine Prima Property) dengan konsumen memiliki dua metode pembayaran, pertama cash/tunai dan kedua kredit/angsuran hal tersebut terlihat kalau secara cash/tunai maka yang terlibat dalam transaksi tersebut hanya konsumen dan *developer*, sedangkan kalau secara kredit/angsuran maka pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tersebut pertama *developer* (pengembang), konsumen dan pihak Bank. Adapun proses transaksi antara konsumen dengan *developer* (pengembang) dan pihak ketiga bank adalah sebagai berikut: Konsumen datang ke *developer* untuk mencari informasi terkait dengan lokasi perumahan, harga, spesifikasi, (type rumah), administrasi yang harus dilengkapi, dan tahapan pelaksanaan akadnya (negosiasi), Konsumen menentukan pesanan, Spesifikasi type rumah, waktu dan metode pembayaran dengan pihak *developer*, Konsumen melakukan pembayaran kepada *developer* sebagai uang tanda jadi Rp....000.000,- dan uang DP minimal 30% dari harga rumah, setelah dikurangi uang tanda jadi. maka dibuatlah surat pesanan rumah (SPR) oleh *developer*, Setelah itu pengajuan kredit (KPR) ke bank, pihak bank akan menverifikasi kelengkapan administrasi dan dilakukan wawancara kepada calon debitur, Setelah permohonan kredit (KPR) diterima oleh pihak bank, maka penanda tangan akad, antara konsumen, pihak bank, dan *developer* dihadapan notaris, Baru proses pembangunan oleh pihak *developer* dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan sebelumnya, Setelah rumah yang dipesan jadi akan ada serah terima rumah dari pihak *developer* kepada pihak pembeli. Namun dilapangan dalam tahap serah terima unit rumah dari pihak *developer* kepada pihak konsumen ada beberapa yang tidak sesuai dengan keinginan

atau kesepakatan kedua belah pihak berupa ada bagian-bagian yang belum selesai dibangun dan lain-lain. Sedangkan dalam kewajiban atau tanggung jawab pihak *developer* untuk menjamin kualitas suatu perumahan, berupa pemeliharaan dalam waktu yang telah disepakati dan juga menyelesaikan atau memperbaiki beberapa bagian yang belum selesai, sehingga kedua belah pihak tidak ada yang merasa dirugikan dikemudian hari, dapat diartikan bahwa pihak *developer* harus memiliki sifat amanah bertanggung jawab atas perjanjian yang telah disepakati, sebagaimana yang dilakukan oleh pihak *developer* PT. Jasmine Prima Property akan memperbaiki atau menyelesaikan pembangunan sesuai dengan keluhan atau kesepakatan dalam transaksi. Amanah merupakan moral yang mulia, Allah SWT. menggambarkan sebagai orang mukmin yang beruntung sebagaimana firmanNya dalam al-Qur'an sebagai berikut :

وَالَّذِينَ هُمْ لِأَمَانَاتِهِمْ وَعَهْدِهِمْ رَاعُونَ

Artinya: “dan sungguh beruntung orang yang memelihara amanat-amanat dan janji-janjinya”

Amanah disini adalah suatu sifat dan sikap pribadi yang setia, tulus hati dan jujur dalam melaksanakan sesuatu yang dipercayakan kepadanya berupa harta benda, rahasia maupun tugas kewajiban.²⁷

Sebagaimana yang telah diuraikan diatas yaitu mengenai transaksi perjanjian jual beli perumahan yang dilakukan oleh PT Jasmine Prima Property, dalam perspektif hukum ekonomi syariah diantaranya:

a. Dari segi akad

Adapun akad yang digunakan dalam transaksi jual beli di PT. Jasmine Prima property ini adalah akad istishna' paralel meskipun tidak disebutkan secara jelas pada saat transaksi hal tersebut dapat diketahui bahwa ada tiga pihak yang terlibat di dalamnya yaitu pihak pembeli, pihak penjual yang sekaligus sebagai pemasok atau pembuat rumah (*developer*) dan pihak bank penyedia dana. Dalam ekonomi islam akad istishna' paralel adalah suatu bentuk akad istisna' antara penjual dan pemesan, dimana untuk memenuhi kewajibannya kepada pemesan, penjual melakukan akad istishna' dengan pihak lain (subkontraktor) yang dapat memenuhi aset yang dipesan pemesan.²⁸ Sebagaimana Sabda Nabi

98. ²⁷ Hamzah Ya'qub, *Etika Islam : Pembinaan akhlaqul Karimah*, (Bandung: CV. Diponegoro, 1996),

²⁸ Ikit dkk, *Jual Beli Dalam Perspektif Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Gava Media, 2018), 181

Muhammad SAW :

عن أنسٍ رضي الله عنه أن نبيَّ صلى الله عليه وسلم كان أراد أن يكتب إلى العجم فقبل له إن العجم لا يقبلون إلا كتاباً عليه خاتمٌ. فأصطنع خاتماً من فضةٍ. فل: كأن أنظر إلى بياضه في يده.
(رواه مسلم)

Artinya:” Dari Anas RA bahwa Nabi SAW hendak menuliskan surat kepada raja non-Arab, lalu dikabarkan kepada beliau bahwa raja-raja non-Arab tidak sudi menerima surat yang tidak distempel. Maka beliau pun memesan agar ia dibuatkan cincin stempel dari bahan perak. Anas mengisahkan: Seakan-akan sekarang ini aku dapat menyaksikan kemilau putih di tangan beliau.” (HR. Muslim).²⁹

Hadist diatas dapat disimpulkan bahwa jual beli *istishna'* merupakan akad pesanan yang juga dibolehkan sebagaimana perbuatan nabi memesan agar dibuatkan cincin dari bahan perak hal ini menjadi bukti nyata bahwa akad *istishna'* adalah akad yang dibolehkan dalam ekonomi Islam.³⁰ Sebagaimana dalam praktiknya berupa perjanjian akad *istishna'* hal tersebut terlihat yang dilakukan kepada barang yang bisa dipesan yaitu berupa rumah yang didalam pemesanan spesifikasi, waktu, nominal telah dijelaskan dan disepakati oleh kedua belah pihak dan juga tentang pelaksanaan akad *istishna'* dalam hal pembayaran angsur/cicil hal tersebut sebagaimana sabda Nabi Muhammad SAW :

مَنْ أَسْلَفَ فِي شَيْءٍ فَلْيُسَلِفْ فِي كَيْلٍ مَعْلُومٍ وَوَزْنٍ مَعْلُومٍ إِلَى أَجَلٍ مَعْلُومٍ

Artinya: “Barang siapa yang membeli dengan cara memesan, hendaknya ia memesan dengan takaran serta timbangan yang jelas dan hingga batas waktu yang jelas pula.” (HR. Muslim)³¹

Hadis di atas menunjukan bolehnya akad pemesanan. Sebagaimana dalam akad *istishna'* diperbolehkan mengakhirkan penyerahan barang dengan syarat pembayaran kontan serta ukuran dan waktu penyerahannya jelas, maka boleh juga dalam akad kredit mengakhirkan penyerahan uang dengan syarat penyerahan barang secara kontan serta nominal pembayaran dan waktu pembayarannya jelas.³²

b. Dari segi isi perjanjian

²⁹ Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah*, kitab al-Tijarat, Juz II, hadits no. 2180, 203

³⁰ Ahmad Sarwat, *Sri fiqh Islam Kitab Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Perssada, 2007), 89.

³¹ Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah*, kitab al-Tijarat, Juz II, hadits no. 1604, 255

³² Ahmad Sarwat, *Sri fiqh Islam Kitab Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Perssada, 2007), 89.

Bahwa didalam perjanjian yang digunakan konsumen juga bisa negosiasi tentang isi perjanjian berupa spesifikasi, harga dan waktu pesanan namun dalam batasan yang diberikan pihak perusahaan. Hal ini sesuai dengan asas persamaan (*al-musawah*) dan asas keadilan (*al-'adalah*) didalam perjanjian. Asas persamaan ini memberikan landasan bahwa kedua belah pihak memiliki kedudukan yang sama antara satu dan lainnya. Oleh karena itu, setiap orang memiliki kesempatan yang sama untuk melakukan perjanjian dan menentukan isi didalam perjanjian tersebut. Allah SWT telah menetapkan batas-batas tertentu terhadap perilaku manusia sehingga menguntungkan individu tanpa mengorbankan hak-hak individu yang lain. Hal ini juga diatur dalam ajaran Islam, di mana seseorang itu tidak diperbolehkan memberatkan kepada yang lainnya. Artinya, seseorang itu tidak boleh melakukan kezaliman kepada lainnya. Sebagaimana firman Allah dalam al-Qur'an:

فَبِظُلْمٍ مِّنَ الَّذِينَ هَادُوا حَرَّمْنَا عَلَيْهِمْ طَيِّبَاتٍ أُحِلَّتْ لَهُمْ وَبِصَدِّهِمْ عَنِ سَبِيلِ اللَّهِ كَثِيرًا . وَأَخَذِهِمُ الرِّبَا وَقَدْ هُمُوا عَنْهُ وَأَكْلِهِمْ أَمْوَالَ النَّاسِ بِالْبَاطِلِ وَأَعْتَدْنَا لِلْكَافِرِينَ مِنْهُمْ عَذَابًا أَلِيمًا

Artinya : “maka disebabkan kezaliman orang-orang Yahudi, kami haramkan atas (memakan makanan) yang baik-baik (yang dahulunya) dihalalkan bagi mereka, dan karena mereka banyak menghalangi (manusia) dari jalan Allah. Dan disebabkan mereka memakan riba, padahal sesungguhnya mereka telah dilarang daripadanya, dan karena mereka memakan harta benda orang dengan jalan yang batil. Kami telah menyediakan untuk orang-orang yang kafir di antara mereka itu siksayang pedih” (An-Nisa' : 160-161)

c. Dari segi rukun jual beli

Pada umumnya *developer* pengembang perumahan menggunakan pihak ketiga didalam transaksinya yaitu pihak bank sebagai pihak yang memberikan fasilitas kredit pemilikan rumah. Sehingga dalam akad *istishna'* pararel sudah terpenuhi yaitu tiga pihak yang terlibat: konsumen, *developer* dan pihak bank. Dan benda yang diperjualbelikan yaitu rumah namun rumah tersebut belum ada atau belum jadi, maka hal ini termasuk kedalam jual beli *istishna'* yaitu sistem jual beli dengan pesanan. Serta adanya *ijab* dan *qobul* yang direalisasikan dengan akad *istishna'* atau dengan tanda tangan kesepakatan yang dilakukan oleh konsumen, *developer* dan pihak bank.

d. Dari segi pelaksanaan perjanjian

Jual beli dengan pembayaran angsuran (kredit) yang dilakukan oleh konsumen adalah jual beli perumahan yang pembayarannya ditunda sampai waktu yang ditentukan dimana pembayarannya dicicil dalam jumlah cicilan tertentu, dan setiap cicilan mempunyai batas masa pembayaran tertentu yang dilakukan oleh konsumen, hal tersebut dibolehkan dalam islam karena Jual beli dengan cara ini mengandung keuntungan bagi kedua pihak bagi pihak bank menambah (harga) barang di mana pada kondisi pembayaran cicilan, dia mengambil laba lebih tinggi sebagai kompensasi penundaan pembayaran, dan konsumen dapat keringanan berupa angsuran/cicilan. Sebagaimana sabda Nabi Muhammad SAW. :

عن عبد الله بن عمرو بن العاص رضي الله وعن أبيه قال: أمرني رسول الله صلّى الله عليه وسلم أن أخذ البعير بالبعيرين إلى أجل لصدقة

Artinya: “ Dari Abdullah bin Umar dan Ibnu ‘Ash dari ayahnya RA ia berkata: “Rasulullah saw memerintahkan agar aku membeli satu unta dengan dua unta secara kredit sebagai sedekah”.³³

Menanggapi hadis di atas, alasan yang dikemukakan adalah memperoleh penambahan harga karena penundaan dan bukan merupakan riba adalah karena penambahan harga bukan merupakan suatu yang terukur, seperti di timbang, diukur dan sebagainya. Sementara riba merupakan berkaitan dengan terukur.³⁴ Dalam ekonomi islam sangat melarang keras terhadap praktik riba menunjukkan bahwa Islam tidak menghendaki aktivitas menggunakan uang dengan uang, dimana hal ini berbeda dengan keuntungan yang diperoleh dari hasil usaha, sebagaimana firman Allah SWT dalam al-Qur’an :

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”³⁵

Yang dimaksud dengan riba dalam transaksi ini ialah apabila jumlah angsuran rumah bersifat fluktuasi mengikuti harga suku bunga. Sedangkan pada perusahaan ini angsuran perbulan yang telah ditetapkan diawal perjanjian dan disepakati oleh kedua belah pihak tidak akan pernah mengikuti harga suku bunga

³³ Imam Abdul Husain bin al-Hajjaj bin Muslim bin Kausyaz al-Qusyairy an-Naisabury, *Sohih Muslim* (Beirut: Dar al-Kutub, ttp),1430.

³⁴ Imam Mustofa, *Fikih Mu'amalah Kontemporer*, (Lampung: STAIN Metro, 2014), 75.

³⁵ Al-Baqarah (2) : 275 (Mushaf Ar-Rahman, Mikraj Khazanah Ilmu)

yang sering berubah-ubah.³⁶ Dalam prakteknya pihak bank masih menerapkan denda keterlambatan atau disebut juga denda berjalan kepada konsumen atau dibiur apabila terjadi keterlambatan pembayaran cicilan, besarnya denda antara 0,5 hingga 1% dari jumlah cicilan bulanan dikalikan jumlah hari keterlambatan. Di dalam Islam denda termasuk kategori jenis riba, yaitu riba *nasi'ah*. Riba nasi'ah ini dikenal dengan istilah jahiliyah, karena berasal dari kebiasaan orang-orang arab jahiliyah. Kebiasaan tersebut adalah apabila mereka memberikan hutang kepada orang lain, lalu ketika hutang itu telah jatuh tempo, mereka berkata: "Apakah akan dilunasi atau diperpanjang?" apabila masa hutang diperpanjang maka modal dan tambahannya diberikan lagi, sehingga lamakelamaan hutang tersebut akan beranak dan bercicit, sampai akhirnya orang yang berhutang (dibiur) tidak mampu melunasinya dan habislah seluruh hartanya. hal ini tentu merugikan konsumen/dibiur.³⁷

D. KESIMPULAN

Dalam transaksi jual beli anantara pihak *developer* (pengembang) dan petani (pemilik tanah) telah sesuai dengan hukum ekonomi syari'ah terlihat dari syarat dan rukunnya sudah terpenuhi. Dalam transaksi tersebut terdapat beberapa proses diantaranya: pertama diawali dengan negosiasi, kedua terjadinya kesepakatan, ketiga pembayaran, dan terakhir surat menyurat (surat hak milik).

Transaksi jual beli perumahan di PT. Jasmine Prima Property akad yang digunakan dalam transaksi jual beli adalah akad *istishna'* paralel. Hal tersebut dapat diketahui bahwa ada tiga pihak yang terlibat di dalamnya yaitu pihak konsumen, pembuat rumah (*developer*) dan pihak bank penyedia dana. Dalam pelaksanaan tanggung jawab *developer* memiliki prinsip amanah dan telah memenuhi rukun dan syarat jual beli akantetapi dalam perjanjian ada unsur riba karena adanya denda keterlambatan dalam keterlambatan angsuran/cicilan oleh pihak bank kepada konsumen/dibiur.

DAFTAR PUSTAKA

- A.Djazuli, *Kaidah-kaidah Fikih: Kaidah-kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-masalah yang Praktis*, Cet.III, Jakarta: Kencana, 2010
- Abdul Azis Dahlan, ed., *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jilid 3, Cet. I, Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996
- Abdul azis Salim Basyarakil, Muchthob Hamzah, *Tafsir Fi Zhilalil Qur'an: Dibawah*

³⁶ Abdul Azhim Jalal Abu Jaid, *Fiqh Riba*, Penerjemah: Abdullah, (Jakarta: Senayan, 2011), 379 .

³⁷ Ahmad wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), 270

- Naungan Al-Qur'an*, jilid 2, Jakarta: Gema Insani, 2001
- Abdullah bin Abdurrahman Al Bassam, *Syarah Bulughul Maram*, Jakarta: Pustaka Azzam, 2006
- Abdullah Yusuf Ali, *Qur'an Terjemahan dan Tafsirnya*, Cet.I, Jakarta: Pustaka Firdaus, 1993
- Abuddin Nata, *Metodologi Studi Islam*, Jakarta: Rajawali Pers, 2013
- Adiwarman A Karim, *Bank Islam, analisis fiqh dan keuangan*, ed.5, Depok: PT. Raja Grafindo, 2004
- Ahmad Sarwat, *Sri fiqh Islam Kitab Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007
- Ahmad Tanzeh, *Pengantar Metode Penelitian*, Cet. Ke-I, Yogyakarta: TERAS, 2009
- Ahmad wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2010
- Aiyub Ahmad, *Fikih Lelang: Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif*, Jakarta: Kiswah, 2004
- Andi Intan Cahyani, *Fiqh Muamalah*, Cet. I, Makassar: Alauddin University Press, 2013
- Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2019
- Asyhadie, Zaenie. *Hukum Bisnis: Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Ed. Revisi. Jakarta: Rajawali Pers, 2014)
- Azhar, A.B., *Asas-asas hukum muamalat (hukum perdata Islam)*, Yogyakarta: UII Press, 2000
- Bachtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Press Abadi, 1983
- Bachtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Pres Nusantara, 1983
- Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Kalimedia, 2015
- Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1999
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Cet. VI, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010
- Hidayat, A.B., *Studies in the Islamic law of contracts: The prohibition of gharar*, Kuala Lumpur: International Law Book Service, 1998
- Himawasn Candra, *Cara Mudah Membeli Rumah KPR*, Yogyakarta: Celta Media, 2015
- Ibnu Katsir, *Tafsir Ibnu Katsir*, Jilid 2, Cet. I, Kuala Lumpur: Victoty Agnecia, 1998
- Imam Abdul Husain bin al-Hajjaj bin Muslim bin Kausyaz al-Qusyairy an-Naisabury, *Sohih Muslim*, Beirut: Dar al-Kutub, ttp
- Imam Mustofa, *Fikih Mu'amalah Kontemporer*, Lampung: STAIN Metro, 2014

- Karim, A., *Bank Islam analisis fiqh dan keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004
- Lexy J. Moleong., *Metodologi Penelitian Kualitatif (Edisi Revisi)*, Cet. Ke 31, Bandung : PT. Remaja Rosdakarya, 2013
- Mansur, U., Nurohman, D., & Anshor, A. M. (2024). Revitalizing Financial Freedom to Achieve a Sustainable Economy Based on Maqashid al-Shariah in Hifz al-Mal. *Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Syariah*, 9(2), 286-304.
- Mansur, U. (2018). Studi analisis manajemen risiko pembiayaan mudharabah di BMT Sidogiri cabang Bondowoso. *Momentum*, 7(1), 95-128.
- Mardani, *Hukum sistem ekonomi Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015
- Marzuki, *METODOLOGI RISET (panduan penelitian bidang bisnis dan sosial)*, Edisi Kedua Cet.I, Yogyakarta, Ekonisia, 2005
- Mohammad Heykal, “*Analisis Tingkat Pemahaman Kpr Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia*” Jakarta: Insani Press, 2014
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kedua*, Bandung: Citra Aditya Bakri, 2003
- Mursal dan Suhadi. (2015). *Implementasi prinsip Islam dalam aktivitas ekonomi: Alternatif mewujudkan keseimbangan hidup*. Jurnal Penelitian, 2015
- Nawawi, *metodelogi peneltian fiqh dan ekonomi syariah*, Malang : Madani Media, 2019
- Nawawi, “*Metodologi Penelitian Hukum Islam*”, Malang: Genius Media, 2014
- Nawawi. “*Pendekatan Dan Metode Penelitian Fikih Dan Ekonomi Syariah*”, Surabaya: Pustaka Radja, 2018
- Nurohman, D., & Anshor, A. M. (2025). All You Can Eat dalam Tinjauan Masalah al-Mursalah: Implikasi Hukum Islam terhadap Praktik Bisnis Modern. *Tasyri': Journal of Islamic Law*, 4(1), 537-558.
- Nur, I. (2024). REFLECTION OF MAQASHID SYARIAH AND ISLAMIC STUDIES ON ECONOMIC DEVELOPMENT TOWARDS A GOLDEN INDONESIA. *AT-TAWASSUTH: Jurnal Ekonomi Islam*, 9(2), 201-218.
- Nurul Huda dan Mohammad Heykal, *Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2013
- Rahmad Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2001
- Rivai, V. dan Bukhari, A., *Islamic economic*, Jakarta: Bumi Aksara, 2009
- Rozalinda. *Ekonomi Islam teori dan aplikasinya pada aktivitas ekonomi*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014
- Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011

- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003
- Skousen, *Pengantar Akutansi Keuangan*, Jakarta: Press Esensi, 2000
- Sri Nurhayati-Wasilah, *Akuntansi Syari'ah di Indonesi*, Jakarta: Salemba Empat, 2011
- Subekti, *Aneka Perjanjian, cet ke-10*, Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 1995
- Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, 2003
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2005
- Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014
- Sunarto Zulkifli, *Dasar-Dasar Akutansi Perbankan Syariah*, Jakarta: Press Sinar, 2002
- Syaikh Salim bin 'Ied al-Hilali, *Mausuu'ah al-Manaahisy Syat'iyah fii Shahiihis Sunnah an-Nabawiyyah*, Jilid 2, terj. Abu Ihsan al-Atsari, *Ensiklopedi Larangan Menurut Al-Qur'an dan As-Sunnah*, Jilid 2,
- Syaltut, M., *Tafsir al-qur'an al-karim. Jilid III, Terjemahan A. Dahlan, dkk.* Bandung: CV. Diponegoro, 1990
- Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010
- Tim Dewan Syariah, *FATWA DSN-MUI*, Jakarta: Erlangga, 2014
- Tim pustaka agung harapan, *Kamus Ilmiah POPULER Lengkap*, Surabaya: Pustaka Agung Harapan
- Ubaidillah, U., Nur, I., & Anshor, A. M. (2024). Konstruksi Ekonomi Islam Berbasis Interdisipliner: Studi Islam dan Maqashid Syariah. *Adzkiya: Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah*, 12(2), 35-49.
- Winarno Surakhmad, *PENGANTAR PENELITIAN ILMIAH (Dasar, Metode, dan Teknik)*, Edisi Ke-7, Bandung: Tarsito, 1990