

**MEKANISME TRANSAKSI RUMAH MELALUI
DEVELOPER PROPERTI SYARIAH PADA ROYAL ZARMINA
RESIDENCE DI KOTA PALANGKA RAYA MENURUT
PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi dan Memenuhi Sebagai Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi



Oleh

SITI RAHMA YANTI
NIM. 1704120588

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALANGKA RAYA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
JURUSAN EKONOMI ISLAM
PRODI EKONOMI SYARI'AH
TAHUN AJARAN 2021 M / 1442**

PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL : **MEKANISME TRANSAKSI RUMAH MELALUI
DEVELOPER PROPERTI SYARIAH PADA ROYAL
ZARMINA RESIDENCE DI KOTA PALANGKA
RAYA MENURUT PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM**

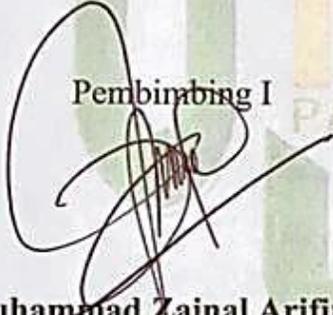
NAMA : SITI RAHMA YANTI
NIM : 1704120588
FAKULTAS : EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
JURUSAN : EKONOMI ISLAM
PROGRAM STUDI : EKONOMI SYARIAH
JENJANG : STRATA SATU (S1)

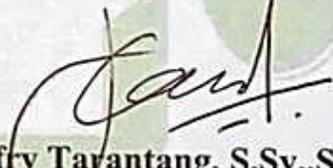
Palangka Raya, Januari 2021

Menyetujui

Pembimbing I

Pembimbing II


Muhammad Zainal Arifin, M.Hum


Jeffry Tarantang, S.Sv., S.H., M.H

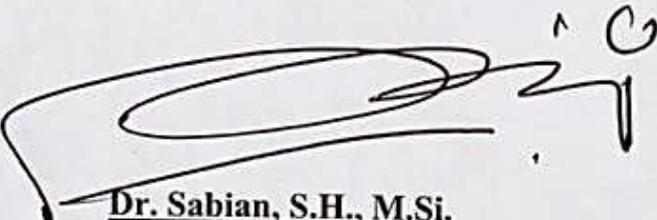
NIP. 197506202003121003

NIP. 198910252019031010

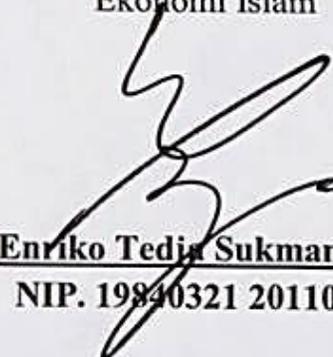
Mengetahui

Dekan Fakultas
Ekonomi dan Bisnis Islam

Ketua Jurusan
Ekonomi Islam


Dr. Sabian, S.H., M.Si.

NIP. 19631109 199203 1 004


Enriko Tedis Sukmana, M. Si.

NIP. 19840321 201101 1 012

NOTA DINAS

Hal : **Mohon Diuji Skripsi**
Saudari Siti Rahma Yanti

Palangka Raya, Januari 2021

Kepada
Yth. Ketua Panitia Ujian Skripsi
FEBI IAIN Palangka Raya
Di-

Palangka Raya

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Setelah membaca, memeriksa dan mengadakan perbaikan seperlunya,
maka kami berpendapat bahwa Skripsi saudari :

Nama : Siti Rahma Yanti

NIM : 1704120588

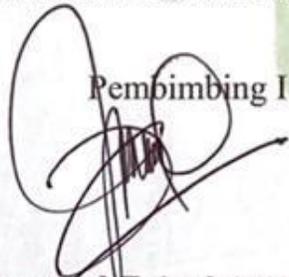
Judul : **MEKANISME TRANSAKSI RUMAH MELALUI
DEVELOPER PROPERTI SYARIAH PADA ROYAL
ZARMINA RESIDENCE DI KOTA PALANGKA
RAYA MENURUT PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM**

Sudah dapat diujikan untuk memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi pada
program studi Ekonomi Syari'ah, Jurusan Ekonomi Islam, Fakultas Ekonomi
dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya.

Demikian atas perhatiannya diucapkan terimakasih.

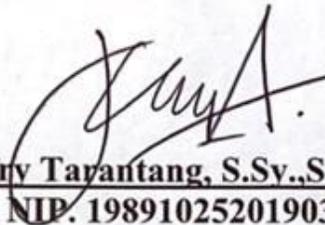
Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pembimbing I



Muhammad Zainal Arifin, M.Hum
NIP. 197506202003121003

Pembimbing II



Jeffrey Tarantang, S.Sy., S.H., M.H
NIP. 198910252019031010

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul “Mekanisme Transaksi Rumah Melalui Developer Properti Syariah Pada Royal Zarmina Residence Di Kota Palangka Raya Menurut Perspektif Ekonomi Islam”. Oleh Siti Rahma Yanti, NIM : 1704120588 telah dimunaqasahkan oleh tim *Munaqasah* Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palangka Raya pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 11 Februari 2021

Palangka Raya, 7 Maret 2021

TIM PENGUJI

1. **Enriko Tedja Sukmana, M.Si**
(Ketua Sidang/Penguji)

(.....)

2. **Jelita, M.SI**
(Penguji I)

(.....)

3. **Muhammad Zainal Arifin, M.Hum**
(Penguji II)

(.....)

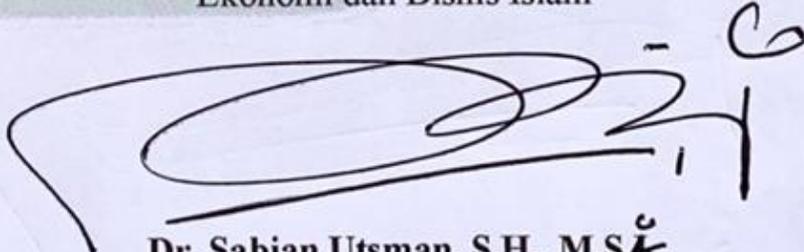
4. **Jefry Tarantang, S.Sy., SH., MH**
(Sekretaris/Penguji)

(.....)

Mengetahui

Dekan Fakultas

Ekonomi dan Bisnis Islam


Dr. Sabian Utsman, S.H., M.Si

NIP. 196311091992031004

**MEKANISME TRANSAKSI RUMAH MELALUI *DEVELOPER* PROPERTI
SYARIAH PADA ROYAL ZARMINA RESIDENCE DI KOTA
PALANGKA RAYA MENURUT PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM
ABSTRAK**

**Oleh SITI RAHMA YANTI
NIM 1704120588**

Royal Zarmina Residence merupakan perumahan syariah pertama di Kota Palangka Raya, yang mana dalam mekanisme transaksi yang dilakukan menggunakan konsep yang sesuai dengan syariat Islam. Tujuan dari penelitian ini ialah untuk mengetahui dan menganalisis (1) Bagaimana Mekanisme Transaksi Kepemilikan Rumah Melalui Developer Royal Zarmina Residence di Kota Palangka Raya (2). Bagaimana Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Transaksi Kepemilikan Rumah Melalui Developer Royal Zarmina Residence di Kota Palangka Raya.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan dengan menggunakan metode kualitatif. Adapun subjek dalam penelitian ini adalah 2 orang developer Royal Zarmina Residence dan 3 orang konsumen Royal Zarmina Residence. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah observasi, wawancara dan dokumentasi, kemudian dianalisis melalui tahapan data collection, data reduction, data display, dan conclusion drawing.

Hasil dari penelitian ini adalah (1) Mekanisme transaksi rumah melalui Royal Zarmina Residence bisa dilakukan secara cash maupun kredit jika secara kredit maka konsumen membayar DP 30% pembangunan akan dilakukan dibulan ke 7 setelah angsuran baru dibangun rumahnya. Dalam proses pembuatan sertifikat hak milik pada Royal Zarmina Residence, untuk sertifikat kepemilikan rumah atas nama pembeli dan akan diserahkan apabila ada jaminan yang diberikan pembeli saat yang membeli secara kredit atau pembayaran dilakukan secara cash maka sertifikat akan langsung diserahkan pada saat serah terima bangunan. (2). Tinjauan ekonomi Islam terhadap mekanisme transaksi yang dilakukan oleh Royal Zarmina Residence menggunakan dua akad yakni akad *Istishna* dan akad *Murabahah*. Akad *Istishna* yang dilakukan oleh Royal Zarmina Residence sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad jual beli *Istishna*. Namun untuk akad *Murabahah* yang mereka lakukan belum bisa dikatakan sesuai dengan fatwa DSN MUI nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad jual beli *Murabahah*, karena sampai saat ini belum ada konsumen Royal Zarmina Residence yang memilih melakukan transaksi menggunakan akad ini.

Kata Kunci: Mekanisme, *developer*, dan ekonomi syariah

**RESIDENTIAL TRANSACTION MECHANISM THROUGH SHARIA
PROPERTY DEVELOPERS AT THE ROYAL ZARMINA RESIDENCE IN
PALANGKARAYA CITY ACCORDING TO AN ISLAMIC ECONOMIC
PERSPECTIVE**

ABSTRACT

By SITI RAHMA YANTI

NIM 1704120588

Royal Zarmina Residence is the first sharia housing in Palangka Raya City, where the transaction mechanism uses a concept that is in accordance with Islamic law. The purpose of this study is to determine and analyze (1) How is the Residential Ownership Transaction Mechanism through the Royal Zarmina Residence Developer in Palangka Raya City (2). How an Islamic Economic Review of Residential Ownership Transactions through the Developer of Royal Zarmina Residence in Palangka Raya City.

This research is a field research using qualitative methods. The subjects in this study were two persons whom are Royal Zarmina Residence developers and three persons whom are Royal Zarmina Residence consumers. Data collection techniques in this research are observation, interviews and documentation, then analyzed through the stages of data collection, data reduction, data display, and conclusion drawing.

The results of this study are (1) The mechanism of house transactions through the Royal Zarmina Residence can be done in cash or credit. If on credit, the consumer pays 30% down payment, the construction will be carried out in the 7th month after the new house is built. In the process of making a certificate of ownership at the Royal Zarmina Residence, for a certificate of home ownership in the name of the buyer and it will be submitted if there is a guarantee given by the buyer when buying on credit or payment is made in cash, the certificate will be immediately submitted at the time of handover of the building. (2). The Islamic economic review of the transaction mechanism carried out by Royal Zarmina Residence uses two contracts, namely the Istishna contract and the Murabahah contract. The Istishna contract carried out by Royal Zarmina Residence is in accordance with the DSN MUI fatwa number 06 / DSN-MUI / IV / 2000 regarding the Istishna sale and purchase agreement. However, for the Murabahah contract they cannot say in accordance with the DSN MUI fatwa number 111 / DSN-MUI / IX / 2017 concerning the Murabahah sale and purchase agreement, because until now there has been no Royal Zarmina Residence customer who has chosen to make transactions using this contract.

Keywords: Mechanism, Developer, and Islamic Economy

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Puji dan syukur peneliti hanturkan kehadirat Allah, yang hanya kepada-Nya kita menyembah dan kepada-Nya pula kita memohon pertolongan atas limpahan taufik, rahmat dan hidayah-Nya peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“MEKANISME TRANSAKSI RUMAH MELALUI DEVELOPER PROPERTI SYARIAH PADA ROYAL ZARMINA RESIDENCE DI KOTA PALANGKARAYA MENURUT PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM”** dengan lancar. Shalawat serta salam kepada Nabi junjungan kita yakni Nabi Muhammad SAW., *Khatamun Nabiyyin*, beserta para keluarga dan sahabat serta seluruh pengikut beliau *illa yaumul qiyamah*

Skripsi ini dikerjakan demi melengkap dan memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana Ekonomi. Skripsi ini tidak akan selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak oleh karena itu peneliti mengucapkan ribuan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Khairil Anwar, M. Ag. Selaku Rektor IAIN Palangka Raya
2. Bapak Dr. Sablan Utsman, M.Si sebagai Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam di IAIN Palangka Raya
3. Bapak Enriko Tedja Sukmana, S.Th.I selaku dosen penasehat akademik selama peneliti menjalani perkuliahan
4. Bapak Muhammad Zainal Arifin, M.Hum. sebagai dosen pembimbing 1 yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing dan memberikan

arahan dan saran kepada peneliti selama menyusun skripsi ini sehingga dapat terselesaikan.

5. Bapak Jefry Tarantang, S. Sy., S.H., M.H. sebagai dosen pembimbing II yang juga selalu membimbing peneliti dengan ikhlas meluangkan waktu untuk memberikan arahan, pikiran dan penjelasan sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Seluruh Dosen dan staf IAIN Palangka Raya yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah mengajarkan berbagai macam ilmu dan wawasan kepada peneliti.
7. Ayah dan Ibu peneliti yang telah memberikan dukungan moril, materil dan selalu mendoakan keberhasilan peneliti dan keselamatan selama menempuh pendidikan.
8. Semua pihak yang membantu, yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Semoga Allah SWT melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada semua pihak yang telah membantu untuk menyelesaikan skripsi ini. Semoga skripsi ini bermanfaat dan menjadi pendorong dunia pendidikan dan ilmu pengetahuan

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Palangka Raya, Juli 2020
Peneliti

SITI RAHMA YANTI
NIM. 1704120588

PERNYATAAN ORISINALITAS

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Siti Rahma Yanti
Nim : 1704120588
Jurusan/Prodi : Ekonomi Islam/Ekonomi Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Mekanisme Transaksi Rumah Melalui *Developer* Properti Syariah Pada Royal Zarmina Residence Di Kota Palangka Raya Menurut Perspektif Ekonomi Islam”** adalah benar karya saya sendiri. Jika kemudian hari karya ini terbukti merupakan duplikat atau plagiat dari karya orang lain, maka saya siap menanggung risiko atau sanksi dengan peraturan yang berlaku.

Palangka Raya, Januari 2021

Yang Membuat Pernyataan,



METERAI
TEMPEL
TGL. 20
090E9AHF61493
6000
ENAM RIBU RUPIAH

SITI RAHMA YANTI

NIM. 1704120588

MOTTO

مَنْ عَمِلَ صَالِحًا مِّنْ ذَكَرٍ أَوْ أُنْثَىٰ وَهُوَ مُؤْمِنٌ فَلَنُحْيِيَنَّهٗ حَيٰوةً طَيِّبَةً وَلَنَجْزِيَنَّهُمْ أَجْرَهُم

بِأَحْسَنِ مَا كَانُوا يَعْمَلُونَ ﴿٩٧﴾

“Barang siapa yang mengerjakan amal saleh, baik laki-laki maupun perempuan dalam keadaan beriman, maka sesungguhnya akan Kami berikan kepadanya kehidupan yang baik dan sesungguhnya akan Kami beri balasan kepada mereka dengan pahala yang lebih baik dari apa yang telah mereka kerjakan.”

QS. An-Nahl [16] : 97

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا... ﴿٢٨٦﴾

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya...”

QS. Al-Baqarah [2] : 286

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan Surat Keputusan bersama Menteri Agama Republik Indonesia dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 158/1987 dan 0543/b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988.

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Sa	ṣ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ha'	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Sad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ta'	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	za'	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	‘	koma terbalik
غ	Gain	G	Ge
ف	fa'	F	Ef

ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	L	Em
ن	Nun	N	En
و	Wawu	W	Em
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	ya'	Y	Ye

B. Konsonan Rangkap karena *tasydid* ditulis rangkap

متعقدين	Ditulis	<i>muta' aqqidin</i>
عدة	Ditulis	<i>'iddah</i>

C. Ta' Marbutah

1. Bila dimatikan ditulis h

هبة	Ditulis	<i>Hibbah</i>
جزية	Ditulis	<i>Jizyah</i>

(ketentuan ini tidak diperlukan terhadap kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti shalat, zakat, dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

Bila diikuti dengan kata sandang “al” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كرمة الأولياء	Ditulis	<i>karāmah al-auliyā</i>
---------------	---------	--------------------------

2. Bila ta' marbutah hidup atau dengan harkat, fathah, kasrah, atau dammah ditulis t.

زكاة الفطر	Ditulis	<i>zakātul fiṭri</i>
------------	---------	----------------------

D. Vokal Pendek

◌َ	Fathah	Ditulis	A
◌ِ	Kasrah	Ditulis	I
◌ُ	Dammah	Ditulis	U

E. Vokal Panjang

Fathah + alif	Ditulis	<i>Ā</i>
جاهلية	Ditulis	<i>Jāhiliyyah</i>
Fathah + ya' mati	Ditulis	<i>Ā</i>
يسعي	Ditulis	<i>yas'ā</i>
Kasrah + ya' mati	Ditulis	<i>Ī</i>
كريم	Ditulis	<i>Karīm</i>
Dammah + wawu mati	Ditulis	<i>Ū</i>
فروض	Ditulis	<i>Furūd</i>

F. Vokal Rangkap

Fathah + ya' mati	Ditulis	<i>Ai</i>
بينكم	Ditulis	<i>Bainakum</i>
Fathah + wawu mati	Ditulis	<i>Au</i>
قول	Ditulis	<i>Qaulun</i>

Vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata dipisahkan dengan

Apostrof

أأنتم	Ditulis	<i>a'antum</i>
أأعدت	Ditulis	<i>u'iddat</i>
لأئن شكرتم	Ditulis	<i>la'in syakartum</i>

G. Kata sandang Alif+Lam

1. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

القرآن	Ditulis	<i>al-Qur'ān</i>
القياس	Ditulis	<i>al-Qiyās</i>

2. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf *Syamsiyyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf “l” (el) nya.

السماء	Ditulis	<i>as-Samā'</i>
الشمس	Ditulis	<i>asy-Syams</i>

H. Penulisan kata-kata dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut penulisannya

ذوي الفروض	Ditulis	<i>ẓawi al-furūd</i>
أهل السنة	Ditulis	<i>ahl As-Sunnah</i>

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN SKRIPSI.....	ii
NOTA DINAS.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	viii
MOTTO.....	ix
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN.....	x
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	3
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Kegunaan Penelitian.....	4
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	7
A. Penelitian Terdahulu.....	7
B. Landasan Teori.....	12
1. Mekanisme.....	12
2. Developer.....	12
3. Akad dalam Islam.....	13
a. Pengertian Akad.....	14

b. Macam – macam akad muamalah dalam islam.....	16
1) <i>As- Salam</i>	16
2) <i>Istishna</i>	18
3) <i>Murabahah</i>	20
4) <i>Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik (IMBT)</i>	24
C. Kerangka Pikir	26
BAB III METODE PENELITIAN.....	29
A. Waktu dan Lokasi Penelitian	29
1. Waktu Penelitian	29
2. Tempat Penelitian.....	29
B. Jenis dan Pendekatan Penelitian	29
C. Subjek dan Objek Penelitian.....	31
1. Subyek Penelitian.....	31
2. Objek Penelitian	32
D. Teknik Pengumpulan Data.....	32
1. Observasi	32
2. Wawancara.....	33
3. Dokumentasi	34
E. Pengabsahan Data	35
F. Teknik Analisis Data	38
BAB IV PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA.....	40
A. Gambaran Umum Kota Palangka Raya	40
1. Sejarah Pembentukan Kota Palangka Raya	40
2. Visi dan Misi Kota Palangka Raya	44
3. Letak Geografis Kota Palangka Raya	45

4. Penduduk.....	46
5. Agama	46
B. Penyajian Data	47
1. Mekanisme Transaksi Kepemilikan Rumah Melalui <i>Developer</i> Royal Zarmina Residence di Kota Palangka Raya	48
2. Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Transaksi Kepemilikan Rumah Melalui <i>Developer</i> Royal Zarmina Residence di Kota Palangka Raya	63
C. Analisis Data.....	68
1. Analisis Mekanisme Transaksi Perumahan Syariah Melalui <i>developer</i> Royal Zarmina Residence	69
2. Analisis Mekanisme Transaksi Royal Zarmina Residence di Tinjau Menurut Ekonomi Islam	74
BAB V PENUTUP	82
A. Kesimpulan	82
B. Saran	84
DAFTAR PUSTAKA	86

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Perbedaan dan Persamaan Serta Kedudukan Penelitian Penulis	11
Gambar 2.1 Struktur Kerangka Pikir Penelitian.....	28
Tabel 2.2 Jumlah Penduduk Kota Palangka Raya Tahun 2017.....	46
Tabel 2.3 Jumlah Penganut Agama Kota Palangka Raya Tahun 2016	47
Tabel 4.1 Kelebihan dan Kekurangan Royal Zarmina Residence.....	81



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Saat ini sudah menjadi trend di masyarakat Indonesia nama atau label syariah dalam berbagai bidang, baik usaha bidang produk maupun jasa, salah satunya perumahan syariah.¹ Properti syariah saat ini tengah menjadi sorotan. Selain terhindari dari riba yang dilarang dalam Islam, namun saat ini maraknya penipuan perumahan syariah yang terjadi di Indonesia, salah satunya penipuan perumahan Quranic Residence di Kemang Kabupaten Bogor serta perumahan syariah di Amanah City Maja, Lebak, Banten. Mereka memanfaatkan label syariah sebagai promosi penjualan untuk melakukan penipuan terhadap konsumen.

Konsep perumahan syariah kini telah hadir di kota Palangka Raya. Salah satunya Royal Zarmina Residence, Royal Zarmina Residence merupakan salah satu project dari *Developer* Property Syariah yang dilaksanakan di Kota Palangka Raya dan sudah terverifikasi oleh Dewan Pengawas Syariah Pusat. Properti yang dijual berupa unit perumahan berkonsep Islami dan bersistem Syari'ah, baik dengan pembayaran cash maupun kredit (KPR Syari'ah). Perumahan ini di bangun di kecamatan pahandut kota Palangka Raya, berlokasi tepat di Jl. Mufakat I belakang Samsat RTA.Milono Km.5.5, Kelurahan Langkai, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya dan menawarkan harga kompetiif serta fasilitas lengkap

¹Elesmi Dikha Sari, “*Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah Di Pt. Hibamitra Devinda Kota Bengkulu*”, Skripsi Strata 1, Bengkulu: Iain Bengkulu, 2017, hlm. 3, t.d.

didalamnya. Untuk taksiran harga tanah dikawasan Jl. Mufakat I belakang Samsat RTA.Milono Km.5.5 senilai 350.000/m², untuk taksiran harga tipe-tipe bangunan yang ditawarkan oleh royal zarmina residence untuk tipe 45 sekitar Rp. 112.500.000, tipe 60 Rp. 150.000.000, tipe 80 Rp. 200.000.000, tipe 120 dan ada Kolam renang Rp. 300.000.000 dan tipe 120 untuk 2 lantai dan ada Kolam renang Rp. 600.000.000.² Selain itu Royal Zarmina Residence menawarkan lingkungan dan aspek pendukung perumahan berkonsep Islami seperti sistem perumahan *one gate system*³ (sistem keamanan perumahan yang tingkat keamanannya lebih tinggi karena akses masuk ke dalam perumahan hanya satu jalan saja)⁴, rumah tahfidz, masjid, taman bermain anak, jalan paving serta pos penjagaan dan *CCTV (Closed Circuit Television)* area.⁵ Apabila perumahan didukung dengan fasilitas seperti yang ditawarkan Royal Zarmina Residence maka, tentu memiliki nilai tambah yang berbeda dibandingkan tanpa fasilitas tersebut. Namun untuk penilaiannya tidak bisa di perhitungkan menyesuaikan dari kondisi fasilitas yang diberikan.⁶

Royal Zarmina Residence menawarkan perumahan dengan skema *indent* (memesan dan membayar dulu). Apabila ingin membeli dengan cara kredit maka akad tetap dilakukan dengan *developer*, tanpa ada perantara Bank. Ada beberapa tipe perumahan yang ditawarkan oleh Royal zarmina residence diantaranya untuk tipe 45 (Ukuran tanah 208m²) senilai

²Wawancara dengan Muhammad Rizal di Palangka Raya, 27 Agustus 2020.

³Wawancara dengan Arif Suseno di Palangka Raya, 20 Agustus 2020.

⁴Kompasiana, Apa Itu "*One Gate System*", (Online 10 Agustus 2020).

⁵Homesyariah.com, Property Rumah Syariah Palangka Raya Royal Zarmina Residence Kalimantan Tengah (Online 27 Mei 2020).

⁶Wawancara dengan Muhammad Rizal di Palangka Raya, 27 Agustus 2020.

Rp.290.000.000, tipe 60 (Ukuran tanah 208m²) 360.000.000, tipe 60 (Ukuran tanah 248m²) 390.000.000, tipe 80 (Ukuran tanah 336m²) 500.000.000, tipe 120 dan ada kolam renang (Ukuran tanah 336m²) 850.000.000, tipe 120 untuk 2 lantai dan ada kolam renang (Ukuran tanah 336m²) 950.000.000.⁷

Royal Zarmina Residence merupakan perumahan dengan konsep Syariah pertama di kota Palangka Raya, diresmikan pada April 2019 dan berada dibawah pengawasan asosiasi developer property syariah Indonesia (DPSI). Hingga saat ini sudah dibangun 6 unit rumah, 4 unit dalam proses pembangunan dan Bulan September akan dibangun lagi sekitar 3 unit di Royal Zarmina Residence. Proses pembangunan biasanya 2 bulan selesai, tapi di minta waktu 2-4 minggu oleh developer untuk pengecekan keretakan, kebocoran dan lain- lain sebelum diserahkan, jadi paling lama 3 bulan sudah bisa dihuni.⁸

Berdasarkan latar belakang di atas peneliti melakukan penelitian Skripsi yang berjudul **"MEKANISME TRANSAKSI RUMAH MELALUI DEVELOPER PROPERTI SYARIAH PADA ROYAL ZARMINA RESIDENCE DI KOTA PALANGKA RAYA MENURUT PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM"**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

⁷Wawancara dengan Gusti di Palangka Raya, 20 Agustus 2020.

⁸Wawancara dengan Arif Suseno di Palangka Raya, 20 Agustus 2020.

1. Bagaimana Mekanisme Transaksi Kepemilikan Rumah Melalui *Developer* Royal Zarmina Residence di Kota Palangka Raya?
2. Bagaimana Mekanisme Transaksi Kepemilikan Rumah Melalui *Developer* Royal Zarmina Residence di Kota Palangka Raya di Tinjauan dalam Ekonomi Islam?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Untuk Mengetahui Bagaimana Mekanisme Transaksi Kepemilikan Rumah Melalui *Developer* Royal Zarmina Residence di Kota Palangka Raya.
2. Untuk Mengetahui Bagaimana Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Transaksi Kepemilikan Rumah Melalui *Developer* Royal Zarmina Residence di Kota Palangka Raya.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian karya ilmiah ini diantaranya sebagai berikut:

1. Kegunaan teoritis:
 - a. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan, khususnya mengenai bagaimana mekanisme transaksi rumah syariah melalui *developer* properti syariah.
 - b. Untuk menambah dan memperluas wawasan peneliti dan mahasiswa program studi ekonomi syariah serta seluruh mahasiswa/i Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya.

- c. Dalam hal kepentingan ilmiah, diharapkan dapat memberikan kontribusi yang berguna bagi ilmu pengetahuan intelektual dibidang ekonomi syariah serta dapat dijadikan sebagai bahan acuan bagi peneliti yang akan mengadakan penelitian secara lebih mendalam terhadap permasalahan yang sama pada periode yang akan datang.

2. Kegunaan praktis,

Hasil penelitian dan pengumpulan data-data kemudian dituangkan dalam bentuk penelitian ini, adapun manfaat-manfaat yang dapat diambil adalah sebagai berikut:

a) Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan melalui penerapan ilmu dan teori yang telah diperoleh selama masa perkuliahan.

b) Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat membantu memberi suatu pemahaman kepada masyarakat tentang bagaimana mekanisme transaksi rumah melalui *developer* properti syariah khususnya pada Royal Zarmina Residence di Kota Palangka Raya menurut perspektif ekonomi Islam.

c) Bagi pihak lain

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai sumber pengetahuan dan bahan referensi tentang bagaimana mekanisme

transaksi rumah melalui *developer* properti syariah menurut perspektif ekonomi Islam.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Tinjauan pustaka merupakan kajian tentang teori-teori yang diperbolehkan dari pustaka-pustaka yang berkaitan dan mendukung penelitian yang akan dilakukan. Penelitian terdahulu relevan dengan permasalahan yang sedang dibahas oleh peneliti yang akan dijadikan acuan sebagai pendukung. Berikut penelitian yang dianggap relevan dengan penelitian ini, antara lain:

Nursyifahtun Nurjanah (2019) dengan judul “*Analisis Penerapan Kepatuhan Syariah (Sharia Compliance) Dalam Jual Beli Perumahan Firmana Residence Di Argomulyo, Salatiga*” skripsi Prodi Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Walisongo Semarang. Penelitian yang dilakukan oleh Nursyifahtun Nurjanah dengan rumusan masalah yaitu analisis sistem jual beli pada perumahan firmana residence menurut perspektif Islam, analisis strategi pemasaran pada perumahan Firmana Residence menurut perspektif Islam dan penerapan kepatuhan syariah (*sharia compliance*) dalam sistem jual beli dan strategi pemasaran pada perumahan Firmana Residence di Salatiga. Hasil penelitian ini menjelaskan tentang sistem jual beli dalam perumahan Firmana Residence ini menggunakan akad istishna, strategi pemasaran yang dilakukan oleh pihak perumahan Firmana Residence yaitu menggunakan sistem *offline*, dengan sistem *gathering*, dan melakukan survei serentak dan bahwa pihak perumahan Firmana Residence tetap patuh pada fatwa DSN agar dalam pembangunan

rumah tetap dengan kualitas bagus sehingga para konsumen yang membeli produk perumahan tersebut dapat terpuaskan dengan hasilnya.⁹ Manfaat penelitian ini bagi peneliti sebagai sumber acuan persamaan pada penerapan *sharia compliance* dalam mekanisme transaksi rumah.

Devi Verawati (2017) dengan judul “*Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah Di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang*” skripsi Jurusan Muamalah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Fatah Palembang. Penelitian yang dilakukan oleh Devi Verawati dengan rumusan masalah yaitu bagaimana isi dan pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang dan bagaimanakah perspektif hukum Islam terhadap perjanjian jual beli Perumahan syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang. Hasil penelitian ini menjelaskan tentang isi dan pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan syariah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang telah sesuai dengan asas-asas perjanjian Islam (akad), yaitu asas kebebasan, asas persamaan atau kesetaraan, asas keadilan, asas kerelaan, asas kejujuran, asas kemanfaatan, dan asas tertulis. Dan perspektif hukum Islam terhadap perjanjian jual beli perumahan syari’ah di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang perjanjiannya sah, karena telah memenuhi rukun dan syarat jual beli serta memenuhi rukun dan syarat dalam perjanjian Islam dan tidak ada unsur

⁹Nursyifahtun Nurjanah, “*Analisis Penerapan Kepatuhan Syariah (Sharia Compliance) Dalam Jual Beli Perumahan Firmana Residence Di Argomulyo, Salatiga*”, Skripsi Strata 1, Universitas Islam Negeri Walisongo, Semarang, 2019, hlm. 7, t.d.

riba.¹⁰ Manfaat penelitian ini bagi peneliti sebagai sumber acuan persamaan pada mekanisme jual beli yang dilakukan oleh *developer* properti syariah ditinjau dari perspektif Islam.

Annisa Afisa (2019), dengan judul “*Alternatif Pembiayaan Properti Antara Developer Properti Syariah dengan KPR IB Muamalat*” skripsi Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar. Penelitian yang dilakukan oleh Annisa Afisa dengan rumusan masalah yaitu Bagaimana prosedur pelaksanaan pembiayaan properti antara *developer* properti syariah dengan KPR IB Muamalat. Hasil penelitian ini menjelaskan tentang prosedur pelaksanaan pembiayaan properti syariah yang ada di beberapa *developer* properti syariah diantaranya Ahfa Residence, CV. Idme Properti Syariah, Saudagar Agency Properti Syariah Makassar dan Ar-Rayyan Agency Properti Syariah serta di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Makassar dalam hal ini peneliti menjelaskan ada kemudahan persyaratan yang ada pada *developer* properti syariah dalam mengajukan permohonan pembiayaan.¹¹ Manfaat penelitian ini bagi peneliti sebagai sumber acuan persamaan pada prosedur pelaksanaan pembiayaan rumah syariah melalui *developer* properti syariah.

Egi Arvian Firmansyah dan Deru R Indika (2017), dengan judul “*Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Di Jawa Barat*” Jurnal

¹⁰Devi Verawati, “*Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah Di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang*” Skripsi Strata 1, Universitas Islam Negeri Raden Fatah, Palembang, 2017, hlm. 24, t.d.

¹¹Annisa Afisa, “*Alternatif Pembiayaan Properti Antara Developer Properti Syariah dengan KPR IB Muamalat*”, Skripsi Strata 1, Universitas Islam Negeri Alauddin, Makassar, 2019, hlm. 7, t.d.

Manajemen Teori dan Terapan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Padjadjaran. Penelitian yang dilakukan oleh Egi Arvian Firmansyah dan Deru R. Indika difokuskan pada pencarian informasi mengenai profil para pembeli rumah dengan skema KPR tanpa bank. Dalam hal ini peneliti menjelaskan Praktik KPR syariah tanpa bank merupakan alternatif yang dapat dipilih para konsumen yang hendak membeli rumah dan mementingkan aspek kepatuhan pada syariah.¹² Manfaat penelitian ini bagi peneliti sebagai sumber acuan persamaan pada pentingnya aspek kepatuhan syariah dalam melakukan transaksi jual beli.

Nur Fauzi (2020), dengan judul "*Jual Beli Rumah Di Properti Syariah Dan Konvensional Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*" Tesis Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (HES) Program Pascasarjana Institut Agama Islam Negeri Purwokerto. Penelitian yang dilakukan oleh Nur Fauzi dengan rumusan masalah yaitu Bagaimana praktik jual beli rumah di Oase Residence dan Shapire Regency dan perspektif hukum Islam jual-beli rumah di Oase Residence dan Shapire Residence. Hasil penelitian ini menjelaskan tentang Praktik jual beli rumah di Oase Residence menggunakan akad istishna' sedangkan di Shapire Regency akad yang digunakan adalah akad pembiayaan murabahah. Dalam perspektif hukum ekonomi syariah bahwa praktik jual beli rumah yang diberlakukan oleh Oase Residence dan Shapire

¹²Egi Arvian Firmansyah dan Deru R Indika, *Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Di Jawa Barat*, Jurnal Manajemen Teori dan Terapan, No. 3 Th. Ke-10, Desember 2017, hlm. 224.

Regency sama-sama sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.¹³ Manfaat penelitian ini bagi peneliti sebagai sumber acuan persamaan pada kesesuaian transaksi yang dilakukan oleh *developer* properti syariah terhadap hukum ekonomi Islam. Untuk memudahkan penelitian peneliti dengan penelitian terdahulu, maka peneliti membuat tabel perbandingan penelitian terdahulu sebagai berikut:

Tabel 2.1
Pebedaan Dan Persamaan Serta Kedudukan Penelitian Penulis

No	Nama, Judul, Tahun dan Jenis Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Kedudukan
1.	Nursyifahtun Nurjanah, Analisis Penerapan Kepatuhan Syariah (<i>Sharia Compliance</i>) Dalam Jual Beli Perumahan Firmana Residence Di Argomulyo, 2019, kajian lapangan	Mekanisme jual beli yang dilakukan menurut perspektif Islam	Penerapan kepatuhan syariah dalam system jual beli dan strategi pemasaran	Studi kasus kantor pemasaran Firmana Residence
2.	Devi Verawati, Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah Di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang, 2017, kajian lapangan	Pelaksanaan jual beli yang dilakukan menurut perspektif Islam	Mengkaji dan menelaah permasalahan terhadap isi perjanjian jual beli menurut perspektif Islam	Studi kasus PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang
3.	Annisa Afisa, Alternatif Pembiayaan Properti Antara Developer Properti Syariah dengan KPR IB Muamalat, 2019, kajian lapangan	Mekanisme pembiayaan properti melalui developer properti syariah	Perbedaan prosedur pelaksanaan pembiayaan properti syariah melalui developer properti syariah dan KPR Bank	Studi kasus di beberapa property syariah dan Bank Muamalat cabang Makasar
4.	Egi Arvian Firmansyah dan Deru R Indika, Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Di Jawa Barat, 2017, kajian lapangan	Mekanisme bisnis properti syariah dengan mementingkan aspek kepatuhan syariah.	Tidak ada objek yang diteliti, sumber data dari responden dari pembeli KPR syariah tanpa bank	responden dari pembeli KPR syariah tanpa bank
5.	Nur Fauzi, Jual Beli Rumah Di Properti Syariah Dan Konvensional Perspektif Hukum Ekonomi Syariah, 2020, kajian lapangan	Praktik jual-beli rumah dalam perspektif hukum Islam	Menggunakan analisis komparatif untuk membandingkan 2 objek penelitian	Studi kasus Oase Residence dan Shapire Regency di Purwokerto

Sumber: Diolah oleh Peneliti

¹³Nur Fauzi, *Jual Beli Rumah Di Properti Syariah Dan Konvensional Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*, Tesis Magister, Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2020, hlm. 9, t.d.

B. Landasan Teori

1. Mekanisme

Mekanisme adalah pandangan bahwa interaksi bagian-bagian dengan bagian-bagian lainnya dalam satu keseluruhan atau sistem secara tanpa disengaja menghasilkan kegiatan atau fungsi-fungsi sesuai dengan tujuan.¹⁴ Mekanisme adalah sebuah proses pelaksanaan suatu kegiatan yang dilaksanakan oleh seseorang atau beberapa orang dengan menggunakan tatanan aturan serta adanya alur komunikasi dan pembagian tugas sesuai dengan profesionalitas. Mekanisme menurut Islam ialah sebuah proses pelaksanaan kegiatan yang dilaksanakan oleh seseorang atau beberapa orang dengan menggunakan tatanan aturan sesuai dengan syariat dan ketentuan Islam.¹⁵ Menurut Bagus definisi mekanisme adalah suatu interaksi bagian satu dengan bagian lainnya sehingga sistem secara keseluruhan dalam menghasilkan fungsi atau kegiatan dengan tujuannya. Sedangkan menurut Moenir definisi mekanisme adalah rangkaian kerja alat yang digunakan untuk tujuan penyelesaian masalah yang berhubungan dengan proses kerja, tujuannya demi hasil yang maksimal.¹⁶

2. Developer

Developer adalah pihak yang menjalankan *proyek*. Apakah dengan menjalankan proyek tersebut dapat memberikan keuntungan atau profit

¹⁴Mega Nilam Sari, "Hubungan Mekanisme Koping Terhadap Kualitas Hidup Lanjut Usia Di Kota Denpasar", Tesis Magister, Denpasar: Universitas Udayana Denpasar, 2018, hlm.6, t.d.

¹⁵Sarah Angelina, "Mekanisme Interaksi Pada Penjualan Pupuk Kelapa Sawit CV. Tumbuh Subur ditinjau Menurut Ekonomi Islam, Tesis Magister, Riau: UIN Sultan Syarif Kasim Riau, 2014, hlm. 23, t.d.

¹⁶Seputarpengetahuan.co.id, 10 Pengertian Menurut Para Ahli, (Online 12 Agustus 2020).

serta diserap oleh pasar dengan baik sehingga menambah *kredibilitas developer* selaku pengembang yang dapat memberikan nilai tambah bagi masyarakat atau pemerintah dengan rencana pengembangan tersebut.¹⁷

Definisi *Developer* Pasal 5 ayat 1 Peraturan Pemerintah dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974:

"Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan berbagai prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya."¹⁸

Perusahaan pengembang atau *developer* merupakan perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan rumah, kawasan pemukiman atau rumah susun. Hasil pembangunan akan dijual kepada pihak lain dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan/ laba (*profit*). *Developer* adalah investor yang mendevelop lahan yang dia beli (atau dikerjasamakan dengan pemilik tanah), untuk dibangun suatu konsep pengembangan properti yang kemudian unitnya di pasarkan untuk mendapatkan keuntungan, dalam hal ini, investor memberikan nilai tambah berupa bangunan dan fasilitas (jalan, taman, dan lain-lain sehingga keuntungan lebih banyak).¹⁹

3. Akad dalam Islam

Kegiatan muamalah merupakan kegiatan yang tidak bisa dipisahkan dari kehidupan sehari-hari. Menurut peneliti mekanisme

¹⁷Anton Tan, *The Real Secret Of Successful Investor and Developer*, Jakarta: Gramedia, 2014, hlm. 144.

¹⁸Finansialku.com, Definisi Developer Adalah, (Online 14 Agustus 2020).

¹⁹Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, Jakarta: Kompas Gramedia, 2017, hlm. 24.

transaksi adalah interaksi antara individu satu dengan yang lain atau antara organisasi satu dengan yang lain, yang menyebabkan perubahan harta untuk mencapai tujuan.

a. Pengertian Akad

Menjalankan suatu bisnis, satu hal yang sangat penting adalah masalah akad (perjanjian), Akad sebagai salah satu cara untuk memperoleh harta dalam syariat Islam yang banyak digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Akad merupakan cara yang diridhai Allah.²⁰ Allah SWT berfirman dalam Q.S Al- Maidah [5] ayat 1:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ...²¹

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu.²²

Kata akad berasal dari bahasa Arab *al-'aqd* yang secara etimologi berarti perikatan, perjanjian, dan permufakatan (*al-ittifaq*). Secara terminologi fiqh, akad didefinisikan dengan "Pertalian ijab (persetujuan melakukan ikatan) dan kabul (persetujuan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang mengatur untuk objek perikatan". Menurut Mas'adi Akad adalah pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya sedangkan Akad menurut Ash- Shiddieqy merupakan keterkaitan antara keinginan atau statemen kedua pihak

²⁰Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana, 2019, hlm. 71.

²¹Q.S Al- Maidah [5] ayat 1

²²Menteri Agama RI, *Al- Qur'an dan Terjemahannya*, Jakarta: Yayasan penyelenggara/ penafsir Al- Qur'an, 1971, hlm. 156.

yang dibenarkan oleh syara' dan akan menimbulkan implikasi hukum tertentu.²³ Menurut para ulama fiqh, kata akad didefinisikan sebagai hubungan antara ijab dan kabul sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum dalam objek perikatan.²⁴ Menurut Djuwaini makna akad secara syar'i yaitu: "hubungan antara ijab dan qabul dengan cara dibolehkan oleh syariat yang mempunyai pengaruh secara langsung." Jika terjadi ijab dan qabul dan terpenuhi semua syarat yang ada, maka syara' akan menganggap ada ikatan diantara keduanya dan akan terlihat hasilnya pada barang yang diakadkan berupa harta yang menjadi tujuan kedua belah pihak membuat akad.²⁵ Ada beberapa rukun dalam akad, diantaranya sebagai berikut:

- 1) *Aqid*, adalah orang yang berakad.
- 2) *Ma'qud 'alaih*, ialah benda-benda yang diakadkan.
- 3) *Maudhu' al-'aqd*, yaitu tujuan atau maksud pokok mengadakan akad, misalnya tujuan pokoknya yaitu memindahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan diberi ganti.
- 4) *Shighat al-'aqd* ialah ijab kabul. Ijab ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad. Adapun kabul ialah

²³Harun, *Fiqh Muamalah*, Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017, hlm. 32.

²⁴Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, hlm. 71.

²⁵Mahmudatus Sa'diyah, *Fiqh Muamalah II Teori dan Praktik*, Jepara: UNISNU PRESS, 2019, hlm. 3.

perkataan yang keluar dari pihak yang berakad pula yang diucapkan setelah adanya ijab.²⁶

b. Macam – macam akad muamalah dalam islam

1) *As- Salam*

As-Salam atau disebut juga dengan *as-salaf* merupakan pembelian barang yang diserahkan kemudian hari sementara pembayaran dilakukan di muka. Jadi, *salam* merupakan jual beli utang dari pihak penjual, dan kontan dari pihak pembeli karena uangnya telah dibayarkan sewaktu akad. Transaksi *salam* merupakan salah satu bentuk yang telah menjadi kebiasaan di berbagai masyarakat. Orang yang mempunyai perusahaan sering membutuhkan uang untuk kebutuhan perusahaan mereka, bahkan sewaktu-waktu kegiatan perusahaannya terhambat karena kekurangan bahan pokok.²⁷

Akad *Salam* dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 05/DSN-MUI/IV/2000, merupakan jual beli barang dengan cara pemesanan dan pembayaran harga lebih dahulu dengan syarat-syarat tertentu, Dasar hukum akad *salam* Firman Allah QS. al-Baqarah [2] ayat 282:

²⁶Abdul Rahman Al Ghazaly,dkk., *Fiqh Muamalat*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010, hlm. 51

²⁷Gemala Dewi, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Depok: Prenadamedia Group, 2018, hlm. 102.

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى
فَاكْتُبُوهُ ...²⁸

Artinya: Hai orang yang beriman! Jika kamu bermu'amalah tidak secara tunai sampai waktu tertentu, buatlah secara tertulis...²⁹

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 05/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *salam*:

Pertama : Ketentuan tentang Pembayaran:

1. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.
2. Pembayaran harus dilakukan pada saat kontrak disepakati.
3. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.

Kedua : Ketentuan tentang Barang:

1. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.
2. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
3. Penyerahannya dilakukan kemudian.
4. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
5. Pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
6. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.

Ketiga : Ketentuan tentang *Salam Paralel*

Dibolehkan melakukan *salam* paralel dengan syarat, akad kedua terpisah dari, dan tidak berkaitan dengan akad pertama.

Keempat : Penyerahan Barang Sebelum atau pada Waktunya:

1. Penjual harus menyerahkan barang tepat pada waktunya dengan kualitas dan jumlah yang telah disepakati.
2. Jika penjual menyerahkan barang dengan kualitas yang lebih tinggi, penjual tidak boleh meminta tambahan harga.
3. Jika penjual menyerahkan barang dengan kualitas yang lebih rendah, dan pembeli rela menerimanya, maka ia tidak boleh menuntut pengurangan harga (diskon).
4. Penjual dapat menyerahkan barang lebih cepat dari waktu yang disepakati dengan syarat kualitas dan jumlah barang sesuai

²⁸QS. al-Baqarah [2] ayat 282

²⁹Menteri Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*... hlm. 70.

dengan kesepakatan, dan ia tidak boleh menuntut tambahan harga.

5. Jika semua atau sebagian barang tidak tersedia pada waktu penyerahan, atau kualitasnya lebih rendah dan pembeli tidak rela menerimanya, maka ia memiliki dua pilihan:
 - a. membatalkan kontrak dan meminta kembali uangnya,
 - b. menunggu sampai barang tersedia.

Kelima : Pembatalan Kontrak:

Pada dasarnya pembatalan salam boleh dilakukan, selama tidak merugikan kedua belah pihak.

Keenam : Perselisihan:

Jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka persoalannya diselesaikan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.³⁰

2) *Istishna*

Bai'al istishna', yaitu kontrak jual beli melalui pemesanan pembuatan barang, di mana harga atas barang tersebut dibayar lebih dahulu tapi dapat diangsur sesuai dengan jadwal dan syarat-syarat yang disepakati bersama, sedangkan barang yang dibeli diproduksi dan diserahkan kemudian.³¹

Rukun *istishnâ'* adalah produsen / pembuat (*shâni*), pemesan/ pembeli (*mustashni'*), proyek /usaha /barang /jasa (*mashnu*), harga (*tsaman*), *shigat* (ijab qabul). Syarat *istishnâ'* sebagai berikut:

- a) Pihak yang berakad
 - i. Kerelaan dua belah pihak dan tidak ingkar janji
 - ii. Punya kekuasaan untuk melakukan jual-beli

³⁰Dewan Syari'ah Nasional, *Fatwa DSN Nomor: No: 05/DSN-MUI/IV/2000*, Jakarta: Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia, 2000.

³¹Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*, Jakarta: Pranamedia Group, 2019, hlm. 88.

iii. Pihak yang membuat barang (produsen) menyatakan kesanggupan untuk mengadakan/membuat barang itu

b) Produsen/pembuat (*shâni*)

- i. Produsen adalah orang atau badan hukum yang ahli di dalam bidangnya dan bertanggung jawab penuh terhadap hasil produksinya
- ii. Produsen bisa ditunjuk langsung oleh bank (pihak pertama) atau bisa juga pilihan dari nasabah (pilihan nasabah)

c) Pemesan/pembeli (*mustashni*)

- i. Nasabah harus cakap hukum
- ii. Mempunyai kemampuan untuk membayar
- iii. Pesanan yang sudah selesai wajib dibeli oleh nasabah/pemesan.³²

Akad jual beli *Istishna'* dicantumkan pada fatwa DSN MUI nomor 06/DSN-MUI/IV/2000, ia memuat tiga ketentuan:

Pertama : Ketentuan tentang Pembayaran:

- a. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa
- b. uang, barang, atau manfaat.
- c. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
- d. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.

Kedua : Ketentuan tentang Barang:

- a. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.
- b. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
- c. Penyerahannya dilakukan kemudian.
- d. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
- e. Pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.

³²Mahmidatus Sa'diyah, *Fiqih Muamalah II Teori dan Praktik*, Jepara: Unisnu Press, 2019, hlm. 47.

- f. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
- g. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

Ketiga : Ketentuan Lain:

- a. Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.
- b. Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli istishna'.
- c. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah³³

3) *Murabahah*

Akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. *Murabahah* berasal dari kata *ribhu* (keuntungan) karena dalam transaksi jual beli bank menyebut jumlah keuntungannya (*margin/mark up*). Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan. Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad.³⁴

³³ Dewan Syari'ah Nasional, *Fatwa DSN Nomor: 06/DSN-MUI/IV/2000*, Jakarta: Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia, 2000.

³⁴Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah...*, hlm. 79.

Fatwa tentang akad jual beli *murabahah* dicantumkan pada fatwa DSN MUI nomor 111/DSN-MUI/IX/2017, ia memuat sembilan ketentuan:

Pertama : Ketentuan Umum

1. Akad bai' al-murabahah adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.
2. Penjual (al-Ba'l) adalah pihak yang melakukan penjualan barang dalam akad jual beli, baik berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.
3. Pembeli (al-Musyteri) adalah pihak yang melakukan pembelian dalam akad jual beli, baik berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.
4. Wilayah ashliyyah adalah kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai pemilik.
5. Wilayah niyabiyyah adalah kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai wakil dari pemilik atau wali atas pemilik.
6. Mutsman/mabi' adalah barang yang dijual; mutsman/ mabi' merupakan imbalan atas tsaman yang dipertukarkan.
7. Ra's mal al-murabahah adalah harga perolehan dalam akad jual beli murabahah yang berupa harga pembelian (pada saat belanja) atau biaya produksi berikut braya-biaya yang boleh ditambahkan.
8. Tsaman al-murabahah adalah harga jual dalam akad jual beli murabahah yang berupa ra's mal al-murabahah ditambah keuntungan yang disepakati.
9. Bai' al-murabahah al-'adiyyah adalah akad jual beli murabahah yang dilakukan atas barang yang sudah dimiliki penjual pada saat barang tersebut ditawarkan kepada calon pembeli.
10. Bai' al-murabahah li al-amir bi al-syira' adalah akad jual beli murabahah yang dilakukan atas dasar pesanan dari pihak calon pembeli.
11. At-Tamwil bi al-murabahah pembiayaan murabahah) adalah murabahah yang pembayaran harganya tidak tunai.
12. Bai' al-muzayadah adalah jual beli dengan harga paling tinggi yang penentuan harga (tsaman) tersebut dilakukan melalui proses tawar menawar.

13. Bai' al-munaqashah adalah jual beli dengan harga paling rendah yang penentuan harga (tsaman) tersebut dilakukan melalui proses tawar menawar.
14. Al-Bai' al-hal adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan secara tunai.
15. Al-Bai' bi taqsithal adalah jual beli yang pembayarun harganya dilakukan secara angsur/bertahap.
16. Bai' al-muqashshah adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan melalui penjumlahan utang.
17. Khiyanah/ Tadlis adalah bohongnya penjual kepada pembeli terkait penyampaian ra's mal murabahah.

Kedua: Ketentuan terkait Hukum dan Bentuk Murabahah

Akad jual beli *murabahah* boleh dilakukan dalam bentuk bai' al' murabahah al-'adi1,yah maupun dalam bentuk bai' al-murabahah li al-amir bi al-syira'.

Ketiga: Ketentuan terkait Shigat al-'Aqd

1. Akad jual beli murabahah harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dipahami dan dimengerti oleh penjual dan pembeli.
2. Akad jual beli murabahah boleh dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat, dan perbuatan/tindakan, serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Dalam hal perjanjian jual beli murabahah dilakukan secara tertulis, dalam akta perjanjian harus terdapat informasi mengenai harga perolehan (ra's mal al-murabahah), keuntungarr (al-ribh), dan harga jual (tsaman al-murabahah).

Keempat: Ketentuan terkait Para Pihak

1. Jual beli boleh dilakukan oleh orang maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Penjual (al-Ba'i') dan pembeli (al-Musytarl) harus cakap hukum (ahliyah) sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Penjual (al-Ba'i) harus memiliki kewenangan (wilayah) untuk melakukan akad jual beli, baik kewenangan yang bersifat ashliyyah maupun kewenangan yang bersifat niyabiyyah.

Kelima: Ketentuan terkait Mutsman/Mabi'

1. Mutsman/mabi' boleh dalam bentuk barang dan/atau berbentuk hak yang dimiliki penjual secara penuh (milk al- tam).
2. Mutsman/mabi' harus berupa barang dan/atau hak yang boleh dimanfaatkan menurut syariah (mutaqawwam) dan boleh

diperjualbelikan menurut syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Mutsman/mabi' harus wujud, jelas/pasti/tertentu, dan dapat diserahkan terimakan (qudrat al- taslim) pada saat akad jual beli murabahah dilakukan.
4. Dalam hal mabi' berupa hak, berlaku ketentuan dan batasan sebagaimana ditentukan dalam Fatwa MUI nomor 1/MUNAS VII/5/2005 tentang Perlindungan Hak Kekayaan Intelektual dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Keenam: Ketentuan terkait Ra's Mal al-Murabahah

1. Ra's mal al-murabahah harus diketahui (ma'lum) oleh penjual dan pembeli.
2. Penjual (al-ba'i') dalam akad jual beli murabahah tidak boleh melakukan tindakan khiyanah/tadlis terkait ra' s mal al-murabahah.

Ketujuh : Ketentuan terkait Tsaman

1. Harga dalam akad jual beli murabahah (tsaman al-murabahah) harus dinyatakan secara pasti pada saat akad, baik ditentukan melalui tawar menawar, lelang, maupun tender.
2. Pembayaran harga dalam jual beli murabahah boleh dilakukan secara tunai (bai' al-hal), tangguh (bai' al-mu'ajjal, bertahap/cicil (bai' bi al-taqsih), dan dalam kondisi tertentu boleh dengan cara perjumpaan utang (bai' al-muqashshah) sesuai dengan kesepakatan.

Kedelapan: Ketentuan terkait Produk dan Kegiatan

Murabahah yang direalisasikan dalam bentuk pembiayaan (al-tamwil bi al-murabahah), baik al-murabahah li al-amir bi al-syira' maupun al- murabahah al-'adiyah, berlaku ketentuan (dhawabith) dan batasan (hudud) murabahah sebagaimana terdapat dalam fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

Kesembilan: Ketentuan Penutup

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2. Penerapan fatwa ini dalam kegiatan atau produk usaha wajib terlebih dahulu mendapatkan opini dari Dewan Pengawas Syariah.

3. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan, dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.³⁵

4) *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* (IMBT)

Wa'ad secara istilah berarti pernyataan kehendak dari pihak atau seseorang atau subjek hukum tertentu untuk melakukan suatu perbuatan yang baik (atau tidak melakukan perbuatan buruk) dimasa yang akan datang. Akad dan *Wa'ad* dalam pandangan fiqh muamalah merupakan hal yang berbeda meskipun keduanya memiliki pengertian yang hampir sama karena merupakan suatu bentuk perjanjian. Akad merupakan suatu kesepakatan yang dibentuk bersama antara kedua belah pihak atau lebih baik secara lisan, isyarat, maupun tulisan yang memiliki implikasi atau dampak hukum yang mengikat untuk melaksanakannya.

Sedangkan *Wa'ad* adalah janji antara satu pihak kepada pihak lainnya, dimana pihak yang diberi janji tidak memikul kewajiban apapun terhadap pihak lainnya. Dalam *Wa'ad* bentuk dan kondisinya belum ditetapkan secara rinci sekaligus spesifik. Apabila pihak yang berjanji tidak dapat memenuhi janjinya, maka sanksi yang diterimanya lebih mengarah pada sanksi moral saja. Hal ini tentunya berbeda dengan akad yang bersifat mengikat kedua belah pihak dimana kedua belah pihak yang saling bersepakat terikat untuk melaksanakan kewajiban mereka masing-

³⁵ Dewan Syari'ah Nasional, *Fatwa DSN Nomor: 111/DSN-MUI/IX/2017*, Jakarta: Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia, 2017.

masing yang telah disepakati terlebih hulu. Dalam akad, bentuk dan kondisinya sudah ditetapkan secara rinci dan spesifik. Apabila salah satu atau kedua pihak yang terikat dalam kontrak atau perjanjian itu tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka ia/mereka menerima sanksi seperti apa yang sudah disepakati dalam akad.³⁶

Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik (IMBT) adalah akad yang muncul pada era modern ini dan salah satu bentuk pengembangan dari akad Ijarah yang telah ada sejak awal perkembangan Islam. IMBT termasuk salah satu bentuk produk hybrid contract atau multi akad dan dalam dekade terakhir ini banyak dikembangkan oleh lembaga-lembaga keuangan syariah baik nasional maupun internasional. IMBT merupakan Kepemilikan atas hak guna (manfaat) objek tertentu dalam kurun waktu tertentu dengan disertai pembiayaan sewa (*ujrah*) tertentu yang terkadang lebih tinggi dari harga pasar/umum. Pihak yang menyewakan memiliki hak kepemilikan atas objek sewa dan akan memberikan hak kepemilikannya tersebut kepada penyewa atas landasan janji, di akhir masa penyewaan atau pertengahan jika penyewa mampu melunasi semua biaya sewa dengan tunai atau

³⁶Anifatul Muthoharoh , “Implementasi Wa’ad Dalam Akad Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 85/Dsn-Mui/Xii/2012 (Studi Di Bank Jatim Syariah Kantor Cabang Sidoarjo)”, Skripsi Strata 1, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, Malang, 2017, hlm 30, t.d.

kredit melalui pembuatan akad baru yang terpisah, bisa dengan akad hibah atau akad jual beli dengan harga tertentu.³⁷

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*:

Pertama : Akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Ijarah (Fatwa DSN nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik.
2. Perjanjian untuk melakukan akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik harus disepakati ketika akad Ijarah ditandatangani.
3. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

Kedua : Ketentuan tentang al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik

1. Pihak yang melakukan al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai.
2. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad Ijarah adalah wa'ad (yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa Ijarah selesai.

Ketiga :

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.³⁸

C. Kerangka Pikir

Rumah merupakan kebutuhan dasar dan mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Akan tetapi, masih banyak masyarakat yang belum memiliki rumah, khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan

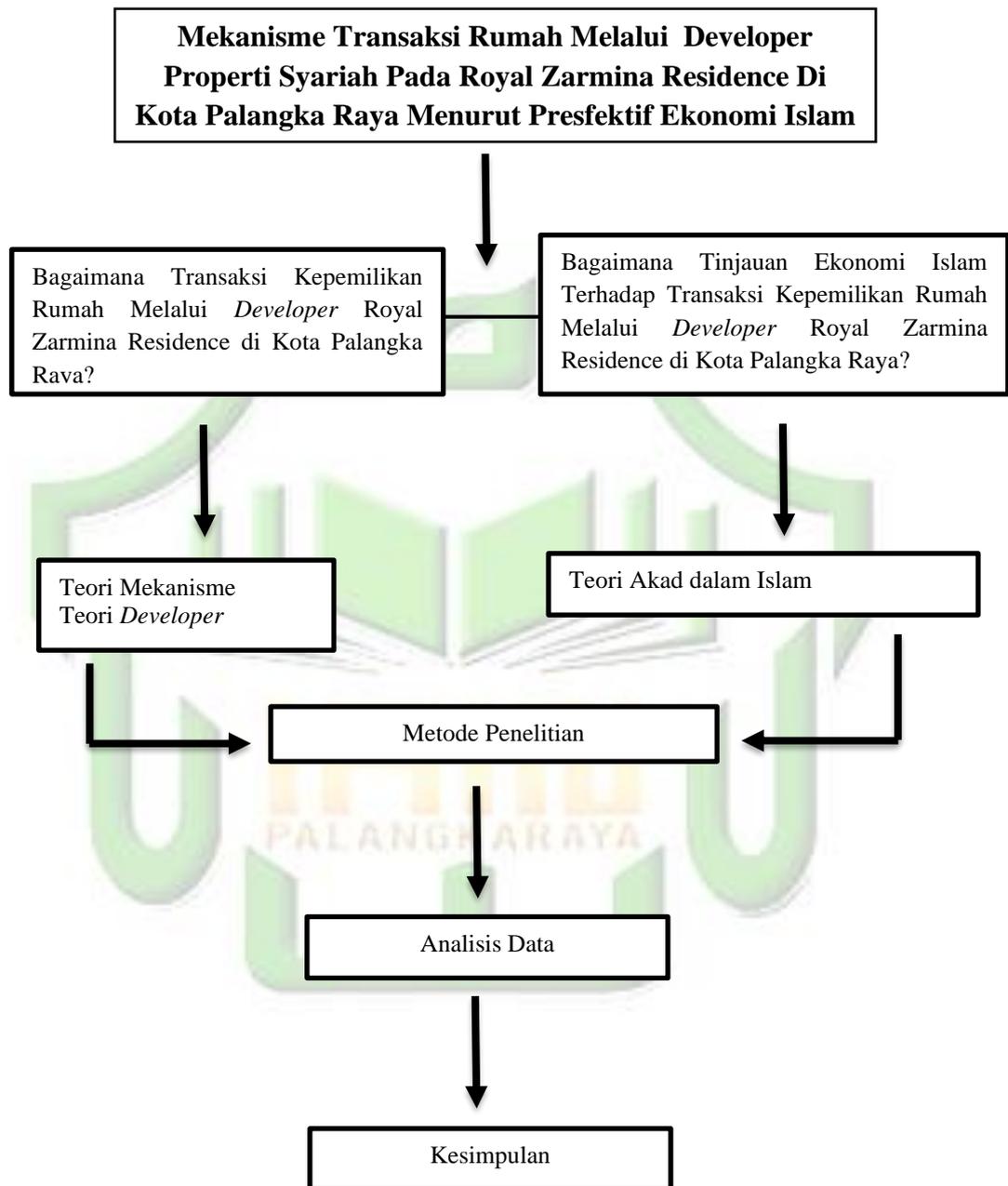
³⁷Masrur Agus Alwi, "Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik (Imbt) dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah dan Aplikasinya Sebagai Produk Perbankan Syariah", Jurnal Ilmu Akuntansi dan Bisnis Syariah, Vol. II, No. 1, Januari 2020, hlm. 95.

³⁸Dewan Syari'ah Nasional, *Fatwa DSN Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002*, Jakarta: Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia, 2002.

rendah. Di saat ekonomi yang kurang bergairah, kenaikan harga rumah dan tanah tersebut tidak selalu diiringi dengan kenaikan pendapatan sehingga semakin banyak masyarakat yang kesulitan untuk memiliki rumah. Royal Zarmina Residence merupakan Perumahan syariah yang menawarkan skema kepemilikan rumah syariah yang bebas dari riba, sita dan denda. Pembayaran yang dilakukan tanpa ada penambahan ataupun pengurangan, baik itu dibayar tunai maupun kredit dan sudah disampaikan nominalnya sebelum akad.

Peneliti tertarik melakukan analisis mengenai tahapan- tahapan dalam transaksi yang dilakukan oleh Royal Zarmina Residence yang menjadi daya tarik utama bisnis properti syariah ini, apakah sudah sesuai dengan landasan hukum Islam dan kriteria property syariah menurut fatwa DSN – MUI. Selain itu dalam rangka memasyarakatkan ekonomi syariah perlu adanya analisis penerapan konsep akad syariah yang digunakan dalam transaksi sehingga dapat mensyariahkan ekonomi masyarakat Untuk mempermudah maksud peneliti maka digambarkan sebuah kerangka berpikir sebagai berikut :

Gambar 2.1
Struktur Kerangka Pikir Penelitian



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Waktu dan Lokasi Penelitian

1. Waktu Penelitian

Waktu penelitian ini dilaksanakan selama enam bulan setelah proposal skripsi diseminarkan dan mendapat surat izin dari Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palangka Raya.

2. Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kantor pemasaran rumah syariah “Royal Zarmina Residence” yang berlokasi di Jl. Pilau, Kelurahan Panarung, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah. Sedangkan lokasi perumahan syariah di Jl. Mufakat I belakang Samsat RTA.Milono Km.5.5, Kelurahan Langkai, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya. Dasar penulis memilih perumahan syariah “Royal Zarmina Residence” sebagai lokasi penelitian adalah karena “Royal Zarmina Residence” merupakan perumahan pertama yang berlandaskan syariah di Kota Palangka Raya.

B. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam tulisan ini adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan metode penelitian kualitatif, yaitu penelitian yang langsung berhubungan dengan objek yang diteliti. Penelitian kualitatif adalah riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis dengan pendekatan induktif. Penonjolan proses penelitian dan pemanfaatan landasan teori

dilakukan agar fokus penelitian sesuai dengan fakta di lapangan. Selain itu landasan teori juga bermanfaat untuk memberikan gambaran umum tentang latar belakang penelitian dan sebagai bahan pembahasan hasil penelitian.³⁹ Sedangkan menurut Denzin & Lincoln menyatakan bahwa penelitian kualitatif adalah penelitian yang menggunakan latar alamiah dengan maksud menafsirkan fenomena yang terjadi dan dilakukan dengan jalan melibatkan berbagai metode yang ada.⁴⁰

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskripsi yang berupa kata-kata, gambar, dan bukan angka-angka, dari orang atau perilaku yang dapat diamati. Dengan demikian laporan penelitian akan berisi kutipan-kutipan untuk memberi gambaran penyajian laporan tersebut. Data tersebut berasal dari naskah wawancara, catatan lapangan, dokumen pribadi, catatan atau memo, dan dokumen resmi lainnya.⁴¹ Dalam penelitian ini dimaksudkan agar peneliti dapat mengetahui dan menggambarkan apa yang terjadi di lokasi penelitian dengan berupaya mengungkapkan data mengenai mekanisme transaksi melalui *developer property* syariah yang dilakukan oleh Royal Zarmina Residence di Kota Palangka Raya dan ditinjau dari perspektif ekonomi Islam.

³⁹Albi Anggito dan Johan Setiawan, *Metedologi Penelitian Kualitatif*, Sukabumi: CV Jejak, 2018, hlm. 7.

⁴⁰Rukin, *Metedologi Penelitian Kualitatif*, Takalar: Yayasan Ahmar Cendekia Indonesia, 2019, hlm. 6.

⁴¹Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2004, hlm. 6.

C. Subjek dan Objek Penelitian

1. Subyek Penelitian

Subjek Penelitian dalam penelitian ini adalah *developer* dan konsmen perumahan syariah Royal Zarmina Residence di Kota Palangka Raya. Penentuan subjek dalam penelitian ini menggunakan tehnik *purposive sampling*. *Purposive sampling* adalah teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu. Menurut Ibrahim, penggunaan teknik *purposive sampling* dalam 3 situasi, yaitu:

- a. Peneliti menggunakan teknik *purphosive sampling* guna memilih responden yang akan memberi informasi penting.
- b. Peneliti menggunakan teknik ini untuk memilih responden yang sulit dicapai, untuk itu peneliti cenderung subjektif (memilih berdasarkan kriteria sesuai keinginan peneliti).
- c. Tatkala peneliti ingin mengidentifikasi jenis responden tertentu untuk diadakan wawancara mendalam.⁴²

Adapun yang menjadi subjek dalam penelitian ini adalah dua *developer* properti syariah di Royal Zarmina Residence. Untuk Informen berasal dari tiga orang konsumen yang melakukan transaksi pembelian rumah di Royal Zarmina Residence. Dengan kriteria sebagai berikut:

- a. Melakukan pembelian rumah melalui cash atau kredit
- b. Sudah memiliki kavling

⁴² Ibrahim, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Alfabeta, 2015, hlm.72.

c. Telah melakukan proses pembayaran

2. Objek Penelitian

Adapun yang menjadi objek dalam penelitian ini adalah mengenai mekanisme transaksi rumah syariah yang dilakukan Royal Zarmina Residence disesuaikan dengan mekanisme transaksi menurut ekonomi Islam.

D. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data pada studi lapangan metode (*field research*) mengutamakan penggunaan:

1. Observasi

Menurut Supardi bahwa metode observasi merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengamati dan mencatat secara sistematis gejala-gejala yang diselidiki. Kemudian lebih ditekankan oleh Sugiyono bahwa observasi adalah dasar semua ilmu pengetahuan. Para ilmuwan hanya dapat bekerja berdasarkan data, yaitu fakta mengenai dunia kenyataan yang diperoleh melalui observasi. Data itu dikumpulkan dan sering dengan bantuan berbagai alat yang sangat canggih, sehingga benda-benda yang sangat kecil (proton dan elektron) maupun yang sangat jauh (benda ruang angkasa) dapat diobservasi dengan jelas.⁴³

Pelaksanaan observasi dapat dilakukan dengan tiga cara yaitu observasi langsung, observasi tidak langsung dan observasi partisipasi. Observasi

⁴³Muh.Fitrah dan Luthfiyah, *Metodologi Penelitian (Penelitian Kualitatif, Tindakan Kelas dan Studi Kasus)*, Sukabumi: CV Jejak, 2017, hlm. 72

langsung adalah observasi yang dilakukan oleh peneliti terhadap objek yang diteliti secara langsung (tanpa perantara). Observasi tidak langsung adalah observasi yang dilakukan oleh peneliti terhadap suatu objek melalui perantara, yaitu dengan alat atau cara tertentu. Observasi partisipasi adalah observasi yang dilakukan oleh peneliti dengan cara melibatkan diri atau ikut serta dalam kegiatan yang dilaksanakan oleh individu dan kelompok orang yang menjadi objek pengamatan.⁴⁴ Adapun teknik observasi yang digunakan dalam penelitian ini ialah menggunakan teknik observasi langsung karena dalam penelitian ini peneliti langsung terjun ke lapangan untuk melakukan pengamatan objek bagaimana mekanisme transaksi yang dilakukan oleh *developer property* syariah Royal Zarmina Residence yang lokasi pemasarannya di Jl. Pilau, Panarung, Pahandut, Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah.

2. Wawancara

Menurut Hadi dan Haryono wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab. Sedangkan menurut Supardi, wawancara adalah di mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan. Menurut Hadari wawancara pada hakikatnya merupakan kegiatan yang dilakukan seorang peneliti untuk memperoleh pemahaman secara holistik

⁴⁴Maman Abdurrahman, *Panduan Praktis Memahami Penelitian*, Bandung: CV. Pustaka Setia, 2011, hlm. 85.

mengenai perspektif seseorang terhadap isu, tema atau topik tertentu.⁴⁵ Dari beberapa definisi di atas dapat diambil kesimpulan, bahwa wawancara merupakan teknik pengumpulan data melalui tanya jawab untuk memperoleh informasi atau keterangan. Disini peneliti menggunakan metode wawancara dengan merekam percakapan narasumber menggunakan *handphone* dan menulis manual secara garis besar dari hasil wawancara tersebut agar sumber data yang diperoleh itu benar.

3. Dokumentasi

Metode dokumentasi dapat didefinisikan sebagai pencatatan secara sistematis gejala-gejala yang diteliti yang terdapat pada dokumen. Data dokumen dapat berupa tulisan atau lukisan (gambar), dapat pula berupa benda-benda. Kecuali itu data dokumen dapat dibedakan menjadi dokumen primer dan dokumen sekunder. Dokumen primer adalah dokumen yang dibuat oleh orang yang mengalami atau mengamati langsung gejala yang didokumentasikan, sedangkan dokumen sekunder merupakan dokumen yang dibuat oleh orang yang mengalami/mengamati sendiri gejalanya melainkan hanya berdasarkan pada informasi yang diperoleh tentang dokumen tersebut melalui bacaan, wawancara, maupun pengamatan.⁴⁶ Melalui teknik ini peneliti berupaya untuk mencari data dari hasil sumber tertulis, melalui dokumen atau apa saja yang memiliki relevansi sehingga dapat melengkapi data yang diperoleh di lapangan.

⁴⁵Muh.Fitrah dan Luthfiyah, *Metodologi Penelitian (Penelitian..)*, hlm. 65

⁴⁶Soebardhy, dkk., *Kapita Selekta Metodologi Penelitian*, Surabaya: CV. Penerbit Qiara Media, 2020, hlm. 128.

Dokumentasi dilakukan untuk melengkapi data yang diperoleh dari wawancara dan observasi, hal ini dilakukan untuk memperoleh data mengenai mekanisme transaksi rumah syariah melalui developer property syariah Royal Zarmina Residence di Kota Palangka Raya.

E. Pengabsahan Data

Pengabsahan data sangat diperlukan agar dapat menjamin bahwa semua hasil pengamatan atau observasi, wawancara dan dokumentasi memang benar dan sesuai dengan kenyataan yang terjadi di lokasi penelitian. Oleh karena itu, keabsahan data dalam penelitian ini dapat menjamin bahwa dalam mendiskripsikan mekanisme transaksi rumah syariah melalui developer property syariah Royal Zarmina Residence di Kota Palangka Raya memerlukan jawaban yang jelas dari responden dan tidak dapat diragukan lagi keabsahannya. Keabsahan data dapat menjamin bahwa data yang terhimpun itu benar dan valid, maka diperlukan pengujian terhadap berbagai sumber data dengan teknik data *triangulasi*. *Triangulasi* dimaksudkan untuk memperoleh derajat kepercayaan yang tinggi. *Triangulasi* adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memerlukan sesuatu yang lain dari luar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu.⁴⁷ Menurut Norman K. Denkin mendefinisikan triangulasi sebagai gabungan atau kombinasi berbagai metode yang dipakai untuk mengkaji fenomena yang saling terkait dari sudut pandang dan perspektif yang berbeda. Menurutnya, triangulasi meliputi empat hal, yaitu: (1)

⁴⁷Lexy J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif...*, hlm. 178.

triangulasi metode, (2) triangulasi antar-peneliti (jika penelitian dilakukan dengan kelompok), (3) triangulasi sumber data, dan (4) triangulasi teori.

1. Triangulasi metode dilakukan dengan cara membandingkan informasi atau data dengan cara yang berbeda. Dalam penelitian kualitatif peneliti menggunakan metode wawancara, observasi, dan survei. Untuk memperoleh kebenaran informasi yang handal dan gambaran yang utuh mengenai informasi tertentu, peneliti bisa menggunakan metode wawancara dan observasi atau pengamatan untuk mengecek kebenarannya. Selain itu, peneliti juga bisa menggunakan informan yang berbeda untuk mengecek kebenaran informasi tersebut. Triangulasi tahap ini dilakukan jika data atau informasi yang diperoleh dari subjek atau informan penelitian diragukan kebenarannya.
2. Triangulasi antar-peneliti dilakukan dengan cara menggunakan lebih dari satu orang dalam pengumpulan dan analisis data. Teknik ini untuk memperkaya khasanah pengetahuan mengenai informasi yang digali dari subjek penelitian. Namun orang yang diajak menggali data itu harus yang telah memiliki pengalaman penelitian dan bebas dari konflik kepentingan agar tidak justru merugikan peneliti dan melahirkan bias baru dari triangulasi.
3. Triangulasi sumber data adalah menggali kebenaran informasi tertentu melalui berbagai metode dan sumber perolehan data. Misalnya, selain melalui wawancara dan observasi, peneliti bisa menggunakan observasi terlibat (*participant observation*), dokumen tertulis, arsip, dokumen sejarah, catatan resmi, catatan atau tulisan pribadi dan gambar atau foto. Masing-masing cara

itu akan menghasilkan bukti atau data yang berbeda, yang selanjutnya akan memberikan pandangan (insights) yang berbeda pula mengenai fenomena yang diteliti.

4. Triangulasi teori. Hasil akhir penelitian kualitatif berupa sebuah rumusan informasi atau thesis statement. Informasi tersebut selanjutnya dibandingkan dengan perspektif teori yang relevan untuk menghindari bias individual peneliti atas temuan atau kesimpulan yang dihasilkan. Selain itu, triangulasi teori dapat meningkatkan kedalaman pemahaman asalkan peneliti mampu menggali pengetahuan teoretik secara mendalam atas hasil analisis data yang telah diperoleh.⁴⁸

Adapun *triangulasi* yang peneliti gunakan dalam penelitian ini yaitu triangulasi sumber. *Triangulasi* sumber dilakukan dengan cara membandingkan data yang diperoleh dari masing-masing narasumber.⁴⁹ Menurut Patton triangulasi sumber dapat dicapai dengan jalan sebagai berikut:

1. Membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara;
2. Membandingkan apa yang dikatakan orang-orang tentang situasi apa yang dikatakan secara pribadi;
3. Membandingkan apa yang dikatakan orang-orang tentang situasi penelitian dengan apa yang dikatakan sepanjang waktu;

⁴⁸Nur Fauziyah R., Efektivitas Penggunaan Alat Bantu Reaksi Gerakan Tangan Bagi Kaum Disabilitas, Skripsi Strata 1, Bandung : Universitas Pendidikan Indonesia, 2015, hlm. 34, t.d.

⁴⁹Ibrahim, *Metodologi Penelitian Kualitatif...*, hlm. 124.

4. Membandingkan keadaan dan perspektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan orang seperti rakyat biasa, orang yang berpendidikan menengah atau tinggi, orang yang berada dan orang pemerintahan;
5. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.⁵⁰

F. Teknik Analisis Data

Analisis data diperlukan beberapa tahapan, menurut Miles dan Hubberman bahwa teknik analisis data dalam metode penelitian kualitatif dilakukan sebagai berikut:

1. Data *collection*, atau koleksi data ialah pengumpulan data dengan analisis data, yang mana data tersebut diperoleh selama melakukan pengumpulan data tanpa proses pemilahan.
2. Data *reduction* yaitu pengolahan data yang mencakup kegiatan mengikhtiarkan hasil pengumpulan data selengkap mungkin, dan memilah-milahnya ke dalam suatu konsep tertentu, kategori tertentu atau tema tertentu.
3. Data *display* atau penyajian data ialah data yang dari kenchah penelitian dipaparkan secara ilmiah oleh peneliti dengan tidak menutupi kekurangan.
4. *Conclusions drawing* atau penarikan kesimpulan dengan melihat kembali pada reduksi data (pengurangan data) dan data display sehingga kesimpulan yang diambil tidak menyimpang dari data yang diperoleh.⁵¹

⁵⁰Lexi J. Moeleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi...*, hlm. 330.

⁵¹Burhan Bungin, *Analisis Data Penelitian Kualitatif*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005, hlm. 69.

G. Sistematika Penelitian

Sistematika penelitian pembahasan bertujuan untuk menunjukkan rangkaian pembahasan secara sistematis sehingga jelas kerangka penelitian yang akan diajukan. Dalam penelitian penelitian ini disajikan dalam lima bab antara lain sebagai berikut:

1. Bab I, berisi pendahuluan yang memasukan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, batasan masalah, kegunaan penelitian, dan sistematika penelitian.
2. Bab II, berisi tentang kajian pustaka yang mana di dalamnya memaparkan penelitian terdahulu, serta teori-teori.
3. Bab III, berisi tentang metode penelitian, mencakup masalah waktu, dan tempat penelitian, teknik pengumpulan data, pengabsahan data, dan analisis data.
4. Bab IV, berisi pemaparan hasil dan pembahasan dari penelitian yang dilakukan berdasarkan rumusan masalah yang ada.
5. Bab V, berisi bagian penutup yang berisi kesimpulan.

BAB IV

PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA

A. Gambaran Umum Kota Palangka Raya

Palangka Raya terdiri dari kata “Palangka dan Raya“. Palangka Raya Bulau berasal dari suatu wadah Palangka (bagian muka dan belakang, melukiskan bentuk gambar Burung Elang) yang menurut kepercayaan leluhur/nenek moyang suku dayak, dipakai oleh Mahatala Langit (Tuhan Yang Maha Esa) untuk menurunkan manusia pertama ke atas dunia. Kota Palangka Raya adalah kota terluas ke 3 di Indonesia. Dapat dilihat sebagai kota yang memiliki 3 wajah; wajah perkotaan, wajah pedesaan dan wajah hutan. Provinsi Kalimantan Tengah terbentuk melalui proses yang panjang.⁵²

1. Sejarah Pembentukan Kota Palangka Raya

Sejarah pembentukan Pemerintahan Kota Palangka Raya merupakan bagian integral dari pembentukan Provinsi Kalimantan Tengah berdasarkan Undang-Undang Darurat Nomor 10 Tahun 1957, lembaran Negara Nomor 53 berikut penjelasannya (Tambahan Lembaran Negara Nomor 1284) berlaku mulai tanggal 23 Mei 1957, yang selanjutnya disebut Undang-Undang Pembentukan Daerah Swatantra Provinsi Kalimantan Tengah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1958, Parlemen Republik

⁵²Coretcoretdoang.blogspot.com, Sejarah Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah (1950 - 1972), (Online 29 Oktober 2020).

Indonesia tanggal 11 Mei 1959 mengesahkan Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959, yang menetapkan pembagian Provinsi Kalimantan Tengah dalam 5 (lima) Kabupaten dan Palangka Raya sebagai Ibukotanya. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia tanggal 22 Desember 1959 Nomor : Des. 52/12/2-206, maka ditetapkanlah pemindahan tempat dan kedudukan Pemerintah Daerah Kalimantan Tengah dari Banjarmasin ke Palangka Raya terhitung tanggal 20 Desember 1959. Selanjutnya, Kecamatan Kahayan Tengah yang berkedudukan di Pahandut secara bertahap mengalami perubahan dengan mendapat tambahan tugas dan fungsinya, antara lain mempersiapkan Kotapraja Palangka Raya. Kahayan Tengah ini dipimpin oleh Asisten Wedana, yang pada waktu itu dijabat oleh J. M. Nahan.⁵³

Bapak Tjilik Riwut sebagai Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Kalimantan Tengah pada tanggal 23 Desember 1959 oleh Menteri Dalam Negeri, dan Kecamatan Kahayan Tengah di Pahandut dipindahkan ke Bukit Rawi. Pada tanggal 11 Mei 1960, dibentuk pula Kecamatan Palangka Khusus Persiapan Kotapraja Palangka Raya, yang dipimpin oleh J.M. Nahan. Selanjutnya sejak tanggal 20 Juni 1962 Kecamatan Palangka Khusus Persiapan Kotapraja Palangka Raya dipimpin oleh W.Coenrad dengan sebutan Kepala Pemerintahan Kotapraja Administratif Palangka

⁵³Palangkaraya.go.id, Sejarah Palangka Raya, (Online 29 Oktober 2020).

Raya. Perubahan, peningkatan dan pembentukan yang dilaksanakan untuk kelengkapan Kotapraja Administratif Palangka Raya dengan membentuk 3 (tiga) Kecamatan, yaitu:

- a. Kecamatan Palangka di Pahandut.
- b. Kecamatan Bukit Batu di Tangkiling.
- c. Kecamatan Petuk Katimpun di Marang Ngandurung Langit.

Kemudian pada awal tahun 1964, Kecamatan Palangka di Pahandut dipecah menjadi 2 (dua) kecamatan, yaitu:

- a. Kecamatan Pahandut di Pahandut.
- b. Kecamatan Palangka di Palangka Raya⁵⁴

Sehingga Kotapraja Administratif Palangka Raya telah mempunyai 4 (empat) kecamatan dan 17 (tujuh belas) kampung, yang berarti ketentuan-ketentuan dan persyaratan-persyaratan untuk menjadi satu Kotapraja yang otonom sudah dapat dipenuhi serta dengan disyahnkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1965, Lembaran Negara Nomor 48 tahun 1965 tanggal 12 Juni 1965 yang menetapkan Kotapraja Administratif Palangka Ray, maka terbentuklah Kotapraja Palangka Raya yang Otonom. Peresmian Kotapraja Palangka Raya menjadi Kotapraja yang Otonom dihadiri oleh Ketua Komisi B DPRGR, Bapak L.S. Handoko Widjoyo, para anggota DPRGR, Pejabat-pejabat Depertemen Dalam Negeri, Deputy Antar Daerah Kalimantan Brigadir Jendral TNI M. Panggabean, Deyahdak

⁵⁴Wattpad.com, Sejarah Kota Palangka Raya, (Online 29 Oktober 2020).

II Kalimantan, Utusan-utusan Pemerintah Daerah Kalimantan Selatan dan beberapa pejabat tinggi Kalimantan Lainnya.⁵⁵

Upacara peresmian berlangsung di Lapangan Bukit Ngalangkang halaman Balai Kota dan sebagai catatan sejarah yang tidak dapat dilupakan sebelum upacara peresmian dilangsungkan pada pukul 08.00 pagi, diadakan demonstrasi penerjunan payung dengan membawa lambang Kotapraja Palangka Raya. Demonstrasi penerjunan payung ini, dipelopori oleh Wing Pendidikan II Pangkalan Udara Republik Indonesia Margahayu Bandung yang berjumlah 14 (empat belas) orang, di bawah pimpinan Ketua Tim Letnan Udara II M. Dahlan, mantan paratroop AURI yang terjun di Kalimantan pada tanggal 17 Oktober 1947. Demonstrasi penerjunan payung dilakukan dengan mempergunakan pesawat T-568 Garuda Oil, di bawah pimpinan Kapten Pilot Arifin, Copilot Rusli dengan 4 (empat) awak pesawat, yang diikuti oleh seorang undangan khusus Kapten Udara F.M. Soejoto (juga mantan Paratroop 17 Oktober 1947) yang diikuti oleh 10 orang sukarelawan dari Brigade Bantuan Tempur Jakarta. Selanjutnya, lambang Kotapraja Palangka Raya dibawa dengan parade jalan kaki oleh para penerjun payung ke lapangan upacara. Pada hari itu, dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia, Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Kalimantan Tengah Bapak Tjilik Riwut ditunjuk selaku penguasa Kotapraja Palangka Raya dan oleh Menteri

⁵⁵*Ibid.*

Dalam Negeri diserahkan lambang Kotapraja Palangka Raya. Pada upacara peresmian Kotapraja Otonom Palangka Raya tanggal 17 Juni 1965 itu, Penguasa Kotapraja Palangka Raya, Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Kalimantan Tengah, menyerahkan Anak Kunci Emas (seberat 170 gram) melalui Menteri Dalam Negeri kepada Presiden Republik Indonesia, kemudian dilanjutkan dengan pembukaan selubung papan nama Kantor Walikota Kepala Daerah Kotapraja Palangka Raya.⁵⁶

2. Visi dan Misi Kota Palangka Raya

Visi Kota Palangka Raya adalah “Terwujudnya Kota Palangka Raya yang Maju, Rukun, dan Sejahtera Untuk semua” sedangkan misi kota Palangka Raya sebagai berikut:

- a. Mewujudkan kemajuan Kota Palangka Raya Smart Environment (lingkungan cerdas) meliputi Pembangunan Infrastruktur, teknologi informasi, pengelolaan sektor energi, pengelolaan air, lahan, pengelolaan limbah, manajemen bangunan dan tata ruang, transportasi.
- b. Mewujudkan kerukunan seluruh elemen masyarakat smart society (masyarakat cerdas) meliputi pengembangan kesehatan, pendidikan, kepemudaan, layanan publik, kerukunan dan keamanan.

⁵⁶*Ibid.*

- c. Mewujudkan kesejahteraan masyarakat kota palangka raya smart economy (ekonomi cerdas) meliputi pengembangan industri, usaha kecil dan menengah, pariwisata, dan perbankan.⁵⁷

3. Letak Geografis Kota Palangka Raya

Kota Palangka Raya adalah ibu kota dari Kalimantan Tengah secara geografis terletak pada $113^{\circ}30'$ - $114^{\circ}07'$ Bujur Timur dan $1^{\circ}35'$ - $2^{\circ}24'$ Lintang Selatan, dengan luas wilayah 2.853,52 Km² (267.851 Ha) dengan topografi terdiri dari tanah datar dan berbukit dengan kemiringan kurang dari 40%.

Secara administrasi Kota Palangka Raya berbatasan dengan:

Sebelah Utara : Dengan Kabupaten Gunung Mas

Sebelah Timur : Dengan Kabupaten Pulang Pisau

Sebelah Selatan : Dengan Kabupaten Pulang Pisau

Sebelah Barat : Dengan Kabupaten Katingan⁵⁸

Kota Palangka Raya mempunyai luas wilayah 2.853,12 Km². Wilayah tersebut dibagi ke dalam 5 (lima) kecamatan dengan luas masing-masing yaitu:

Kecamatan Pahandut 119,37 Km²

Kecamatan Sebangau 640,73 Km²

Kecamatan Jekan Raya 387,53 Km²

Kecamatan Bukit Batu 603,14 Km²

⁵⁷Palangkaraya.go.id, *Visi Misi Pemerintah Kota Palangka Raya*, (Online 30 Oktober 2020).

⁵⁸Palangkaraya.go.id, *Geografis Pemerintah Kota Palangka Raya*, (Online 30 Oktober 2020).

Kecamatan Rakumpit 1.101,99 Km².⁵⁹

4. Penduduk

Penduduk Kota Palangka Raya berasal dari penduduk asli Suku Dayak dan penduduk pendatang yang berasal dari berbagai suku bangsa di wilayah kepulauan Nusantara seperti Suku Banjar, Suku Jawa, Suku Bugis, dan lain-lain. Berdasarkan data statistik maret 2019 oleh Badan Pusat Statistik Kota Palangka Raya jumlah penduduk Kota Palangka Raya berjumlah 275 667 jiwa, dengan perincian sebagai berikut:⁶⁰

Tabel 2.2
Jumlah Penduduk Kota Palangka Raya Tahun 2017

	Kecamatan	Jumlah Penduduk
1.	Pahandut	96.723
2.	Sabangau	17.922
3.	Jekan Raya	143.508
4.	Bukit Batu	14.039
5.	Rakumpit	3.475

Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Palangka Raya, Tahun 2019.

5. Agama

Penduduk Kota Palangka Raya terdiri dari berbagai penganut agama, antara lain yaitu: Islam, Kristen, Kristen Katholik, Hindu, Budha dan Khonghucu serta kepercayaan lainnya. Adapun rincian mengenai jumlah

⁵⁹Palangkaraya.go.id, *Luas Wilayah Kota Palangka Raya Menurut Kecamatan*, (Online 30 Oktober 2020).

⁶⁰Palangkakota.bps.o.id, *Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin dan Kecamatan Tahun 2013-2017*, (Online 30 Oktober 2020).

masing-masing pemeluk agama di Kota Palangka Raya dapat terlihat pada tabel berikut ini.⁶¹

Tabel 2.3
Jumlah Penganut Agama Kota Palangka Raya Tahun 2016

No	Agama	Jumlah
1.	Islam	221.972
2.	Protestan	87.245
3.	Katolik	8.793
4.	Hindu	7.942
5.	Budha	3.154
6.	Konghucu	17
7.	Lainnya	1.992
8.	Jumlah	331.115

Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Palangka Raya, Tahun 2020.

B. Penyajian Data

Sebelum memaparkan penelitian ini, terlebih dahulu peneliti memaparkan tahapan penelitian yang dilaksanakan, yakni diawali dengan penyampaian surat izin penelitian dari Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) kemudian setelah mendapatkan surat tebusan tersebut selanjutnya peneliti langsung terjun ke lapangan melakukan penggalan data. Sebelum mendapatkan izin untuk mengadakan penelitian, peneliti telah melakukan observasi terlebih dahulu sehingga setelah mendapatkan izin menelitian, peneliti langsung terjun kelapangan. Adapun penelitian yang dilakukan oleh peneliti yaitu mekanisme transaksi rumah syariah melalui

⁶¹Kalteng.bps.o.id, Jumlah Pemeluk Agama Menurut Kabupaten/ Kota di Provinsi Kalimantan Tengah Tahun 2016, (Online 30 Oktober 2020).

developer properti syariah pada Royal Zarmina Residence kota Palangka Raya.

1. Mekanisme Transaksi Kepemilikan Rumah Melalui *Developer* Royal Zarmina Residence di Kota Palangka Raya

Untuk mengetahui hasil penelitian Bagaimana mekanisme transaksi Royal Zarmina Residence dikota Palangka Raya akan diuraikan dalam beberapa penyajian data dari *developer* Royal Zarmina Residence yang menjadi subjek penelitian dan pembeli perumahan Royal Zarmina Residence sebagai informan. Berikut hasil wawancara dengan informan untuk menjawab mekanisme transaksi Royal Zarmina Residence dikota Palangka Raya:

a. Subjek Pertama

Nama : AS

Jenis Kelamin : Laki-laki

Profesi : Pimpinan Proyek Royal Zarmina Residence

Berikut hasil wawancara dengan Bapak AS, peneliti menanyakan Bagaimana mekanisme transaksi kepemilikan rumah di Royal Zarmina Residence. Beliau menjawab: “Jadi kami ini ini sistemnya itu tanpa bank, tanpa bunga, tanpa denda sita, tanpa asuransi dan akad yang bermasalah. Baik secara cash maupun pembayaran kredit itu sama kami

menggunakan sistem syariah”.⁶² Kemudian peneliti menanyakan apa saja persyaratan yang dibutuhkan untuk membeli rumah baik secara cash maupun kredit. Beliau menjawab:

“Untuk persyaratan pembelian secara kredit maupun cash itu sama makanya untuk orang yang beli secara cash pun kita tetap melakukan verifikasi jadi kalau bisa orang yang beli di sini itu orang-orang yang nantinya bertetangga itu baik-baik. Untuk persyaratan umumnya itu foto copy KTP, foto copy kartu keluarga, slip gaji atau surat keterangan usaha, rekening koran 3 bulan terakhir (wiraswasta), mengisi formulir identitas pribadi, surat persetujuan suami/istri, surat rekomendasi, surat perjanjian agunan barang, surat perjanjian penjamin personal, slip gaji atau surat keterangan usaha penjamin personal, foto copy KTP penjamin personal”.⁶³

Selanjutnya peneliti menanyakan bagaimana skema pembelian rumah secara cash. Beliau menjawab:

“Biasa pembeli datang ke kantor, kami berikan edukasi tentang perumahan syariah apasih keunggulan perumahan syariah, Kemudian pembeli kami ajak untuk melakukan survey lokasi, Apabila konsumen cocok dengan lokasi tersebut, terus mereka melakukan booking kapling, Setelah itu kami minta mengisi formulir dan melengkapi berkas sesuai persyaratan tadi, setelah berkasnya lengkap kami melakukan pengecekan ulang, selanjutnya adalah melakukan wawancara. Pada saat wawancara ini, terjadi musyawarah mengenai harga dan bangunan apakah mau dirubah atau tidak itu disampaikan pada saat wawancara. Jika tidak terjadi kesepakatan, maka uang booking akan dikembalikan. Sebaliknya jika terjadi kesepakatan dan lanjut akad, maka uang booking akan mengurangi biaya DP, setelah itu transaksi DP tersebut dapat diangsur selama beberapa 5-8 bulan. Apabila DP tersebut sudah lunas, pembangunan akan dimulai ketika pembeli sudah melunasi angsuran ke 7 baru pondasi kita bangun”.⁶⁴

⁶²Wawancara dengan AS di Palangka Raya, 26 September 2020

⁶³Wawancara dengan AS di Palangka Raya, 26 September 2020

⁶⁴Wawancara dengan AS di Palangka Raya, 26 September 2020

Kemudian beliau menanyakan bagaimana skema pembelian rumah secara kredit. Beliau menjawab: “Untuk skema pembelian secara kredit itu sama saja dengan cash, yang pasti kita tetap verifikasi setiap pembeli”.⁶⁵ Kemudian peneliti menanyakan apakah harga jual bisa berubah saat akad sudah dilaksanakan. Beliau menjawab “Harga tidak akan berubah setelah terjadi kesepakatan akad, dan sesuai dengan kebijakan kami mengenai”.⁶⁶

Kemudian peneliti menanyakan apakah ada jatuh temponya bagi pembeli dalam membayar cicilan rumah yang telah dibeli. Beliau menjawab “Biasanya akhir bulan kami mengirim pesan di whatsapp, mengingatkan kembali aja”.⁶⁷

Kemudian peneliti menanyakan apakah konsumen diperbolehkan membatalkan akad ditengah-tengah proses pembuatan rumah dan bagaimana jika konsumen tidak bisa membayar cicilan ditengah jalan. Beliau menjawab:

“Sebenarnya gini ini lebih ke kebijakan developer juga nantinya bisa pakai akad istishna ini harusnya dianggap hangus karena merugikan developer cuman biasanya kalau kita mencari jalan tengah supaya tidak saling merugikan jadi kita bantu jual kan dulu, kalau ada yang mau beli kita kembalikan uang itu tadi ke pihak yang membatalkan, jadi ada pergantian orang supaya mereka tidak rugi dan developer pun tidak rugi”.⁶⁸

⁶⁵Wawancara dengan AS di Palangka Raya, 26 September 2020

⁶⁶Wawancara dengan AS di Palangka Raya, 26 September 2020

⁶⁷Wawancara dengan AS di Palangka Raya, 26 September 2020

⁶⁸Wawancara dengan AS di Palangka Raya, 26 September 2020

Selanjutnya peneliti menanyakan apakah hingga saat ini ada permasalahan yang muncul dalam transaksi jual beli di Royal Zarmina Residence dan bagaimana kebijakan *developer* menyikapinya. Beliau menjawab:

“Sampai saat ini banyak yang melakukan batal *booking* ada juga yang batal melakukan Akad, jadi kita bahas yang batal akad aja ya, karena yang batal *booking* itu banyak, dua orang yang batal akad yang pertama itu karena dia nggak jadi pindah ke Kalimantan pas nikah pindah ke Jawa ikut suaminya kalo yang kedua itu gara gara Covid 19, jadi suami dia itu kerja di PU ternyata setelah Covid proyeknya dibatalin semua sehingga dia batal untuk melanjutkan akad jadi bukan kami membatalkan tapi pihak pembeli nya. Untuk uangnya dikembalikan semua kepada pembeli tapi dipotong sesuai kebijakan kami itu ada *fee* marketing untuk marketing”.⁶⁹

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak AS, mekanisme transaksi yang dilakukan oleh Royal Zarmina Residence melalui pemesanan karena rumah yang ditawarkan belum *ready*, untuk harga tidak akan berubah setelah akad dan sesuai dengan kebijakan harga yang mereka berikan. Selain itu royal zarmina juga tidak memberikan asuransi terhadap perumahan, tidak ada denda untuk pembeli yang telat membayar cicilan serta tidak ada sita bagi pembeli yang tidak mampu membayar cicilan hal ini serupa dengan konsep perumahan syariah yang mereka tawarkan. Sesuai kebijakan Royal Zarmina Residence apabila pembeli ingin membatalkan akad ditengah kesepakatan maka diperbolehkan namun uang akan dikembalikan setelah ada pemindahan

⁶⁹Wawancara dengan AS di Palangka Raya, 26 September 2020

kepemilikan rumah dengan cara mereka membantu jualkan rumah tersebut dan dipotong bayar biaya *marketing*.

b. Subjek Kedua

Nama : CM

Jenis Kelamin : Laki-laki

Profesi : Wakil Proyek Royal Zarmina Residence

Berikut hasil wawancara dengan Bapak CM, peneliti menanyakan Bagaimana mekanisme transaksi kepemilikan rumah di Royal Zarmina Residence. Beliau menjawab:

“Mekanismenya itu pembeli kita jelaskan bagaimana konsep Royal Zarmina Residence setelah itu mereka bisa melakukan *booking* kavling untuk menjaga agar kavling yang mereka pilih tidak dijual keorang lain, lalu untuk proses serah terima bangunan itu kita diakhir biasanya, karena rumah yang kami jual bersifat pesan bangun jadi apabila pembeli sepakat membeli, baru rumah akan kita bangun namun setelah pembayaran DP lunas dan membayar angsuran sampai bulan ketujuh”.⁷⁰

Kemudian peneliti menanyakan apa saja persyaratan yang dibutuhkan untuk membeli rumah baik secara cash maupun kredit. Beliau menjawab: “Persyaratan pengambilan rumah baik secara kredit maupun cash itu sama saja, tetap melengkapi berkas, dan melalui proses verifikasi”.⁷¹ Selanjutnya peneliti menanyakan bagaimana skema pembelian rumah secara cash. Beliau menjawab

⁷⁰Wawancara dengan CM di Palangka Raya, 26 September 2020

⁷¹Wawancara dengan CM di Palangka Raya, 26 September 2020

“Skemanya yang pertama pembeli itu biasanya datang ke kantor pemasaran, terus kita ajak survey lokasi, kalo mereka tertarik biasanya langsung bayar biaya *booking* kapling, kita jelaskan juga akad apa yang digunakan, setelah itu mereka melengkapi berkas terus wawancara dan kita verifikasi kalo memang disetujui bisa melanjutkan akad, kalo tidak uang DP kita kembalikan 100%”.⁷²

Kemudian beliau menanyakan bagaimana skema pembelian rumah secara kredit. Beliau menjawab: “Kalo kredit itu kita ada pilihannya mau yang berapa lama dan tipe apa, jadi sama saja sistemnya cuman segi pembayaran saja yang berbeda. Baik cash maupun kredit itu tetap kita verifikasi mereka”.⁷³ Kemudian peneliti menanyakan apakah harga jual bisa berubah saat akad sudah dilaksanakan. Beliau menjawab “Harga jual sesuai dengan daftar list kami, tidak akan berubah”.⁷⁴

Kemudian peneliti menanyakan apakah ada jatuh temponya bagi pembeli dalam membayar cicilan rumah yang telah dibeli. Beliau menjawab: “biasanya akhir bulan kami ingatkan kembali untuk pembeli membayar angsuran”.⁷⁵

Kemudian peneliti menanyakan apakah konsumen diperbolehkan membatalkan akad ditengah-tengah proses pembuatan rumah dan bagaimana jika konsumen tidak bisa membayar cicilan ditengah jalan. Beliau menjawab:

⁷²Wawancara dengan CM di Palangka Raya, 26 September 2020

⁷³Wawancara dengan CM di Palangka Raya, 26 September 2020

⁷⁴Wawancara dengan CM di Palangka Raya, 26 September 2020

⁷⁵Wawancara dengan CM di Palangka Raya, 26 September 2020

“Boleh saja jika konsumen ingin membatalkan akad ditengah-tengah proses pembangunan rumah, karna jual beli tidak ada paksaan dan atas dasar suka sama suka, namun kebijakan dari kami biasanya uang pengembaliannya akan kita serahkan ketika ada yang mengganti kepemilikan rumah yang dalam proses pembangunan itu tadi setelah itu berpindah kepemilikan dana akan kami kembalikan 100%”⁷⁶

Selanjutnya peneliti menanyakan apakah hingga saat ini ada permasalahan yang muncul dalam transaksi jual beli di Royal Zarmina Residence dan bagaimana kebijakan *developer* menyikapinya. Beliau menjawab:

“Setiap usaha pasti ada permasalahan yang dihadapi, namun tergantung bagaimana kita menyikapi, kalo kami diawal komitmen untuk memberikan kebijakan-kebijakan dalam setiap permasalahan itu secara musyawarah agar mendapatkan hasil yang saling menguntungkan. Tapi sampai saat ini memang sudah ada sekita dua orang yang melakukan pembatalan akad, yang pertama karena pindah kota yang kedua itu kemaren karena tidak sanggup membayar cicilan lagi”.⁷⁷

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak CM bahwa mekanisme transaksi yang dilakukan oleh Royal Zarmina Residence berupa pesan rumah terlebih dahulu baru rumah akan dibangun. Bagi pembeli yang melakukan pembayaran secara tunai rumah akan langsung dibangun namun bagi pembeli yang melakukan pembayaran secara kredit maka setelah melunasi pembayaran DP dan membayar angsuran sampai bulan ketujuh rumah baru akan dibangun. Menurut pernyataan bapak CM untuk harga yang ditawarkan berbeda, menyesuaikan tipe

⁷⁶Wawancara dengan CM di Palangka Raya, 26 September 2020

⁷⁷Wawancara dengan CM di Palangka Raya, 26 September 2020

rumah yang diinginkan pembeli serta kurun waktu pembayaran. Untuk harga tidak akan terjadi perubahan setelah pembeli dan *developer* melakukan kesepakatan, selain itu juga menurut pernyataan bapak CM tidak ada asuransi dalam perumahan yang mereka tawarkan, tidak ada saksi atau denda apabila pembeli telat melakukan pembayaran. Menurut pernyataan CM segala bentuk permasalahan yang terjadi nantinya akan diselesaikan secara musyawarah sehingga tidak merugikan pihak manapun.

Berikut hasil wawancara dengan informan untuk menjawab mekanisme transaksi Royal Zarmina Residence dikota Palangka Raya:

a. Informan Pertama (Konsumen Royal Zarmina Residence)

Nama : H
Jenis Kelamin : Perempuan
Umur : 35 Tahun
Pekerjaan : Karyawan Swasta

Ibu H melakukan pembelian rumah di Royal Zarmina Residence dengan kapling C5 tipe 45 selama 7 tahun. Berikut hasil wawancara dengan ibu H, peneliti menanyakan mengapa ibu tertarik untuk membeli perumahan di Royal Zarmina Residence, beliau menjawab:

“Pertama kali lihat perumahan syariah Royal Zarmina Residence di iklan facebook, terus waktu itu mereka mengadakan pertemuan akbar jadi iseng-iseng ikut karna menarik yang mereka tawarkan tanpa bank, tanpa bunga, tanpa sita, tanpa riba, tanpa denda. Pas hadir itu ada di paparkan tentang riba, mengerikannya riba dan baru

tau juga kalo riba tu semengerikan itu dari situ tertarik, lalu konsep yang ditawarkan juga menarik ada masjid, taman bermain ada rumah Tahfiz jadi dari situ tertarik kemaren”.⁷⁸

Setelah itu peneliti menanyakan sudah berapa lama ibu melakukan transaksi perumahan syariah di Royal Zarmina Residence, beliau menjawab:

“Jadi sebelum booking itu sempat survei lokasi juga, karena aku baca di beberapa website ada penipuan-penipuan rumah syariah, takut juga apalagi sistem nya ni atas dasar kepercayaan aja, tidak ada materai diatas kertas, sampai saat ini masih mengangsur pelunasan DP. Aku mulainya bulan maret, jadi 7 bulan”.⁷⁹

Kemudian peneliti menanyakan apa saja persyaratan yang diberikan kepada ibu sebelum lolos membeli perumahan di Royal Zarmina Residence, beliau menjawab:

“Untuk persyaratan kurang lebih sama aja dan gak terlalu ribet, cuman KTP, kartu keluarga, kalo swasta itu slip gaji. setelah itu ada mereka survei juga, jadi gak semua mereka acc jadi kita tu dinilai juga sebagai konsumen”.⁸⁰

Kemudian peneliti menanyakan, apakah ada penambahan harga setelah terjadi kesepakatan akad, beliau menjawab: “kalo harga itu sesuai dengan yang dibilang mereka”.⁸¹ Setelah itu peneliti menanyakan apakah selama ini ibu pernah telat membayar cicilan, beliau menjawab:

“Itu salah satu yang aku kagumi lah, ternyata apa yang mereka sampaikan benar-benar terjadi, jadi selama ini lah sistemnya itu musyawarah jadi apa-apa itu yang penting didiskusikan

⁷⁸Wawancara dengan H di Palangka Raya, 09 Oktober2020

⁷⁹Wawancara dengan H di Palangka Raya, 09 Oktober2020

⁸⁰Wawancara dengan H di Palangka Raya, 09 Oktober2020

⁸¹Wawancara dengan H di Palangka Raya, 09 Oktober2020

komunikasi, kalo kami ni jujur ja hampir tiap bulan telat bayar, kalo jatuh tempot per tanggal 30 tapi biasanya itu nunggu gaji jadi biasanya bisa telat 3 hari 7 hari bahkan 10 hari tapi mereka memang memberi kemudahan, mereka mengerti yang penting kita ada diskusi komunikasi jadi mereka bisa mempertimbangkan. Yang saya rasakan, kemaren itu kan saya mengambil sebelum korona, jadi dikira sanggup aja membayar karena sebulan itu sekitar 9 jutaan kami bayar, tapi ternyata setelah dijalani ada musibah korona ini, mereka itu sistemnya musyawarah tadi, seberapa mampu bayar cicilannya. Dan lagi sistem mereka ini misal kita tidak sanggup lagi bayar itu uang dikembalikan 100%. Uang dp uang booking jadi sangat diuntungkan, makanya kemaren engga khawatir beli perumahan disini. Memang DP agak besar tapi sesuai aja dengan konsep yang mereka tawarkan”.⁸²

Setelah itu peneliti menanyakan apa keunggulan Royal Zarmina

Residence yang ibu rasakan sampai saat ini, beliau menjawab:

“Yang saya rasakan, kemaren itu kan saya mengambil sebelum korona, jadi dikira sanggup aja membayar karena sebulan itu sekitar 9 jutaan kami bayar, tapi ternyata setelah dijalani ada musibah korona ini, mereka itu sistemnya musyawarah tadi, seberapa mampu bayar cicilannya. Dan lagi sistem mereka ini misal kita tidak sanggup lagi bayar itu uang dikembalikan 100%. Uang dp uang booking jadi sangat diuntungkan, makanya kemaren engga khawatir beli perumahan disini. Memang DP agak besar tapi sesuai aja dengan konsep yang mereka tawarkan”.⁸³

Berdasarkan hasil wawancara dengan ibu H, beliau tertarik dengan konsep yang ditawarkan oleh Royal Zarmina Residence yakni tanpa bank, tanpa bunga, tanpa sita, tanpa riba, tanpa denda, ada fasilitas seperti masjid, taman bermain dan rumah Tahfiz. Menurut pernyataan ibu H, beliau membeli perumahan secara kredit dengan tipe 45 selama 7

⁸²Wawancara dengan H di Palangka Raya, 09 Oktober2020

⁸³Wawancara dengan H di Palangka Raya, 09 Oktober2020

tahun. Mekanisme transaksi yang dilakukan antara ibu H dan *developer* berbentuk pemesanan, yang mana ibu H melakukan *booking* terhadap kavling yang nantinya akan dibangun rumah, setelah ibu H selesai membayar DP dan angsuran sampai bulan ketujuh, *developer* baru akan melakukan pembangunan rumah. Menurut pernyataan ibu H tidak ada asuransi yang ditawarkan oleh Royal Zarmina Residence, serta tidak ada denda saat beliau telat melakukan pembayaran. Sistem yang digunakan Royal Zarmina Residence sangat menguntungkan menurut pernyataan ibu H karena ketika sewaktu-waktu mereka ingin membatalkan transaksi baik uang DP dan angsuran akan dikembalikan 100%.

b. Informan Kedua Konsumen Royal Zarmina Residence

Nama : AF

Jenis Kelamin : Perempuan

Umur : 40 Tahun

Pekerjaan : Penanggung jawab Laboratorium bahasa UMP

Ibu AF melakukan pembelian rumah di Royal Zarmina Residence dengan kavling A4 tipe 45 selama 10 tahun. Berikut hasil wawancara dengan ibu AF. Peneliti menanyakan mengapa ibu tertarik untuk membeli perumahan di Royal Zarmina Residence, beliau menjawab:

“Jadi ibu itu mulai tertarik dari penawaran periode pertama tahun 2019, memang dari dulu komitmen untuk membeli rumah itu yang syariah, sudah lama di Kalimantan belum punya rumah, memang

bersabar dulu karna belum ada perumahan syariah di sini, sampai waktu itu diperkenalkan oleh admin Royal Zarmina yang dulunya pegawai UMP, ya udah karena sudah keinginan lama pengen mencari perumahan syariah langsung tertarik”.⁸⁴

Setelah itu peneliti menanyakan sudah berapa lama ibu melakukan transaksi perumahan syariah di Royal Zarmina Residence, beliau menjawab: “Jadi ibu akad itu Agustus 2019, akad itu dalam artian sudah terjadi jual beli sudah diterima ibu untuk membeli perumahan di Royal Zarmina Residence”.⁸⁵ Kemudian peneliti menanyakan apa saja persyaratan yang diberikan kepada ibu sebelum lolos membeli perumahan di Royal Zarmina Residence, beliau menjawab:

“Rasanya tidak banyak persyaratan dan dimudahkan, ibu tinggal menyiapkan foto copy KTP, kartu keluarga sisanya diurus oleh Royal Zarmina Residence. Jadi tahapannya ibu mendaftar dulu lalu bayar biaya *booking*, setelah itu verifikasi habis itu proses akad”.⁸⁶

Kemudian peneliti menanyakan, apakah ada penambahan harga setelah terjadi kesepakatan akad, beliau menjawab: “tidak ada ya, jadi beda dengan kita dibank konvensional kemaren itu mengikuti mata uang pembayarannya”.⁸⁷ Setelah itu peneliti menanyakan apakah selama ini ibu pernah telat membayar cicilan, beliau menjawab:

“Jadi sampai saat ini ibu itu masih melunasi pembayaran DP kisaran 81 atau 82 juta, jadi DP ini dapat diangsur 8 bulan, jadi dihitung- hitung jumlah angsuran ini 7 juta jadi menurut ibu Royal Zarmina Residence ini banyak sekali menolong ibu, karena kondisi

⁸⁴Wawancara dengan AF di Palangka Raya, 10 Oktober2020

⁸⁵Wawancara dengan AF di Palangka Raya, 10 Oktober2020

⁸⁶Wawancara dengan AF di Palangka Raya, 10 Oktober2020

⁸⁷Wawancara dengan AF di Palangka Raya, 10 Oktober2020

ibu yang baru seadanya tapi ibu selalu komunikasi dengan developer. Jadi dari Royal Zarmina Residence itu yang penting komunikasi. Allhamdulillah Royal Zarmina Residence itu sampai sekarang masih mau percaya sama ibu karena cicilan pembayaran yang tidak tentu”.⁸⁸

Setelah itu peneliti menanyakan apa keunggulan Royal Zarmina Residence yang ibu rasakan sampai saat ini, beliau menjawab:

“Ya itu, Allhamdulillah ibu itu merasa Royal Zarmina Residence ini perumahan yang amanah dan menolong. Jadi dari kondisi ibu yang sekarang seadanya tapi masih dipercaya. Apapun yang terjadi terhadap konsumen itu bisa di bicarakan dan dimusyawarahkan jadi menurut ibu ini tidak akan merugikan dimasa mendatang”.⁸⁹

Berdasarkan hasil wawancara dengan ibu AF, beliau tertarik dengan perumahan Royal Zarmina Residence karena komitmen diawal hanya akan membeli perumahan syariah. Menurut pernyataan ibu AF bentuk perumahan yang ditawarkan oleh Royal Zarmina Residence belum ada, sehingga pembeli harus melakukan pemesanan rumah terlebih dahulu. Selain itu Royal Zarmina Residence tidak memberikan asuransi serta tidak memberikan denda ketika beliau telat melakukan pembayaran hanya saja ada komunikasi kepada pihak *developer*.

c. Informan Ketiga (Konsumen Royal Zarmina Residence)

Nama : DW

Jenis Kelamin : Perempuan

Umur : 34 Tahun

⁸⁸Wawancara dengan AF di Palangka Raya, 10 Oktober2020

⁸⁹Wawancara dengan AF di Palangka Raya, 10 Oktober2020

Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga

Ibu DW melakukan pembelian rumah di Royal Zarmina Residence dengan kapling B3 tipe 45 selama 10 tahun. Beliau awalnya merupakan pembeli perumahan di Royal Zarmina Residence dan saat ini menjadi salah satu tim *marketing* di Royal Zarmina Residence. Berikut hasil wawancara dengan ibu DW. mengapa ibu tertarik untuk membeli perumahan di Royal Zarmina Residence, beliau menjawab:

“Alasannya ada beberapa, tapi alasan utama saya dan suami pengen taubatan nasuha dari riba, karena tempat tinggal kami tempat sekarang memang milik kami, cuman waktu itu transaksinya lewat bank, kemudian kami mengevaluasi rumah tangga kami, ketidakharmonisan nya mungkin salah satunya berasal dari transaksi riba di bank konvensional yang kami lakukan. Lalu saya ingin mencari lingkungan komplek yang baik untuk tumbuh kembang anak”.⁹⁰

Setelah itu peneliti menanyakan sudah berapa lama ibu melakukan transaksi perumahan syariah di Royal Zarmina Residence, beliau menjawab: “Jadi ibu akad itu Agustus 2019, akad itu dalam artian sudah terjadi jual beli sudah diterima ibu untuk membeli perumahan di Royal Zarmina Residence”.⁹¹ Kemudian peneliti menanyakan apa saja persyaratan yang diberikan kepada ibu sebelum lolos membeli perumahan di Royal Zarmina Residence, beliau menjawab:

“Untuk persyaratan sama aja, foto copy KTP suami istri, KK terus slip gaji suami saya 3 bulan terakhir, jadi gak seribet di bank, kalo

⁹⁰Wawancara dengan DW di Palangka Raya, 11 Oktober2020

⁹¹Wawancara dengan DW di Palangka Raya, 11 Oktober2020

dibank saya punya hutang dibank pasti diperhitungkan kalo di Royal Zarmina ini engga, mereka gak mau tau”.⁹²

Kemudian peneliti menanyakan, apakah ada penambahan harga setelah terjadi kesepakatan akad, beliau menjawab: “selama ini setiap saya bayar angsuran itu sesuai dengan yang kita sepakati diawal”.⁹³ Setelah itu peneliti menanyakan apakah selama ini ibu pernah telat membayar cicilan, beliau menjawab:

“Saya semakin tertarik dengan Royal Zarmina Residence karena saat itu perjanjian awal harusnya membayar cicilan DP di bulan maret, namun karena pandemi akhirnya kami tidak bisa bayar, dan kebijakan dari mereka yang membuat saya tertarik pak arif bilang "bu, gak papa dikomunikasikan aja, seperti komitmen kita diawal, pandemi ini bu, ujian bagi kami tim inti bahwa kami murni tanpa riba, karna jika sampai denda maka lepas komitmen yang katanya bebas denda. jadi memang tidak ada denda saat saya tidak mampu bayar”.⁹⁴

Setelah itu peneliti menanyakan apa keunggulan Royal Zarmina Residence yang ibu rasakan sampai saat ini, beliau menjawab:

“Kalo saya nemu satu keunggulan Royal Zarmina itu kepercayaan konsumen, itu gak semua developer property syariah punya, Royal Zarmina Residence merupakan perumahan syariah pertama yang berani membangun sekian banyak unit dan mendapat kepercayaan dari konsumen. beruntung banget kita kalo bisa jadi bagian di dalamnya”.⁹⁵

Berdasarkan hasil wawancara dengan ibu DW bahwa beliau tertarik dengan perumahan Royal Zarmina Residence karena ingin taubat dari

⁹²Wawancara dengan DW di Palangka Raya, 11 Oktober2020

⁹³Wawancara dengan DW di Palangka Raya, 11 Oktober2020

⁹⁴Wawancara dengan DW di Palangka Raya, 11 Oktober2020

⁹⁵Wawancara dengan DW di Palangka Raya, 11 Oktober2020

riba yang selama ini mereka lakukan saat bertransaksi di bank konvensional. Menurut pernyataan ibu DW tidak ada asuransi yang ditawarkan oleh Royal Zarmina Residence namun komitmen dari developer selama 3 bulan setelah serah terima kunci rumah dalam pengawasan bangunan. Selain itu pihak Royal Zarmina Residence tidak memberikan denda terhadap ibu DW saat telat melakukan pembayaran.

2. Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Transaksi Kepemilikan Rumah Melalui *Developer* Royal Zarmina Residence di Kota Palangka Raya

Untuk mengetahui hasil penelitian bagaimana tinjauan ekonomi islam terhadap transaksi kepemilikan rumah melalui *developer* Royal Zarmina Residence di kota Palangka Raya akan diuraikan dalam beberapa penyajian data dari *developer* Royal Zarmina Residence yang menjadi subjek penelitian dan pembeli perumahan Royal Zarmina Residence sebagai informan. Berikut hasil wawancara dari subjek tersebut:

Pertama peneliti menanyakan bapak AS apa saja akad yang digunakan oleh Royal Zarmina Residence dalam mekanismenya. Beliau menjawab

“Jadi akad yang digunakan itu ada 2 yang pertama akad *istishna* yang kedua akad *murabahah* tapi untuk saat ini kami masih menggunakan akad *istishna* karena barang yang dijual belum ready makanya pakai *istishna*. Untuk akad jual beli yang digunakan itu hanya antara developer dan dan konsumen yang tidak melibatkan pihak lain hanya dapat dan konsumen serta saksi biasanya satu dari

developer satunya itu lagi biasanya suami atau istri dari konsumen”.⁹⁶

Hal ini juga senada dengan jawaban bapak CM, beliau mengatakan: “Ada 2 akad yang digunakan disini yang pertama akad *murabahah* yang kedua akad *istishna*”.⁹⁷ Kemudian peneliti menanyakan kepada bapak AS bagaimana mekanisme pelaksanaan akad *Istishna* yang di lakukan antara *developer* dan pembeli. Beliau menjawab:

“Pembeli melakukan pemesanan rumah karena perumahan yang kami tawarkan belum *ready*, untuk pembayaran itu sesuai kesepakatan dengan pembeli, apakah mau dibayar tunai atau diangsur sesuai dengan *price list* kebijakan kami. Misal pembelian lunas maka rumah akan langsung dibangun dan diserahkan setelah sudah siap dihuni. Namun jika pembelian secara kredit maka setelah pembayaran DP dan membayar angsuran selama tujuh bulan, baru rumah akan dibangun dan diserahkan setelah selesai”.⁹⁸

Hal serupa juga dikatakan oleh bapak CM, beliau menjawab:

“Jadi akad *istishna* ini merupakan jual beli dalam bentuk pesan bangun, jadi pembeli memesan rumahnya akan kami bangun setelah memenuhi persyaratan dari kami yakni melengkapi berkas, membayar lunas DP dan cicilan sampai bulan ke 7. Untuk harga kami sudah punya daftarnya bisa disesuaikan dengan minat pembeli itu lagi”.⁹⁹

ketiga peneliti menanyakan apakah ada jangka waktu tertentu dalam proses pemenuhan pemesanan pembeli. Bapak AS menjawab:

“Kalo kita sebenarnya serah terima itu 12 bulan setelah DP lunas, jadi setelah DP lunas baru angsuran ke-12 nya itu kita serah terima cuma rata-rata kami ini angsuran ke-7 itu sudah mulai bangun jadi misalnya DP lunas lalu membayar cicilan sampai dengan 7 bulan

⁹⁶Wawancara dengan AS di Palangka Raya, 26 September 2020.

⁹⁷Wawancara dengan CM di Palangka Raya, 26 September 2020.

⁹⁸Wawancara dengan AS di Palangka Raya, 26 September 2020.

⁹⁹Wawancara dengan CM di Palangka Raya, 26 September 2020.

baru dibangun kan rumahnya tapi ada juga biasanya yang mau dibangun lebih cepat itu bisa, jadi dia bayar DP sampai lunas, lalu angsuran sampai bulan ke-7 langsung dibangun rumahnya. Untuk proses pembangunan itu 2 bulan selesai, tapi di minta waktu 2-4 minggu untuk pengecekan keretakan, kebocoran dan lain-lain sebelum diserahkan terimakan, jadi paling lama 3 bulan sudah bisa dihuni”.¹⁰⁰

Hal ini berbeda dengan jawaban bapak CM, beliau menjawab: “proses pembangunan itu biasanya kami butuh waktu sekitar 4 bulan tergantung tipe yang dipesan oleh pembeli”.¹⁰¹ Selanjutnya, keempat peneliti menanyakan bagaimana mekanisme pelaksanaan akad *Murabahah* yang dilakukan antara *developer* dan konsumen. Bapak AS menjawab:

“Sampai saat ini belum ada yang menggunakan kesepakatan akad *Murabahah*, namun konsep yang kami tawarkan kepada pembeli dengan menjelaskan kepada pembeli tentang harga jual rumah, jadi berapa biaya pembangunan dan keuntungan yang kami dapat, jadi memang harus transparan berapa keuntungan yang kami peroleh”.¹⁰²

Hal yang sama juga dikatakan oleh bapak CM:

“Memang belum ada yang menggunakan akad *Murabahah* ini, namun akad ini merupakan pembiayaan yang kami lakukan terhadap pembeli yang ingin membeli perumahan di Royal Zarmina Residence dengan menentukan biaya keseluruhan pembangunan, margin yang kami dapatkan”.¹⁰³

Berdasarkan hasil wawancara dengan subjek AS dan CM bahwa Royal Zarmina Residence menggunakan 2 akad dalam mekanisme transaksinya, yakni akad *Istishna* dan akad *Murabahah*. Akad *Istishna*

¹⁰⁰Wawancara dengan AS di Palangka Raya, 26 September 2020.

¹⁰¹Wawancara dengan CM di Palangka Raya, 26 September 2020.

¹⁰²Wawancara dengan AS di Palangka Raya, 26 September 2020.

¹⁰³Wawancara dengan CM di Palangka Raya, 26 September 2020.

berupa bentuk pemesanan rumah yang pembayarannya bisa dibayar tunai diawal atau diangsur sesuai kesepakatan, untuk proses pemenuhan pesanan jawaban bapak AS berbeda dengan bapak CM, berdasarkan hasil observasi peneliti, bapak AS selalu melakukan pengecekan rumah dan memantau proses pembangunan. Menurut jawaban AS dan CM bahwa sampai saat ini belum ada yang melakukan akad *Murabahah*.

Berikut hasil wawancara dengan informan:

Pertama peneliti menanyakan Bagaimana pemahaman ibu H terhadap akad yang ditawarkan oleh Royal Zarmina Residence: “Kalo akad waktu itu dijelaskan apa saja akadnya, jual beli disini kita pesan dulu barangnya diserahkan setelah selesai pembangunan”.¹⁰⁴ Hal serupa juga dijawab oleh ibu AF:

“Jadi diawal itu dijelaskan kepada kami tentang akad-akad yang mereka gunakan, dan dijelaskan bahwa dalam Islam tidak boleh ada penambahan harga sejak akad sudah terjadi, jadi kemaren memang banyak dijelaskan cuman kurang terlalu memahami”.¹⁰⁵

Ibu DW menjawab tentang pemahaman beliau terhadap akad yang ditawarkan oleh Royal Zarmina Residence:

“Sebetulnya untuk di awal itu saya tidak pintar-pintar banget masalah hukum muamalah, halal haram saya tidak terlalu memahami itu, namun setelah saya di perkenalkan Royal Zarmina ini oleh pak Chandra, itu yang buat saya tau kalo denda itu riba, setau saya riba itu bunga yang ditawarkan bank”.¹⁰⁶

¹⁰⁴Wawancara dengan H di Palangka Raya, 9 Oktober 2020.

¹⁰⁵Wawancara dengan AF di Palangka Raya, 10 Oktober 2020.

¹⁰⁶Wawancara dengan DW di Palangka Raya, 11 Oktober 2020.

Berdasarkan hasil wawancara dengan ketiga informan mengenai pemahaman mereka terhadap akad yang ditawarkan oleh Royal Zarmina Residence, memberikan jawaban yang berbeda, hal ini bisa saja terjadi karena setiap *marketing* memiliki pemahaman berbeda yang mereka berikan kepada pembeli.

Selanjutnya peneliti menanyakan bagaimana mekanisme transaksi yang dilakukan antara pembeli dan *developer*, dalam hal ini ibu H menjawab:

“Setelah sepakat itu diminta melakukan *booking* kavling terlebih dahulu karena rumahnya harus dipesan dulu baru dibangun, untuk pembayaran saya kredit selama 7 tahun, saat ini rumah saya belum dibangun, karena masih proses pelunasan DP dan angsuran bulan ke7”.¹⁰⁷

Ibu AF menjawab mekanisme transaksi yang dilakukan di Royal Zarmina Residence:

“Sama kaya pembelian rumah pada umumnya aja, bedanya rumahnya belum ada jadi kita bayar dulu sesuai permintaan *developer* yakni melunasi DP dan membayar angsuran sampai bulan ke 7 baru rumah dibangun dan diserahkan pas sudah jadi”.¹⁰⁸

Hal serupa juga dikatakan oleh ibu DW:

“berhubung rumahnya belum ada, jadi kita pesan dulu, untuk pembayaran kita cicil selama 10 tahun. Jadi kemaren ada syaratnya sebelum rumah dibangun itu membayar uang DP lunas dan cicilan selama 5 bulan baru rumah dibangun”.¹⁰⁹

¹⁰⁷Wawancara dengan H di Palangka Raya, 9 Oktober 2020.

¹⁰⁸Wawancara dengan AF di Palangka Raya, 10 Oktober 2020.

¹⁰⁹Wawancara dengan DW di Palangka Raya, 11 Oktober 2020.

Berdasarkan hasil wawancara dengan informan terdapat beragam jawaban, pada dasarnya mereka menjawab perumahan yang ditawarkan oleh Royal Zarmina Residence berbentuk pemesanan rumah yang pembayaran bisa diangsur sesuai kesepakatan. Jawaban ibu DW berbeda dengan jawaban ibu H dan ibu AF mengenai pembayaran biaya angsuran agar rumah dibangun, namun menurut pernyataan subjek AS dan CM rumah akan dibangun setelah melunasi DP dan membayar angsuran selama 7 bulan hal ini senada dengan jawaban ibu H dan ibu AF.

C. Analisis Data

Mekanisme transaksi rumah melalui *developer* properti syariah pada Royal Zarmina Residence di kota Palangka Raya menurut perspektif ekonomi Islam akan peneliti uraikan dalam sub bab ini. Adapun pembahasan dalam sub bab ini ini terbagi menjadi dua kajian utama sesuai dengan rumusan masalah yaitu: pertama, mekanisme transaksi rumah melalui *developer* properti syariah. Kedua, mekanisme transaksi rumah melalui *developer* properti syariah, ditinjau dari ekonomi Islam. Melihat kembali hasil wawancara dengan pimpinan Proyek serta wakilnya yang menjadi subjek pertama dan kedua dalam penelitian ini. Pelanggan yang peneliti wawancarai berjumlah 3 (tiga orang), 3 (tiga orang) konsumen tersebut yakni bu H, ibu AF dan ibu DW yang saat ini ditarik pihak Royal Zarmina Residence sebagai tim *marketing* mereka. Hal ini dilakukan agar penulis dapat mengungkapkan dan

mengetahui bagaimana mekanisme transaksi rumah melalui *developer* properti syariah pada Royal Zarmina Residence di kota Palangka Raya.

1. Analisis Mekanisme Transaksi Perumahan Syariah Melalui *developer* Royal Zarmina Residence

Properti syariah merupakan properti yang sistem transaksinya dijalankan sesuai dengan syariah Islam. Konsep perumahan syariah bukanlah konsep perumahan yang hanya dikhususkan untuk masyarakat muslim dengan bentuk perumahan yang ada fasilitas ibadah seperti masjid, rumah tahfidz dan lain-lain. Namun, lebih kepada langkah-langkah transaksi dan akad yang digunakan sesuai dengan syariat Islam.¹¹⁰ Royal Zarmina Residence merupakan perumahan syariah pertama di kota Palangka Raya yang launching pada bulan April 2019.

Hal ini menjadi salah satu daya tarik pembeli terhadap perumahan Royal Zarmina Residence, selain itu juga baik pembelian secara tunai maupun kredit persyaratan yang diperlukan yaitu foto copy KTP, foto copy kartu keluarga, slip gaji atau surat keterangan usaha., rekening koran 3 bulan terakhir (wiraswasta), mengisi formulir identitas pribadi, surat persetujuan suami/istri, surat rekomendasi, surat perjanjian agunan barang, surat perjanjian penjamin personal, slip gaji atau surat keterangan usaha penjamin personal, foto copy KTP penjamin personal. Menurut

¹¹⁰Rumahsyariah123.com, Mengenal Properti Syariah dan Perumahan Syariah yang Sedang Booming, (Online 10 Agustus 2020).

pernyataan Informan ibu DW bahwa pihak Royal Zarmina Residence tidak mempertimbangkan hutang di bank untuk bisa membeli perumahan disana secara kredit. Royal Zarmina Residence memasarkan perumahannya melalui layanan blog, jejaring sosial seperti facebook dan Instagram, tidak hanya itu mereka juga memberikan potongan harga dan bonus kepada pembeli.

Berdasarkan hasil observasi bahwa alasan Royal Zarmina Residence memilih lokasi untuk perumahan di mufakat 1 ini ada beberapa pertimbangan diantaranya lokasi strategis dan mudah dijangkau, dekat dengan fasilitas umum, bebas dari banjir serta kontur tanah granit keras. Sedangkan untuk posisi masjid pada Royal Zarmina Residence karena tanah itu merupakan tanah dari salah seorang yang mewakafkan tanah itu dan permintaan pemilik tanah untuk diwakafkan atas nama orang tua beliau yang sudah meninggal.

Ada beberapa tipe rumah yang ditawarkan oleh Royal Zarmina Residence, mulai dari tipe 45, 60 tipe 80 dan tipe 120 . Untuk harga yang ditawarkan dari masing-masing tipe-tipe juga berbeda antara pembayaran secara cash maupun kredit.

Tipe Harga Rumah Royal Zarmina Residence Pembayaran Cash

TIPE	HARGA JUAL CASH	CASH LUNAK 12 BULAN
------	-----------------	---------------------

45 (Ukuran Tanah 208m ²)	Rp. 290.000.000	Rp.24.166.667
60 (Ukuran Tanah 208m ²)	Rp.360.000.000	Rp.30.000.000
60 (Ukuran Tanah 248m ²)	Rp.390.000.000	Rp.32.500.000
80 (Ukuran Tanah 336m ²)	Rp.500.000.000	Rp.41.666.666
120 (Ukuran Tanah 336m ²)	Rp.750.000.000	Rp.62.500.000
120 + Ada Kolam Renang (Ukuran Tanah 336m ²)	Rp.850.000.000	Rp.70.833.333
120 + 2 Lantai + Ada Kolam Renang (Ukuran Tanah 336m ²)	Rp.950.000.000	Rp.79.166.666

Tipe Harga Rumah Royal Zarmina Residence Pembayaran Kredit

Tipe	Skema Kredit			
	Dp 30%	5 Tahun	7 Tahun	10 Tahun
45	Rp.87.000.000	Rp.371.220.000	Rp.403.680.000	Rp.452.400.000
60	Rp.108.000.000	Rp.460.800.000	Rp.501.120.000	Rp.561.600.000
60	Rp.117.000.000	Rp.499.200.000	Rp.542.880.000	Rp.608.400.000
80	Rp.150.000.000	Rp.631.260.000	Rp.696.000.000	Rp.780.000.000
120 lantai 1	Rp.225.000.000	Rp.946.860.000	Rp.1.044.000.000	Rp.1.170.000.000
120 lantai 1 + Kolam Renang	Rp.225.000.000	Rp.1.073.100.000	Rp.1.183.200.000	Rp.1.326.000.000
120 Lantai 2 + Kolam Renang	Rp.285.000.000	Rp.1.199.400.000	Rp.1.322.400.000	Rp.1.482.000.000

Untuk skema pembelian rumah di Royal Zarmina Residence, dengan cara pesan bangun, hal ini karena perumahan di Royal Zarmina Residence belum *ready*. Adapun ketika pembeli tertarik dengan perumahan mereka akan diajak untuk datang ke kantor dan diberikan edukasi tentang perumahan syariah, keunggulan dari perumahan syariah yang mereka tawarkan serta larangan riba. Pada saat edukasi mereka menjelaskan konsep perumahan syariah yang mereka tawarkan tidak

mengandung unsur riba, pihak yang melakukan transaksi hanya antara pembeli dan *developer*, tidak ada denda yang ditetapkan kepada pembeli yang telat membayar cicilan, tidak ada sita untuk pembeli yang tidak mampu membayar cicilan, angsuran yang dibayar perbulan bersifat tetap dan tidak mengikuti suku bunga, tidak ada pinalti apabila pembeli mempercepat pelunasan, tidak ada asuransi yang gunakan, tidak ada BI checking dalam transaksinya, serta yang paling utama ada fasilitas yang memadai seperti masjid, rumah tahfidz, taman bermain, jalan paving dan pos penjagaan serta *cctv*.

Setelah diberikan edukasi pembeli akan diajak untuk survey lokasi, yang mana lokasi perumahan berada dibelakang lokasi pemsaran. Apabila pembeli merasa cocok, mereka bisa melakukan *booking kavling* sebesar Rp. 1.000.000-, setelah itu pembeli diminta untuk melengkapi berkas dan persyaratan yang diminta oleh pihak Royal Zarmina Residence seperti foto copy KTP, foto copy kartu keluarga, slip gaji atau surat keterangan usaha., rekening koran 3 bulan terakhir (wiraswasta), mengisi formulir identitas pribadi, surat persetujuan suami/istri, surat rekomendasi, surat perjanjian agunan barang, surat perjanjian penjamin personal, slip gaji atau surat keterangan usaha penjamin personal, foto copy KTP penjamin personal, terakhir yaitu tahap verifikasi dan melakukan wawancara terlebih dahulu, untuk pembeli yang lolos maka uang *booking* tadi akan

dimasukan kedalam pembayaran DP dan untuk pembeli yang tidak lolos maka uang DP akan dikembalikan tanpa ada potongan.

Tahap verifikasi ini dinilai dari survey jaminan atau lokasi pekerjaan dan layak tidaknya menjadi bagian dari penghuni Roal Zarmina Residence. Selain itu juga menurut subjek dan informan bahwa pihak Royal Zarmina Residence tidak menerima semua pembeli yang ingin membeli perumahan baik secara tunai apabila mereka bukan beragama Islam, meskipun beragama Islam tapi berpenampilan tidak menurut aurat atau tidak sesuai dengan ajaran Islam maka akan tidak lulus dalam tahap verifikasi, hal ini dijelaskan oleh subjek bapak AS bahwa mereka ingin menjadikan perumahan Royal Zarmina Residence sebagai permukiman syariah sehingga menciptakan lingkungan yang baik untuk tumbuh kembang anak. Informan ibu H merasa puas dengan perumahan yang ditawarkan oleh Royal Zarmina Residence karena menurut beliau meskipun uang DP cukup besar yakni 30% dari harga rumah namun beliau tidak khawatir apabila ditengah jalan tidak mampu melanjutkan pembelian rumah, uang akan dikembalikan 100%. Namun menurut pernyataan subjek bapak AS bahwa apabila pembeli tidak dapat melanjutkan pembayaran ditengah jalan, maka uang DP maupun angsuran akan dikembalikan kepada pembeli. Jadi pihak Royal Zarmina Residence akan membantu menjualkan kembali rumah tersebut, setelah rumah tersebut berpindah kepemilikan maka uang hasil penjualan itu akan

dibayarkan untuk sisa hutang mereka kepada pihak Royal Zarmina Residence, dan di potong uang untuk *fee marketing* sebesar Rp.2.000.000 setelah itu sisanya akan diserahkan kembali kepada pembeli yang tidak mampu melakukan pembayaran ditengah jalan itu tadi.

Namun berbeda hal nya jika pihak Royal Zarmina Residence yang membatalkan akad maka uang akan dikembalikan sepenuhnya kepada pembeli. Berdasarkan hasil observasi bahwa dalam posisi setiap desain dan denah bangunan yang dibuat oleh *developer* memiliki ciri khas dan menyesuaikan pencahayaan serta sirkulasi udara dan juga gaya yang mengikuti perkembangan zaman dengan desain minimalis modern. Menurut observasi peneliti bahwa sampai saat ini sudah ada 2 orang yang melakukan *booking* kapling, ada 33 orang yang sudah melakukan akad, 3 orang sudah serah terima bangunan. Pembeli yang melakukan pembayaran secara cash ada 4 orang baik itu cash bertahap selama 12 bulan dan pembeli yang melakukan kredit sebanyak 31 orang dan rata-rata kredit sekitar 5 tahun.

2. Analisis Mekanisme Transaksi Royal Zarmina Residence di Tinjau Menurut Ekonomi Islam

Akad atau perjanjian merupakan satu hal yang sangat penting dalam menjalankan suatu bisnis atau melaksanakan transaksi. Akad merupakan cara yang di ridhai Allah untuk memperoleh harta dalam kehidupan sehari-hari. Berdasarkan kajian teori bab II, ada beberapa akad dalam

Islam, yakni Akad *Salam* yang mana jual beli barang dengan cara pemesanan dan pembayaran harga lebih dahulu dengan syarat-syarat tertentu. Akad *istishna'*, yaitu kontrak jual beli melalui pemesanan pembuatan barang, di mana harga atas barang tersebut dibayar lebih dahulu tapi dapat diangsur sesuai dengan jadwal dan syarat-syarat yang disepakati bersama, sedangkan barang yang dibeli diproduksi dan diserahkan kemudian. Akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* (IMBT) adalah akad yang muncul pada era modern ini dan salah satu bentuk pengembangan dari akad Ijarah yang telah ada sejak awal perkembangan Islam. IMBT merupakan Kepemilikan atas hak guna (manfaat) objek tertentu dalam kurun waktu tertentu dengan disertai pembiayaan sewa (*ujrah.*).

Akad yang digunakan oleh pihak Royal Zarmina Residence ada 2 yang pertama akad *istishna* yang kedua akad *murabahah*. Saat ini pihak Royal Zarmina Residence masih menggunakan akad *istishna* karena barang yang mereka jual belum *ready* sehingga menggunakan akad *istishna*, yang mana bentuk jual belinya berupa pemesanan pembuatan rumah, dimana harga atas rumah tersebut dibayar lebih dahulu atau diangsur sedangkan rumah yang dijual sedang proses produksi dan akan diserahkan setelah selesai. Perumahan yang ditawarkan oleh Royal

Zarmina Residence, belum *ready* sehingga pembeli harus melakukan pemesanan terlebih dahulu setelah itu rumah akan dibangun. Untuk harga yang ditawarkan bervariasi, ada pembayaran secara tunai dan ada kredit sesuai kurun waktu angsuran, dengan kebijakan harga yang sudah mereka sediakan. Untuk pembelian secara kredit ada persyaratan agar rumah dibangun yakni membayar DP lunas dan membayar angsuran sampai bulan ke 7.

Sedangkan akad *murabahah* merupakan bentuk pembiayaan rumah dengan harga jualnya dijelaskan oleh *developer* kepada pembeli. Dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Menurut pernyataan subjek bapak AS dan bapak CM bahwa transaksi di Royal Zarmina Residence belum menggunakan akad *Murabahah*.

Ditinjau dalam ekonomi Islam terkait akad *Istishna* yang dilakukan oleh Royal Zarmina Residence sudah sesuai dengan teori bab II yakni untuk ketentuan pembayaran sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak dan barang yang ditransaksikan jelas dari tipe dan spesifikasinya serta jual beli yang dilakukan dalam bentuk pesan terlebih dahulu untuk pembayaran sesuai kesepakatan antara pembeli dan *developer*, setelah membayar DP dan angsuran sampai bulan yang ditentukan rumah akan dibangun, dan diserahkan kemudian. Untuk waktu penyerahan menurut jawaban subjek bapak AS dan CM berbeda namun setelah rumah

selesai dibangun akan dilakukan pengecekan kebocoran, keretakan serta cacat lainnya sebelum dilakukan serah terima bangunan. Sedangkan untuk akad *Murabahah* yang ditawarkan oleh Royal Zarmina Residence belum diminati oleh konsumen, namun menurut pernyataan *developer* akad jual beli *Murabahah* ini nantinya akan menegaskan kepada pembeli tentang harga bangun rumah yakni biaya keseluruhan yang dikeluarkan serta keuntungan yang didapat oleh *developer*.

Mengacu pada opsi harga yang ditawarkan oleh Royal Zarmina Residence ada secara tunai dan kredit, untuk skema kepemilikan secara kredit ada 3 pilihan, kredit selama 5 tahun, 7 tahun dan 10 tahun. Dalam hal ini harga yang ditawarkan beragam, menurut analisis peneliti perbedaan harga pembelian secara tunai dan kredit yang ditawarkan oleh Royal Zarmina Residence diperbolehkan hal ini karena harga rumah sangat tinggi akan tetapi rumah merupakan kebutuhan *Al-hijayyat* (kebutuhan sekunder). Dalam ekonomi Islam jual beli seperti ini disebut *bai al-taqish* yakni jual beli dengan harga yang ditanggung dan pembayaran dicicil sesuai dengan tempo waktu yang disepakati kedua belah pihak.

Menurut ulama Hanafi, maliki dan hanbali, bahwa selisih lebih dari keuntungan yang dipengaruhi jangka waktu adalah sah. Alasan yang dipergunakan oleh ulama yang menghalalkan tambahan harga karena

pembayaran tangguh atau jangka waktu berdasarkan Q.S Al-Baqarah [2] ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي
يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ
الرِّبَا وَقَدْ حَرَّمَ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّنْ
رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ
أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ^ط 111

Artinya: orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.¹¹²

Selain itu menurut Hadits riwayat ‘Aisyah *radhialahu ‘anha*.

اشترى رسول الله صلى الله عليه و سلم من يهوديٍّ طعاماً نسيئةً
ورهنه درعه. متفق عليه

¹¹¹Q.S Al-Baqarah [2] ayat 275

¹¹²Menteri Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya...* hlm.69.

Artinya: Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam membeli sebagian bahan makanan dari seorang yahudi dengan pembayaran dihutang, dan beliau menggadaikan perisai beliau kepadanya.” (Muttafaqun ‘alaih)

Menurut hadits Abdullah bin ‘Amer bin Al ‘Ash *radhiallahu ‘anhu*.

أن رسول الله صلى الله عليه و سلم أمره أن يجهز جيشا قال عبد الله بن عمرو وليس عندنا ظهر قال فأمره النبي صلى الله عليه و سلم أن يبتاع ظهرا إلى خروج المصدق فابتاع عبد الله بن عمرو البعير بالبعيرين وبالأبصرة إلى خروج المصدق بأمر رسول الله صلى الله عليه و سلم. رواه أحمد وأبو داود والدارقطني وحسنه الألباني

Artinya: Rasulullah *shallallahu ‘alaihi wa sallam* memerintahkanku untuk mempersiapkan suatu pasukan, sedangkan kita tidak memiliki tunggangan, Maka Nabi memerintahkan Abdullah bin Amer bin Al ‘Ash untuk membeli tunggangan dengan pembayaran ditunda hingga datang saatnya penarikan zakat. Maka Abdullah bin Amer bin Al ‘Ash pun diperintah Rasulullah *shallallahu ‘alaihi wa sallam* membeli setiap ekor unta dengan harga dua ekor unta yang akan dibayarkan ketika telah tiba saatnya penarikan zakat. (H.R Ahmad, Abu Dawud, Ad Daraquthni dan dihasankan oleh Al Albani).

Dari ayat Al-Quran dan Hadis di atas dapat disimpulkan bahwa menarik keuntungan jual beli dengan menangguhkan pembayaran diperbolehkan dalam Islam selama tidak ada paksaan. Dengan menangguhkan pembayaran bagi pembeli yang memiliki perekonomian lemah, terjadi tolong menolong sehingga menciptakan kemaslahatan bagi semua pihak yang terlibat, penjual dapat menjual barangnya dengan cepat

dan pembeli dapat membeli barang dengan keringanan penangguhan pembayaran tersebut.

Royal Zarmina Residence tidak menggunakan perantara bank karena dalam transaksinya hanya antara *developer* dan pembeli, sedangkan untuk modal awal mereka berdasarkan dokumentasi yang didapat berasal dari bentuk kerjasama *syirkah inan*, Sehingga memang tidak ada keterlibatan bank atau pihak ketiga dalam modal yang mereka gunakan. Menurut pernyataan ketiga informan memang transaksi hanya antara mereka sebagai pembeli dan *developer* sebagai penjual.

Tidak ada penambahan harga setelah terjadi kesepakatan akad di Royal Zarmina Residence, sehingga cicilan tiap bulan akan tetap sama dan tidak ada kenaikan atau penurunan mengikuti suku bunga di pasar uang. Menurut pernyataan subjek bapak AS dan CM serta ketiga informan selama ini tidak ada penambahan cicilan bulanan, berbeda dengan bank konvensional mengikuti suku bunga. Untuk harga sesuai dengan kebijakan yang ditawarkan oleh Royal Zarmina Residence. Untuk memudahkan penelitian, peneliti membuat tabel kekurangan dan kelebihan dari transaksi di Royal Zarmina Residence:

Tabel 4.1
Kelebihan dan Kekurangan Royal Zarmina Residence

Kelebihan	Kekurangan
Tidak ada sista apabila pembeli tidak mampu membayar cicilan dan ingin berhenti melanjutkan pembayara, selain itu pihak Royal Zarmina Residence akan membantu menjualkn kembali rumah tersebut atas negosiasi kedua belah pihak	Pihak Royal Zarmina Residence tidak memberikan asuransi pada pembeli, hal ini bisa merugikan pihak Royal Zarmina Residence dan pembeli. Karena dengan adanya asuransi ini, jika terjadi hal-hal yang tidak diinginkan maka pihak Royal Zarmina Residence dapat tenang dan tak perlu takut akan kredit macet dari pembeli, selain itu juga memberikan keuntungan pada pembeli dengan uang asuransi bisa digunakan untuk membangun rumahnya kembali misal terjadi kebakaran.
Pembayaran cicilan tiap bulan akan tetap sama sesuai kesepakatan awal, hal ini sangat menguntungkan pembeli karena pembayaran cicilan tidak mengikuti mata uang dunia. Sehingga apabila mata uang mengalami kenaikan maka pembeli tidak mengalami kenaikan cicilan.	Tidak memberikan denda terhadap pembeli yang telat melakukan pembayaran hal ini bisa menimbulkan kerugian terhadap <i>developer</i> karena bisa saja pembeli itu menunda-nunda pembayaran padahal dia mampu.
Tidak ada sistem pinalti apabila pembeli ingin melunasi di awal-awal periode cicilan.	Jumlah DP yang ditawarkan Royal Zarmina Residence cukup besar yakni 30% ditambah dengan pembayaran 7 bulan cicilan baru rumah akan dibangun.
Lingkungan yang ditawarkan Royal Zarmina Residence dibentuk dengan konsep suasana Islami dan khusus keluarga muslim.	
Pihak yang terlibat dalam transaksi hanya antara <i>developer</i> dan pembeli sehingga memudahkan pembeli untuk membeli perumahan di Royal Zarmina Residence karena persyaratan yang mudah dan tidak seribet di bank.	
Tidak ada proses BI Checking karena transaksi hanya antara <i>developer</i> dan pembeli sehingga memudahkan pembeli.	

Sumber: Diolah oleh Peneliti

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dibahas oleh peneliti, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa :

1. Mekanisme transaksi rumah melalui Royal Zarmina Residence bisa dilakukan secara cash maupun kredit jika secara kredit maka konsumen membayar DP 30% pembangunan akan dilakukan dibulan ke 7 setelah angsuran baru dibangun rumahnya. Alur pembelian unit dengan konsep syariah yang ditawarkan Royal Zarmina Residence yang pertama pembeli bisa melakukan *booking* untuk memilih tipe dan tempat kapling dan membayar uang *booking* senilai 3.000.000, setelah itu pembeli diminta untuk melengkapi berkas baik pembelian secara cash maupun kredit (paling lama 1 minggu) seperti KTP suami dan istri, KK atau kartu keluarga, Slip gaji atau rekening koran serta melengkapi fomulir yang disediakan terakhir verifikasi dan wawancara, jika lolos akad dan uang *booking* dimasukkan jadi tambahan DP namun jika tidak lolos uang *booking* dikembalikan tanpa ada potongan. Dalam proses pembuatan sertifikat hak milik pada Royal Zarmina Residence, Akta Jual Beli akan ditanggung oleh pembeli setelah PPH dan BPHTB diselesaikan oleh penjual dan pembeli. Untuk sertifikat kepemilikan rumah atas nama pembeli dan akan diserahkan apabila ada jaminan yang diberikan pembeli saat yang membeli secara kredit atau pembayaran dilakukan secara cash

maka sertifikat akan langsung diserahkan pada saat serah terima bangunan.

2. Tinjauan ekonomi Islam terhadap mekanisme transaksi yang dilakukan oleh Royal Zarmina Residence menggunakan dua akad yakni akad *Istishna* dan akad *Murabahah*. Akad *Istishna* yang dilakukan oleh Royal Zarmina Residence sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad jual beli *Istishna*. Namun untuk akad *Murabahah* yang mereka lakukan belum bisa dikatakan sesuai dengan fatwa DSN MUI nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad jual beli *Murabahah*, karena sampai saat ini belum ada konsumen Royal Zarmina Residence yang memilih melakukan transaksi menggunakan akad ini.



B. Saran

Adapun saran yang dapat diberikan peneliti berdasarkan informasi dan hasil penelitian yang didapatkan sebagai berikut:

1. Royal Zarmina Residence masih perlu melakukan sosialisasi atau edukasi lebih mendalam dan berkelanjutan kepada setiap calon pembeli maupun yang sudah melakukan akad jual beli, hal ini karena masih ada pembeli yang telah melakukan transaksi namun kurang memahami tentang perbedaan akad sesuai prinsip syariah dan konvensional, selain itu juga memberikan pemahaman tentang akad-akad yang mereka gunakan dalam transaksi.
2. Royal Zarmina Residence dari segi spesifikasi bangunan sebaiknya bisa mengikuti posisi rumah yang sesuai dengan ajaran islam. Pertama posisi bangunan rumah yang menghadap arah kiblat, serta juga harus memperhatikan arah cahaya, mata angin agar rumah mendapatkan cukup penerangan dan sirkulasi udara yang baik. Posisi toilet dan kamar mandi merupakan tempat membuang hajat sehingga tidak boleh dibangun mengarah maupun membelakangi kiblat. Selain itu posisi dapur dalam islam diletakkan dibagian rumah yang paling dalam atau diposisi yang paling belakang agar tidak terlihat oleh tamu atau orang yang datang berkunjung dan memiliki batas yang jelas dengan ruangan lainnya. Terakhir dalam rumah muslim harusnya terdapat suatu mushalla atau tempat khusus untuk melaksanakan ibadah shalat,

membaca Alqur'an, berzikir dan melaksanakan ibadah lainnya sesuai dengan syariat Islam.

3. Royal Zarmina Residence perlu membuat sertifikasi kesesuaian syariah di Dewan Pengawas Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia agar perumahan syariah yang dibangun memiliki bukti kuat bahwa perumahan bisa dikatakan perumahan syariah.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdurrahman, Maman, *Panduan Praktis Memahami Penelitian*, Bandung: CV. Pustaka Setia, 2011.
- Al Ghazaly, Abdul Rahman, dkk., *Fiqh Muamalat*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Al- Juzairi, Syaikh Abdurrahman, *Edisi Indonesia Fikih Empat Madzhab Jilid 4*, Terjemahan Arif Munandar, Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2015.
- Anggito, Albi dan Johan Setiawan, *Metedologi Penelitian Kualitatif*, Sukabumi: CV Jejak, 2018.
- Bungin, Burhan, *Analisis Data Penelitian Kualitatif*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005.
- Dewi, Gemala, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Depok: Prenadamedia Group, 2018.
- Fauzia, Ika Yunia dan Abdul Kadir Riyadi, *Prinsip Dasar Ekonomi Islam Presfektif Maqashid Al-Syariah*, Jakarta: Kencana, 2014.
- Fitrah, Muh. dan Luthfiah, *Metodologi Penelitian (Penelitian Kualitatif, Tindakan Kelas dan Studi Kasus)*, Sukabumi: CV Jejak, 2017.
- Fitrah, Muh. dan Luthfiah, *Metodologi Penelitian (Penelitian Kualitatif, Tindakan Kelas dan Studi Kasus)*, Sukabumi: CV Jejak, 2017.
- Harun, *Fiqh Muamalah*, Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017.
- Ibrahim, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Alfabeta, 2015.
- Idri, *Hadis Ekonomi Dalam Presfektif Hadis Nabi Edisi Pertama*, Jakarta: Kencana, 2017.
- Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2004.
- Manan, Abdul, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, Jakarta: Kencana, 2016.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana, 2019.

Menteri Agama RI, *Al- Qur'an dan Terjemahannya*, Jakarta: Yayasan penyelenggara/ penafsir Al- Qur'an, 1971.

Rasjid, Sulaiman, *Fiqh Islam*, Bandung : PT Sinar Baru Algensindo, 2006.

Rukin, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Takalar: Yayasan Ahmar Cendekia Indonesia, 2019.

Sa'diyah, Mahmudatus, *Fiqh Muamalah II Teori dan Praktik*, Jepara: UNISNU Press, 2019.

Soebardhy, dkk., *Kapita Selekta Metodologi Penelitian*, Surabaya: CV. Penerbit Qiara Media, 2020.

Soemitra, Andri. *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2019.

Syaefi, Rahmad, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.

Karya Ilmiah

Afisa, Annisa. Alternatif Pembiayaan Properti Antara Developer Properti Syariah dengan KPR IB Muamalat. *Skripsi*.

Alwi, Masrur Agus, "Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik (Imbt) dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah dan Aplikasinya Sebagai Produk Perbankan Syariah", *Jurnal Ilmu Akuntansi dan Bisnis Syariah*, Vol. II, No. 1, Januari 2020.

Fauzi, Nur, Jual Beli Rumah Di Properti Syariah Dan Konvensional Perspektif Hukum Ekonomi Syariah, *Tesis Magister*.

Firmansyah, Egi Arvian dan Deru R Indika, "Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Di Jawa Barat", *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*, No. 3 Th. Ke-10, Desember 2017.

Hendri Hermawan Adinugraha, Norma Dan Nilai Dalam Ilmu Ekonomi Islam, *Jurnal Media Ekonomi & Teknologi Informasi*, Vol. 21, No. 1, Maret 2013.

Kurnia, Diah, Jual Beli Rumah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang *Bai' Istishna'* (Studi di De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang), *Skripsi*.

Muthoharoh, Anifatul, Implementasi *Wa'ad* Dalam Akad *Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik* Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 85/Dsn-Mui/Xii/2012 (Studi Di Bank Jatim Syariah Kantor Cabang Sidoarjo), *Skripsi*.

Nurjanah, Nursyifahtun, Analisis Penerapan Kepatuhan Syariah (Sharia Compliance) Dalam Jual Beli Perumahan Firmana Residence Di Argomulyo, *Skripsi*.

R., Nur Fauziyah, Efektivitas Penggunaan Alat Bantu Reaksi Gerakan Tangan Bagi Kaum Disabilitas, *Skripsi*.

Sari, Elesmi Dikha, Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT. Hibamitra Devinda Kota Bengkulu, *Skripsi*.

Sari, Mega Nilam, "*Hubungan Mekanisme Koping Terhadap Kualitas Hidup Lanjut Usia Di Kota Denpasar*", Tesis Magister, Denpasar: Universitas Udayana Denpasar, 2018.

Verawati, Devi. Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah Di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang. *Skripsi*.

Sumber Internet

Agus Pranowo, Tinjauan Syariat Terhadap Jual-Beli Kredit, (Online 14 September 2020).

BBS Series, Pengertian Properti Syariah, (Online 14 Agustus 2020).

Cermati.com, Manfaat Asuransi Rumah yang Perlu Diketahui, (Online 26 November 2020).

Coretcoretdoang.blogspot.com, Sejarah Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah (1950 - 1972), (Online 29 Oktober 2020).

Dewan Syari'ah Nasional, *Fatwa DSN Nomor: 06/DSN-MUI/IV/2000*, Jakarta: Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia, 2000.

Dewan Syari'ah Nasional, *Fatwa DSN Nomor: 111/DSN-MUI/IX/2017*, Jakarta: Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia, 2017.

Dewan Syari'ah Nasional, *Fatwa DSN Nomor: No: 05/DSN-MUI/IV/2000*, Jakarta: Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia, 2000.

- Dewan Syari'ah Nasional, *Fatwa DSN Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000*, Jakarta: Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia, 2000.
- Dewan Syari'ah Nasional, *Fatwa DSN Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002*, Jakarta: Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia, 2002.
- Ferdiansyah Syaiful Hijrah, *Ekonomi Syariah yang Sebenarnya*, (Online 14 September 2020).
- Homesyariah.com, *Property Rumah Syariah Palangka Raya Royal Zarmina Residence Kalimantan Tengah* (Online 27 Mei 2020).
- Kalteng.bps.o.id, *Jumlah Pemeluk Agama Menurut Kabupaten/ Kota di Provinsi Kalimantan Tengah Tahun 2016*, (Online 30 Oktober 2020).
- Majelis Permusyawaratan Ulama Aceh, *Fatwa Majelis Permusyawaratan Ulama Aceh Nomor 1 tahun 2017*, Banda Aceh: Majelis Permusyawaratan Ulama Aceh, 2017.
- Masxmanroe.com, *Pengertian Transaksi: Arti, Jenis, dan Alat Bukti Transaksi*, (Online 9 Januari 2021).
- Nita Hidayat, *Tertarik Dengan Perumahan Syariah, Jangan Asal Beli, Kenali Dulu Ciri dan Sistem Pembeliannya*, (Online 31 Agustus 2020).
- Okezone.com, *Mengintip Skema Syariah di Semua Lini Bisnis*, (Online 31 Agustus 2020).
- Organisasi Konferensi Islam, *KPR dan Peran Pemerintah–Keputusan Majma' Al-Fiqh Al-Islāmi*, (Online 27 Mei 2020).
- Palangkakota.bps.o.id, *Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin dan Kecamatan Tahun 2013-2017*, (Online 30 Oktober 2020).
- Palangkaraya.go.id, *Geografis Pemerintah Kota Palangka Raya*, (Online 30 Oktober 2020).
- Palangkaraya.go.id, *Luas Wilayah Kota Palangka Raya Menurut Kecamatan*, (Online 30 Oktober 2020).
- Palangkaraya.go.id, *Sejarah Palangka Raya*, (Online 29 Oktober 2020).
- Palangkaraya.go.id, *Visi Misi Pemerintah Kota Palangka Raya*, (Online 30 Oktober 2020).

Rumah.com, Mengenal Properti Syariah: Konsep, Ciri Khas, Kelebihan dan Perbedaan, (Online 31 Agustus 2020).

Rumahsaria.com, Hukum KPR Menurut Islam, (Online 31 Agustus 2020).

Rumahsyariah123.com, Mengenal Properti Syariah dan Perumahan Syariah yang Sedang Booming, (Online 10 Agustus 2020).

Spacestock.com, Apa Itu Properti Syariah, Ciri dan Produk- Produknya, (Online 14 Agustus).

