Vol. 10, No. 1 (2025), pp. 82-98

Perbedaan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank Dan Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Bank Syariah Ditinjau Dari Hukum Ekonomi Syariah Dan Hukum Positif

Dedi Isman[1*], M. Dawud Arif Khan[2], Abdul Wahab Abd. Muhaimin[3]

[1*]Institut Ilmu Al-Qur'an Jakarta, Jakarta, Indonesia; Email: dediisman@mhs.iiq.ac.id
[2]Institut Ilmu Al-Qur'an Jakarta, Jakarta, Indonesia; Email: dawudarifkhan@iiq.ac.id
[3]Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta, Indonesia; Email: abdul.wahab@uinjkt.ac.id

*Correspondence
Received: May 13, 2025; Accepted: June 14, 2025; Published: June 30, 2025

***Abstract**-- This research is based on the fact that there is a housing shortage (backlog) in housing needs in Indonesia which has reached 11 million. One way to fulfill this backlog is sharia home financing using sharia banks and without banks. This research uses qualitative methods with case or field studies using an empirical legal research approach that analyzes and examines legal practices that occur. This research proves that: First, there are differences in the contracts used by sharia property developers without banks and those used by sharia banks. Second, there are differences in the transfer of ownership status in the process of changing the name of a house ownership certificate. Third, in terms of resolving sharia property developer disputes through 2 stages, namely by deliberation or through religious courts, sharia banks go through 3 stages, namely deliberation, through national sharia arbitration bodies and religious courts.*

Keywords: *Sharia Property, Contract, Ownership Rights.*

Abstrak--Penelitian ini dilandasi karena terdapat kekurangan perumahan (backlog) dalam pemenuhan kebutuhan perumahan di Indonesia yang mencapai 11 juta. Salah satu pemenuhan backlog tersebut dengan adanya pembiayaan rumah syariah menggunakan bank syariah dan tanpa bank. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan studi kasus atau lapangan menggunakan pendekatan penelitian hukum empiris yang menganalisis dan mengkaji praktek hukum yang terjadi. Penelitian ini membuktikan bahwa: Pertama, terdapat perbedaan akad yang digunakan oleh developer properti syariah tanpa bank dengan yang digunakan pada bank syariah. Kedua, terdapat perbedaan pada perpindahan status kepemilikan dalam proses balik nama sertifikat kepemilikan rumah. Ketiga, dalam hal penyelesaian sengketa developer properti syariah melalui 2 tahap yaitu dengan musyawarah atau melalui pengadilan agama, adapun bank syariah melalui 3 tahap yaitu musyawarah, melalui badan arbitrase syariah nasional dan pengadilan agama.

Kata kunci: Properti Syariah, Akad, Hak Milik.

PENDAHULUAN

Definisi rumah menurut Sunarti (2019) dapat dibagi menjadi dua, yaitu rumah sebagai kata benda, di mana rumah sebagai tempat tinggal dan komoditi, dan rumah sebagai kata kerja, yaitu sebagai suatu proses aktivitas manusia yang terjadi dalam pembangunan atau selama proses penghuniannya. Perumahan dan Kawasan Permukiman didefinisikan sebagai satu kesatuan sistem yang terdiri dari pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan.

Terdapat kekurangan perumahan (*backlog*) dalam pemenuhan kebutuhan perumahan dan kawasan pemukiman di Indonesia. Pada tahun 2022 dalam rilisnya, Kementerian Pekerjaan

DOI: https://doi.org/10.33511/misykat.v10n1.83-99 https://pps.iiq.ac.id/jurnal/index.php/misykat
P-ISSN: 2527-8371 E-ISSN: 2685-0974

© 2025 The Author(s). Published by Program Pascasarjana Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta. Open access under the CC BY-SA 4.0 licence (https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) berusaha mengatasi *Backlog* tersebut dengan menyediakan rumah layak huni untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan pendapatan yang tidak tetap dan masyarakat yang bekerja di sektor informal. Saat ini, angka *backlog* kepemilikan perumahan mencapai 11 juta, dengan tingkat keterhunian mencapai 7,6 juta, atau setara dengan 93% *backlog* kepemilikan perumahan. 30% dari dari *backlog* tersebut merupakan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan sisanya sebesar 60% merupakan MBR informal masyarakat dengan kategori miskin.

Data Badan Pusat Statistik (2019) menunjukan bahwa 57,32% masyarakat yang memiliki rumah, mereka memperoleh rumahnya dengan cara membeli secara tunai dari pengembang ataupun bukan dari pengembang, dan sebesar 31,89% masyarakat membeli rumah melalui angsuran KPR. Dan yang lainnya membeli secara angsuran non-KPR sebanyak 10,58%.

Salah satu pemenuhan untuk mengurangi *backlog* tersebut adalah pembiayaan rumah berbasis syariah. Data Statistik Perbankan Indonesia (SPI) OJK (2021) memperlihatkan bahwa pembiayaan kepemilikan rumah tinggal mencapai Rp100,275 triliun per Desember 2021. Selain pembiayaan rumah menggunakan bank syariah, kini berkembang pembiayaan syariah yang tidak memakai jasa bank syariah. PPR Syariah Tanpa Bank adalah PPR yang tidak menggunakan Lembaga keuangan seperti bank syariah. Ahmad Ifham (2017). Pembelian rumah tanpa bank hanya melibatkan 2 pihak. Pihak pertama adalah pembeli itu sendiri dan pihak kedua adalah pengembang/developer. Transaksi tersebut tidak melibatkan pihak ketiga seperti bank, baik itu bank syariah ataupun bank konvensional.

Ketua Umum Asosiasi Developer Properti Syariah (ADPS), M. Arief Gunawan Sungkar, memaparkan bahwa selama masa pandemi tahun 2020-2021, properti syariah telah terbukti tidak terpengaruh oleh adanya krisis ekonomi, bahkan tumbuh eksponensial. Properti syariah menjadi solusi bagi masyarakat dengan penghasilan tidak tetap dan *unbankable* di Indonesia untuk dapat memiliki rumah tanpa Bank. Total estimasi *market size* properti syariah dari 2013 sampai 2021 yang dihitung oleh ADPS mencapai Rp 20 triliun. ADPS menetapkan target sampai 2025 properti syariah tanpa bank akan membuat 1 juta unit, dengan *market size* sampai Rp 400 triliun. Dengan target tenaga kerja di properti Syariah diatas 100.000 tenaga kerja langsung dan lebih dari 350.000 tenaga kerja tidak langsung.

Berkembangnya fenomena perumahan syariah tanpa bank, rupanya menarik minat dan antusiasme masyarakat, khususnya warga muslim. Developer pun ramai-ramai membangun perumahan dengan konsep ini. Ironisnya, kebanyakan developer yang terjun ke konsep syariah ini adalah developer-developer pemula yang belum punya pengalaman yang memadai. Hanya dengan iming-iming syariah, mereka yakin mampu menjual banyak rumah. Niat awal yang baik tidak diimbangi dengan kemampuan manajerial yang baik, sehingga tidak sedikit developer syariah yang mangkrak alias putus di tengah jalan, yang kemudian merugikan para konsumen. Lebih parah lagi terdapat developer yang sama sekali tidak terlihat pembangunan rumahnya, padahal sudah menjual ratusan unit, dan ternyata tanahnya belum dibeli atau belum dimiliki oleh developer. Reno Syafrudin Sann (2020).

Pada akhir tahun 2019, bermunculan kasus penipuan berkedok properti syariah. Pada bulan November 2019 muncul kasus, di mana pengembang menjanjikan akan membangun perumahan syariah di lima lokasi yang berbeda, yaitu dua perumahan di kawasan Bogor, satu di Bekasi, satu di Bandung, dan satu perumahan di Lampung. Jumlah korbannya mencapai 270 orang dengan total kerugian mencapai Rp 23 miliar. Kasus penipuan penjualan rumah syariah diungkap oleh Polda Metro Jaya. Bulan Desember 2019, muncul kasus penipuan berikutnya, di mana korbannya lebih banyak lagi dari kasus di bulan November yang mencapai 3.680 orang dengan total kerugian mencapai Rp 40 miliar. Dalam kasus ini, rencananya perumahan syariah akan dibangun di wilayah Tangerang Selatan dan wilayah Banten lainnya. Awal tahun 2020, kasus properti syariah meluas hingga Jawa Timur. Terdapat laporan dari korban penipuan perumahan syariah kepada Polrestabes Surabaya, yang kemudian ditindaklanjuti dengan penangkapan pemilik

sekaligus Direktur Utama perusahaan properti perumahan syariah di Kabupaten Sidoarjo. Dari hasil penyidikan, terungkap status lahan yang dipasarkan merupakan milik orang lain yang disewa oleh pelaku. Bahkan sebagian lahan tersebut masih berupa rawa, sementara sisanya sudah dilapisi *paving block*. IAEI (2022). Pada Maret 2022, puluhan korban penipuan dan penggelapan, dengan modus penjualan perumahan syariah melapor ke Polda Metro Jaya. Mereka melaporkan 5 orang yang diduga agensi perumahan syariah bodong di 30 lokasi dengan dugaan kerugian mencapai Rp2 miliar. Erfan Maaruf (2022).

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan oleh penulis, maka penulis tertarik untuk melakukan sebuah penelitian untuk meneliti masalah yang telah diuraikan tersebut. Penulis megambil lokasi penelitian di daerah depok. Wilayah depok mempunyai kualifikasi hunian layak yang lebih baik dibanding perumahan di wilayah Bodetabek, hal ini dapat dilihat berdasarkan data statistik perumahan Pemprov Jawa Barat tahun 2020 dengan indikator (air minum layak, sanitasi, TPAT, sumber penerangan, dan lain-lain). Kota Depok bersanding dengan Kota Bogor merupakan kota dengan perkembangan perumahan nasional yang paling tinggi pertumbuhannya dalam 3 tahun terakhir berdasarkan data Statistik Pembangunan Perumahan Nasional di Jabodetabek yang dikeluarkan pemprov DKI Jakarta tahun 2023.

Adapun objek penelitian yang dipilih yaitu, PT SDP Syariah Indonesia dan PT Bank Syariah Indonesia, Tbk. PT SDP Syariah Indonesia merupakan perusahaan developer properti syariah tanpa Bank pertama di Kota Depok yang berdiri pada tahun 2016 dengan nama brand "Syamsa Dhuha Property", di mana para pendirinya sangat berpengalaman dibidang properti baik sebagai *agency*, kontraktor, maupun developer secara konvensional. Sedangkan pemilihan PT Bank Syariah Indonesia, Tbk., karena perusahaan tersebut adalah bank syariah terbesar di Indonesia saat ini dan bank terbesar ke-6 dari sisi aset, dengan total aset mencapai Rp 306 triliun per Desember 2022. Adapun judul penelitian ini adalah "Perbedaan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah Tanpa Bank dan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dengan Bank Syariah Ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Positif".

Perumusan masalah dalam penelitian ini untuk menganalisis komparasi penerapan akad-akad syariah pada PPR Syariah Tanpa Bank dan PPR dengan Bank Syariah, untuk menganalisis komparasi perpindahan status kepemilikan dan jaminan pada PPR Syariah Tanpa Bank dan PPR dengan Bank Syariah, untuk menganalisis komparasi risiko hukum dan penyelesaian sengketa PPR Syariah Tanpa Bank dan PPR dengan Bank Syariah.

KONSEP TEORI

Menurut Andrianto dan M. Anang Firmansyah (2019) Pembiayaan secara luas berarti financing atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabah. Dalam kondisi ini arti pembiayaan menjadi sempit dan pasif.

Menurut M. Syafi'I Antonio (2015) pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas dana dalam memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit. Berdasarkan Undang-Undang Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008 Pasal 25, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang disamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk *muḍārabah* dan *musyārakah*, transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijārah* dan sewa beli atau *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk*, transaksi jual beli dalam bentuk utang piutang *murābaḥah*, *salam* dan *istiṣnā'*, transaksi pinjam meminjam dalam bentuk *qarḍ*, dan transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijārah*. Dari beberapa definisi-definisi diatas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan uang atau dana atas dasar kepercayaan antara sesama untuk mendukung suatu kegiatan investasi maupun kebutuhan konsumtif yang telah direncanakan, dengan mewajibkan pihak yang dibiayai mengembalikan uang atau tagihan tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan, upah atau bagi hasil yang telah disepakati.

PPR Syariah Tanpa Bank atau dikenal sebagai properti syariah, yaitu proses jual beli rumah atau properti dalam hal ini, tanah maupun rumah sesuai dengan aturan syariah tanpa adanya riba, *garar*, maupun kedzaliman. PPR Syariah Tanpa Bank, dikenal juga sebagai transaksi jual beli yang hanya melibatkan dua pihak, yakni konsumen dan developer. Konsumen langsung membeli dari developer baik secara *cash* keras, *cash* bertahap maupun cicilan hingga maksimal 10 tahun tanpa melibatkan pihak ketiga atau bank.

Sistem pembayaran jual beli rumah syariah tanpa bank juga dibarengi dengan beberapa slogan, tanpa BI *checking,* tanpa sita dan lain-lain. Tanpa BI *checking* karena memang dalam pembelian, konsumen tidak melalui bank, langsung kepada developer. Tanpa sita karena dalam kesepakatan atau PPJB tidak ada sita untuk menyelesaikan permasalahan jika konsumen wanprestasi. Asriman A. Tanjung (2018). Pembiayaan pemilikan rumah tanpa riba memang menjanjikan kepastian untuk perencanaan keuangan, namun tidak dapat dipungkiri, cukup sulit untuk menemukan developer yang kredibel. Secara struktur, organisasi developer properti syariah tidak jauh berbeda dengan developer konvensional. Bedanya, developer ini memasarkan properti sesuai syariat Islam. Berikut kelebihan dan kekurangan pembiayaan pemilikan rumah syariah lewat developer:

Kelebihan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank.

1. Tanpa pihak ketiga (lembaga keuangan atau lembaga perbankan) sehingga proses pengajuan kredit lebih cepat.
2. Tanpa BI *checking*.
3. Tanpa biaya akad dan administrasi.
4. Tidak ada sita-menyita rumah apabila pembeli rumah terlambat membayar angsuran.

Kekurangan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank.

1. Serah terima kunci rumah sering kali memakan waktu lama karena pembangunan rumah berdasarkan ketersediaan dana.
2. Estimasi pembangunan rumah tidak pasti.
3. Rumah yang dibangun oleh developer properti syariah tidak diasuransikan.
4. Rawan dimanfaatkan oleh developer nakal.

Definisi diatas menunjukan bahwa properti syariah tanpa bank lebih menekankan transaksi secara langsung dengan pembeli, tidak ada perantara atau pihak ketiga dalam transaksinya seperti perbankan atau perusahaan pembiayaan lainnya. Properti syariah tanpa bank juga menawarkan kemudahan proses dan syarat transaksi dengan menghilangkan proses-proses transaksi yang ada diperbankan.

Solusi memiliki rumah idaman bebas riba juga ditawarkan oleh bank-bank syariah menggunakan fasilitas PPR Syariah. Pada umumnya skema yang dipakai adalah skema jual beli.

Kelebihan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah melalui Bank Syariah.

1. Proses pengajuan PPR melalui Bank Syariah lebih cepat dibanding KPR Konvensional.
2. Uang muka lebih ringan daripada KPR konvensional.
3. Tanpa bunga sehingga besar angsuran tetap hingga masa angsuran berakhir dan nasabah tidak akan dikenakan denda apabila melunasi angsuran lebih awal.

Kekurangan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah melalui Bank Syariah.

1. Tidak bisa menikmati besar angsuran rendah ketika suku bunga BI turun.
2. Tetap menerapkan sistem denda. Miyanti Rahman (2023).

Penelitian ini menelaah lebih lanjut penelitian yang terdahulu dilakukan oleh Amri Antoni dalam penelitiannya "Analisis Pembiayaan Perumahan Syariah Non Bank di Kota Palembang" yang menyimpulkan bahwa akad yang digunakan dalam pembiayaan rumah tanpa bank menggunakan skema akad *Istiṣnā'*, di mana rumah yang dibangun bersifat inden. Pembiayaan tersebut tidak melibatkan pihak ketiga seperti perbankan, jadi dilaksanakan antara kedua belah pihak dalam hal ini developer properti dan pembeli.

METODE ANALISIS

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan kualitatif dalam bentuk studi kasus. Pengumpulan berbagai macam data menggunakan teknik triangulasi. Sugiyono (2013). Pendekatan pada penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris, di mana penelitian hukum empiris merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji praktek hukum yang terjadi dalam masyarakat. Penelitian hukum empiris tidak hanya bersumber dari hukum positif tertulis (peraturan perundang-undangan) sebagai data sekunder, tetapi juga dari meneliti prilaku nyata yang dijadikan sebagai data primer yang didapat langsung dari lokasi penelitian lapangan (*field research*). Perilaku nyata tersebut hidup dan berkembang bebas seirama dengan kebutuhan masyarakat, ada yang dalam bentuk putusan pengadilan atau yang dalam bentuk adat istiadat kebiasaan. Muhaimin (2020)

Data yang diperlukan dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder. Sumber pengambilan data adalah PT SDP Syariah Indonesia dan PT Bank Syariah Indonesia, Tbk., serta bahan-bahan sekunder yang berhubungan dengan penelitian antara lain; Studi literatur, yaitu undang-undang, regulasi terkait objek penelitian, kitab-kitab fikih klasik dan kontemporer yang memuat pembahasan terkait masalah yang diteliti. Studi dokumen dari PT SDP Syariah Indonesia dan PT Bank Syariah Indonesia, Tbk.

Untuk memperoleh data yang dibutuhkan dalam penelitian ini, penulis menggunakan beberapa teknik antara lain; Teknik Literasi, yaitu pengumpulan data dengan membaca literatur yang relevan terkait pembahasan masalah yang diteliti. Kajian Dokumen, kajian dokumen menjadi salah satu cara peneliti dalam mengumpulkan data atau informasi. Mulai dari membaca surat-surat, pengumuman, risalah rapat, pernyataan tertulis berupa kebijakan yang sudah dibuat dan bahan-bahan tertulis lainnya. Metode pengumpulan data seperti ini sangat bermanfaat karena dapat dilaksanakan tanpa mengganggu obyek penelitian. Dengan menganalisis dokumen-dokumen tersebut, peneliti dapat mempelajari budaya dan nilai-nilai yang dianut oleh objek penelitian, menggali informasi mengenai permasalahan yang diinginkan, dengan memahami dan menelaah data yang terdapat dalam dokumen-dokumen yang dimiliki perusahaan sebagai objek penelitian. Teknik Pengamatan, yaitu mengamati langsung terhadap objek penelitian. Teknik Wawancara, yaitu melakukan wawancara dengan Bapak Dr. H. Asep Supyadillah, M.A., selaku Wakil Sekretaris DSN MUI, Bapak Yudianto Malakiano selaku Direktur Utama PT SDP Syariah Indonesia, Bapak Usman Muhammad Huda selaku Direktur Utama PT Makna Karya Propertindo, Bapak Fadly Syaputra selaku Direktur Utama Shofiyah Land Palembang. Tujuan utamanya ialah untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan kebijakan-kebijakan penting dan melakukan diskusi atas objek penelitian.

PEMBAHASAN

Akad pada PPR Syariah Tanpa Bank dan PPR dengan Bank Syariah.

Proyek perumahan PT SDP Syariah dibangun dengan tahapan sebagai berikut: pengadaan lahan, pembangunan unit rumah dan penjualan unit rumah. Akad pembiayaan perumahan yang dimaksud dalam pembahasan ini adalah akad antara PT SDP Syariah dan pembeli rumah. Perjanjian yang dilakukan antara PT SDP Syariah dengan pembeli rumah menggunakan akad *istiṣnā'*. Akad tersebut dipilih berdasarkan pemahaman perusahaan berkaitan dengan transaksi jual beli yang dilakukan dengan mekanisme inden, di mana barang atau rumah belum dibangun. Dalam prakteknya, untuk pembangunan perumahan proyek yang pertama kali dibangun oleh PT SDP Syariah, ada yang menggunakan jasa kontraktor ada juga yang dibangun secara mandiri. Penggunaan jasa kontraktor dalam pembangunan rumah masuk kategori akad *istiṣnā'* paralel, di mana setelah dilakukan akad *istiṣnā'* dengan nasabah, kemudian developer melakukan akad *istiṣnā'* kepada kontraktor.

Akad jual beli *istiṣnā'* dari segi rukun terdiri dari orang yang berakad (*mustaṣni'*/pembeli rumah dan *ṣani'*/penjual), dalam rukun ini sudah terpenuhi di mana penjual adalah PT SDP

Syariah dan pembeli adalah pembeli rumah dimaksud. Objek yang diakadkan (*maṣnu'*/barang dan *śaman*/harga). Objek barang dalam hal ini adalah rumah yang akan dibangun dan harga adalah harga jual rumah dimaksud. *Ṣigat* (ijab kabul). Dalam transaksi ini ijab kabul dibuktikan dengan tanda tangan akad jual beli.

Syarat-syarat *istiṣnā'* antara lain:

1. Kedua belah pihak yang bertransaksi berakal, cakap hukum dan mempunyai kekuasaan untuk melakukan jual beli. Dalam hal ini dibuktikan dengan dokumen kependudukan berupa KTP para pihak yang bertransaksi.
2. *Riḍa*/kerelaan dua belah pihak dan tidak ingkar janji. Dalam hal ini dibuktikan dengan menandatangani akad jual beli.
3. *Ṣhani'* menyatakan kesanggupan untuk membuat barang. Dalam hal ini PT SDP Syariah menyatakan dalam perjanjian jual belinya perihal waktu pengerjaan dan serah terima rumah.
4. Barang yang dipesan tidak termasuk kategori yang dilarang syara' (najis, haram/tidak jelas) atau menimbulkan kemudharatan (menimbulkan maksiat). Dalam hal ini barang yang diperjual belikan adalah unit rumah tersebut.
5. Barang yang dipesan termasuk jenis, jumlah, kriteria yang diinginkan harus jelas, sama seperti yang disyaratkan dalam penjualan untuk mencegah ketidakjelasan yang akan mengakibatkan perselisihan. Dalam hal ini PT SDP Syariah dalam perjanjian akad jual beli mencantumkan lokasi kavling, *design* bangunan (bagian luar dan dalam) dan jenis material bahan bangunan yang dipakai.
6. Barang yang diinginkan adalah barang yang dapat dikerjakan dengan tangan manusia, bukan seperti membuat biji-bijian, buah-buahan dan daging segar, karna barang-barang tersebut bukan barang yang dibuat manusia. Dalam hal ini barang yang diinginkan sudah sesuai yaitu yang dibuat oleh tangan manusia berupa unit rumah.

Jual beli rumah dengan bank syariah dalam penelitian kali ini mengambil objek penelitian PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk (BSI). Pada transaksi pembiayaan rumah melalui BSI, menggunakan 2 akad. Akad *murābaḥah* dan *musyārakah mutanāqiṣah*. Dalam hal bank syariah memakai akad *murābaḥah*, secara rukun dan syarat sebagai berikut:

1. Penjual, dengan syarat penjual memberitahu biaya modal kepada pembeli (nasabah), dan penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian, serta penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang. Dalam hal ini, akad jual beli *murābaḥah* antara BSI dengan pembeli dijelaskan harga perolehan, margin, harga jual dan besarnya angsuran termuat dalam dokumen SP3 dan akad.
2. Pembeli, memahami kontrak yang telah disepakati bersama dan tidak ada unsur merugikan bagi pembeli. Dalam hal ini semua ketentuan terkait dengan hal-hal yang berkaitan dengan jual beli dituangkan dalam akad termasuk jika ada wanprestasi dalam perjanjian.
3. Barang yang dibeli, tidak cacat dan sesuai dengan kesepakatan bersama. Dalam hal ini spesifikasi barang yang diinginkan dimuat dalam SP3 dan akad *murābaḥah*.
4. Akad/*Ṣigat*, kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan, dan kontrak harus bebas dari riba. Dalam hal ini *ṣigat* dinyatakan dengan tanda tangan kedua belah pihak yang bertransaksi.
5. Secara prinsip, jika syarat penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah, penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian, dan penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya, jika pembelian dilakukan secara utang tidak dipenuhi, maka pembeli mempunyai pilihan melanjutkan pembelian seperti apa adanya, atau kembali kepada

penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual, membatalkan kontrak. Semua syarat dimaksud dimuat dalam dokumen SP3 dan akad *murābaḥah*.

Akad pembiayaan pemilikan rumah melalui BSI yang kedua adalah akad *musyārakah mutanāqiṣah*, Dalam hal bank syariah memakai akad *musyārakah mutanāqiṣah*, secara rukun dan syarat sebagai berikut:

1. Pihak yang berakad. Dalam hal ini yang berakad atau bersyarikat adalah Bank Syariah Indonesia dan nasabah.
2. Bank dan Nasabah atau pihak 1 dan 2, keduanya merupakan penyedia dan penyerta modal (*ṣāhibul māl*) dan pemilik properti yang akan disewakan (*mu'jir*), sedangkan nasabah selain sebagai pemilik modal juga bisa sebagai penyewa properti tersebut (*Musta'jir*). Dalam hal ini penyedia modal adalah bank dan nasabah, *mu'jir* dalam hal ini adalah pihak bank dan nasabah, di mana nasabah sebagai *mu'jir* dapat bertindak sebagai penyewa yang menyewa objek kepemilikan milik bank.
3. Modal masing-masing pihak. Bank dan nasabah menyertakan modal dengan tujuan untuk membeli suatu properti tertentu, yang akan disewakan kepada nasabah (atau pihak lain). Dalam hal ini ketentuan berkaitan dengan jumlah modal yang disetor oleh masing-masing pihak tercantum kedalam dokumen SP3 dan akad *musyārakah mutanāqiṣah*.
4. Objek Akad. Objek akad berupa aset properti yang akan dimiliki bersama, disewakan dan menghasilkan keuntungan bagi para pihak. Objek akad dalam hal ini adalah unit rumah yang dibeli.
5. Ijab Kabul. Pernyataan penawaran (ijab) dan penerimaan (kabul) yang dinyatakan oleh para pihak terkait untuk menunjukkan kehendak masing-masing dalam mengadakan perjanjian (akad). Ijab kabul dibuktikan dengan dokumen akad *musyārakah mutanāqiṣah*.
6. Nisbah Bagi Hasil. Pembagian porsi keuntungan yang akan diperoleh para pihak dalam bentuk persentase bukan jumlah uang yang tetap. Pembagian porsi bagi hasil ditentukan diawal dan dituangkan dalam SP3 dan akad *musyārakah mutanāqiṣah*.

Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa: *"Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan, (3) suatu hal dan (4) seuatu sebab yang halal"*. Ketentuan pasal tersebut sejalan dengan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: *"Semua persetujuan yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"*

Menurut penulis setidaknya ada 5 akad yang dapat digunakan dalam transaksi pembelian rumah yaitu ***murābaḥah lil amr bi al-syirā*** (Wahbah al-Zuḥaili: 2006), (Sa'ad bin Turkī al-Khaślan: 2012), (Abu al-Walīd Muḥammad bin Aḥmad bin Rusyd al-Qurṭubi: 1988), (Muḥammad bin Ṣālih Uśaimin: 2004), (Syamsuddīn al-Sarkhasi: t.t), (Muḥammad bin Idrīs al-Syāfi'i: 2001), (Ibnu Qayyīm al-Jauziyyah: 2002), ('Abdurrahmān bin Bāz: 2001), ***ijārah muntahiyah bi al-tamlīk*** (Aḥmad Ibnu Taimiyah: 2004), (Muḥammad al-Dasūqi: t.t), ***istiṣnā'*** ('Alāuddīn Za'tarī: 2010), (Imām Fakhruddīn Uśmān 'Ali al-Zayla'i: 1897), (Ali Aḥmad al-Sālūs: 2002), (al-Qurṭubi: 1988), (Muṣṭafa al-Khin dan Muṣṭafa al-Bugā: 1992), (Syamsuddīn Muḥammad bin Mufliḥ al-Maqdisi: 2004), (al-Kāsāni: 2003), ***musyārakah mutanāqiṣah*** ('Alāuddīn Za'tarī: 2010), (Muḥammad 'Uśmān Syabīr: 2007), (Ibnu Qudāmah: 1997), (Muḥammad Amīn al-Syahīrban bin 'Ābidīn: 2003), (Nazīh Hammād: 2007), (Muḥammad Taqī 'Uśmāni: 2013), (Muḥammad 'Uśmān Syabīr: 2007), dan ***ijārah mauṣūfah fi źimmah*** (Abu Ishāq al-Syīrāzī: 1996), (Muḥammad ad-Dasūqi: t.t), (Manṣūr bin Yūnus bin Idrīs al-Bahūti: 2000), ('Abdurrahmān 'Abdullah al-Su'udi: 2018).

PT SDP Syariah Indonesia dan PT Bank Syariah Indonesia, Tbk, masing-masing menggunakan akad yang berbeda dalam pembiayaan pemilikan rumah. PT SDP Syariah Indonesia memiliki keterbatasan dalam pemilihan akad, akad yang dipakai hanya menggunakan satu jenis akad yaitu *istiṣnā',* sedangkan PT Bank Syariah Indonesia memiliki variasi akad yang dapat dipilih,

mulai dari *murābaḥah*, *musyārakah mutanāqiṣah* atau *ijārah mauṣūfah fi źimmah*. Saat ini PT Bank Syariah Indonesia belum menerapkan akad yang dapat juga dipakai dalam pembiayaan pemilikan rumah yaitu *istiṣnā'* dan *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk*. Walaupun dalam pembiayaan yang lainnya kedua akad tersebut telah digunakan oleh PT Bank Syariah Indonesia. Kedepannya bukan tidak mungkin *istiṣnā'* dan *Ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* juga diterapkan pada pembiayaan rumah di PT Bank Syariah Indonesia, Tbk, sehingga ketika nasabah ingin mengajukan pembiayaan pemilikan rumah, ia dapat memilih akad yang diinginkan.

Pada PT SDP Syariah Indonesia atau perumahan syariah tanpa bank lainnya, diharapkan juga dapat menggunakan akad-akad lainnya yang dapat digunakan dalam pembiayaan rumah syariah, sehingga konsumen dapat memilih opsi akad yang disediakan. Akad-akad tersebut juga dapat dipakai dan disesuaikan dengan kondisi rumah yang menjadi objek jual beli, semisal jika rumahnya masih dalam tahap pemesanan/pembangunan (*indent*) maka dapat menggunakan akad *musyārakah mutanāqiṣah, istiṣnā',* ataupun *ijārah mauṣūfah fi źimmah*. Namun jika rumah yang menjadi objek jual beli sudah jadi dalam bentuk rumah bisa menggunakan akad *murābaḥah, atau ijārah muntahiyah bi al-tamlīk*.

Perpindahan Status Kepemilikan dan Penetapan Jaminan pada PPR Syariah Tanpa Bank dan PPR dengan Bank Syariah

Perpindahan kepemilikan merupakan hal yang sangat penting karena jual beli terjadi ketika adanya perpindahan kepemilikan. Dalam hal perpindahan kepemilkan, PT SDP Syariah selaku developer properti syariah tanpa bank, melakukan perpindahan kepemilikan dengan cara serah terima fisik barang yang diserahkan ketika bangunan rumah sudah jadi 100%. Dalam akad perjanjian, proses pembangunan rumah dilaksanakan setelah pembeli rumah membayar DP 30% dari harga rumah dan 6 kali angsuran atau bulan keenam. Untuk proses pembangunan dilakukan dalam jangka waktu 6 bulan. Sehingga proses serah terima dilakukan 1 tahun dari pembayaran DP dan angsuran pertama. Adapun untuk proses balik nama sertifikat dilakukan dengan beberapa cara, untuk proyek-proyek perumahan awal yang dibangun PT. SDP Syariah dilaksanakan 1 tahun ketika rumah jadi, diproyek kedua dilaksanakan balik nama ketika 2 tahun atau 24 bulan angsuran, pada proyek ketiga balik nama dilaksakanan ketika 90% pembayaran sudah dilakukan. Namun ada beberapa *case* balik nama dilakukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak untuk penetapan waktunya, namun tetap setelah serah terima barang dilakukan. Adapun penyerahan dokumen seperti SHM dan IMB dilakukan setelah semua pembayaran angsuran atau total harga rumah dilunasi, sebelum rumah itu lunas dokumen-dokumen tersebut masih dalam penguasaan developer sebagai agunan dan dibuat SKMHT atas objek hak tanggungan tersebut.

Perpindahan kepemilikan dalam pembiayaan rumah melalui BSI, adanya *qabḍ ḥukmi* (tercantum dalam akad) ketika akad *murābaḥah* ditandatangani, yang artinya secara prinsip perpindahan kepemilikan rumah dari penjual dalam hal ini pihak bank sudah berpindah ke pembeli dalam hal ini nasabah. Serah terima rumah dilakukan setelah rumah yang dibeli selesai dibangun dengan jangka waktu pembangunan 4-5 bulan dari angsuran pertama kali dibayarkan. Ketika dilaksanakan akad, dokumen SHM dan IMB langsung diproses untuk balik nama atas nama nasabah. Adapun penyerahan dokumen-dokumen tersebut kepada nasabah dilakukan ketika nasabah sudah melunasi semua angsuran rumah tersebut. Selama belum lunas maka dibuat APHT/SKMHT untuk mengikat hak tanggungan apabila nasabah tidak dapat melunasi rumah tersebut, maka objek hak tanggungan beralih ke pihak bank sebagai pemberi pembiayaan. Sedangkan jika menggunakan akad *musyārakah mutanāqiṣah,* secara hukum syariah keduanya adalah pemilik rumah tersebut dengan adanya persentase porsi kepemilikan atas rumah tersebut. Di mana porsi kepemilikan bank akan berkurang karna ada jual beli porsi antara porsi milik bank dan milik nasabah. Adapun pembangunan dan pelaksanaan balik nama serta pengikatan hak tanggungan sama seperti yang sudah dijelaskan pada proses perpindahan kepemilikan dengan akad *murābaḥah* sebelumnya.

Praktek kedua akad diatas dalam hal perpindahan kepemilikan terdapat 2 fase serah terima. Pada waktu pendatanganan akad terjadi *intiqāl milkiyyah* sesuai ketentuan-ketentuan dalam akad. Dalam prosesnya, ketika akad ditandatangani terjadi *qabḍ ḥukmi*. Di mana barang belum diterima secara fisik karna rumah yang diperjual belikan belum selesai dibangun sehingga pembeli baru memilikinya dalam segi hukum atau non fisik, dan ketika rumah sudah jadi, maka terjadi *qabḍ ḥaqiqi*. Di mana rumah yang sudah jadi diterima secara fisik. Namun dalam hal kepemilikan, pembeli masih dalam kategori *milk al-nāqiṣ* (memiliki tidak sempurna) karena hanya memiliki hak *intifa'* (penggunaan), belum sepenuhnya memiliki karna rumah tersebut belum lunas. Jika sudah lunas maka kepemilikannya berganti jadi kepemilikan yang sempurna atau *milk al-tamām*.

Ketentuan berkaitan dengan skema kredit atau pembiayaan dalam kepemilikan rumah sudah sesuai dengan aturan yang berlaku pada Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 43 Ayat 2 *"Pemilikan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat difasilitasi dengan kredit atau pembiayaan pemilikan rumah."* Penetapan jaminan atau agunan dilaksakanan untuk memastikan keseriusan pembeli dalam mengangsur atau membayar cicilan rumah. Selain daripada itu, agunan juga sebagai mitigasi risiko jika dikemudian hari pembeli melakukan wanprestasi berupa gagal bayar cicilan rumah, maka agunan tersebut dapat dijual.

PT SDP Syariah dalam dokumen akadnya menerangkan bahwa dokumen SHM yang sudah dibalik nama akan disimpan oleh developer dan dibuatkan SKMHT untuk mengikat objek tersebut. Dalam hal terjadi kemacetan pembayaran dan dilakukannya eksekusi agunan, pelaksanaannya dilakukan sesuai ketentuan syariah. Objek hak tanggungan tersebut akan dijual secara wajar mengikuti harga pasar dalam transaksi yang memberikan manfaat paling besar kepada pihak pembeli. Hasil penjualan tersebut digunakan untuk membayar utang yang menjadi kewajiban pihak pembeli. Dalam hal terdapat kelebihan dari hasil penjualan rumah tinggal setelah pembayaran utang, kelebihan tersebut dikembalikan kepada pihak pembeli. Dalam hal terjadi ketidakcukupan hasil penjualan objek hak tanggungan untuk pembayaran utang, kekurangan tersebut tetap menjadi tanggungan pihak pembeli. Biaya yang timbul dalam proses penjualan tersebut menjadi tanggungan pihak pembeli.

Sedangkan dalam pembiayaan rumah melalui BSI untuk menjamin tertibnya pembayaran atau pelunasan jumlah kewajiban tepat pada waktu dan jumlah yang telah disepakati oleh para pihak, serta jumlah-jumlah uang lain sehubungan dengan akad pembiayaan, nasabah harus menyerahkan jaminan kepada bank dan membuat pengikatan jaminan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (APHT/SKMHT), yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad. Jenis jaminan yang diserahkan dalam hal ini adalah rumah yang menjadi objek pembiayaan tersebut. Selain agunan tersebut diikat hak tanggungan, objek hak tanggungan tersebut juga wajib diasuransikan (*insurable*) atas risiko kebakaran atau TLO (*Total Lost Only)* atau *All Risk* dan dengan kondisi serta nilai pertanggungan menurut ketentuan yang berlaku di bank, dan pada asuransi syariah yang disetujui oleh Bank. Pembayaran premi asuransi tersebut menjadi tanggungan nasabah.

Kedua objek penelitian memiliki kekurangan dan kelebihan masing-masing dalam hal perpindahan kepemilikan dan penetapan jaminan. Dari sisi perpindahan kepemilikan properti syariah tanpa bank lebih fleksibel dalam proses balik nama sertifikat. Dapat dilaksanakan di awal akad maupun di akhir angsuran ketika sudah melunasi pembiayaan, menyesuaikan dengan kemampuan finansial konsumen. Sehingga pengeluaran biaya ketika akad tidak terlalu besar. Sementara di Bank Syariah proses balik nama dilakukan ketika di awal akad, sehingga biaya yang timbul di awal terlihat lebih besar karna ada proses balik nama. Namun kelebihannya, sertifikat sudah selesai proses balik nama atas nama nasabah sejak awal akad. Nasabah menjadi lebih tenang karna semua proses peralihan sudah dilakukan di awal akad. Selain itu dari segi biaya, pembiayaan rumah melalui bank syariah umumnya lebih besar dibanding bertransaksi langsung dengan properti syariah tanpa bank.

Pada jaminan pembiayaan, properti syariah tanpa bank tidak menerapkan sita jaminan, sehingga konsumen yang tidak mampu membayar angsuran tidak dipusingkan dengan penyitaan jaminan, namun dari sisi properti syariah tanpa bank, hal ini cukup berpengaruh terhadap *cashflow* perusahaan properti syariah tanpa bank. Dengan ketidakmampuan konsumen dalam membayar, maka tidak ada pemasukan dari angsuran pembiayaan rumah, sementara bisnis perusahaan harus tetap berjalan dan banyak properti syariah tanpa bank mengandalkan angsuran dari konsumen untuk mengembangkan bisnisnya. Berbeda dengan properti syariah tanpa bank, bank syariah menerapkan sita jaminan kepada nasabah yang tidak mampu bayar. Sebelum melakukan sita jaminan, bank syariah melakukan pendekatan musyawarah, mulai dari restrukturisasi pembiayaan dan mekanisme lainnya. Jika nasabah sudah tidak mampu untuk membayar, maka jaminan akan disita untuk dilelang. Jika hasil penjualan objek sitaan melebihi hutang pembiayaan bank syariah, maka kelebihannya akan dikembalikan kepada nasabah. Sita jaminan diterapkan kepada nasabah bank syariah untuk menjamin dana nasabah yang disalurkan dapat dikembalikan kepada pemiliknya sebagai tanggungjawab kepada nasabah yang menabung dibank syariah.

Risiko Hukum dan Penyelesaian Sengketa PPR Syariah Tanpa Bank dan PPR dengan Bank Syariah

PT SDP Syariah dalam perjanjian jual belinya dengan akad *istiṣnā'* sudah memitigasi risiko-risiko yang akan timbul kemudian melalui pasal-pasal dalam perjanjian jual beli yang dibuat. Dalam pasal-pasal perjanjian tersebut sudah memuat hal-hal yang harus dipenuhi oleh akad *istiṣnā'* sesuai dengan kompilasi hukum ekonomi syariah agar terhindar dari gugatan ekonomi syariah dikemudian hari. Pasal-pasal mitigasi tersebut antara lain:

1. Tentang Rumah Tinggal. Pada pasal ini dijelaskan dengan rinci spesifikasi bangunan, mulai dari design dan material yang digunakan. Hal ini menjadi sangat penting karna dalam akad *istiṣnā'* dalam Kompilasi Hukum Islam Pasal 106 bahwa identifikasi dan deskripsi barang yang dijual harus sesuai permintaan pemesan.
2. Pembangunan, Perubahan, Penyerahan Rumah Tinggal Dan Hak *Khiyar*. Pada pasal ini dijelaskan terkait adanya perubahan, penyerahan dan hak *khiyar* guna melengkapi syarat *istiṣnā'* dimana jika hal-hal ini tidak terpenuhi maka akan batal akadnya. Dalam hal rumah yang dipesan terdapat ketidaksamaan maka adanya hak *khiyar* kepada pemesan untuk melanjutkan akad atau membatalkan. Hal ini senada dengan Pasal 108 Ayat 2 kompilasi hukum ekonomi syariah, di mana apabila objek dari barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasinya, maka pemesan dapat menggunakan hak *khiyar* untuk melanjutkan atau membatalkan pesanan.
3. Agunan. Pada pasal ini dijelaskan bahwa rumah yang menjadi objek pembelian diikat dengan hak tanggungan agar ketika terjadi wanprestasi developer dapat menjual objek pembelian.

Pasal-pasal dalam perjanjian jual beli PT SDP Syariah merupakan bentuk mitigasi risiko secara hukum agar tidak terjadi tuntutan hukum atas akad yang disepakati.

Risiko hukum lainnnya yang timbul adalah berkaitan dengan status badan hukum developer syariah. dalam Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas Pasal 109 berbunyi *"Perseroan Perseroan yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah selain mempunyai Dewan Komisaris wajib mempunyai Dewan Pengawas Syariah. Dewan Pengawas Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas seorang ahli syariah atau lebih yang diangkat oleh RUPS atas rekomendasi Majelis Ulama Indonesia. Dewan Pengawas Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas memberikan nasihat dan saran kepada Direksi serta mengawasi kegiatan Perseroan agar sesuai dengan prinsip syariah."* Dalam keterangannya apabila perusahaan yang menyatakan dirinya perusahaan syariah harus patuh pada undang-undang dimaksud, jika dalam struktur organisasinya belum ada Dewan Pengawas Syariah sesuai amanah undang-undang maka ada risiko perusahaan tersebut tidak mematuhi undang-undang dan dianggap perusahaan yang melanggar aturan dan tidak dapat

disebut sebagai perusahaan syariah (perusahaan yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah). Dewan Pengawas Syariah sebagaimana dimaksud terdiri atas seorang ahli syariah atau lebih yang diangkat oleh RUPS atas rekomendasi Majelis Ulama Indonesia. Dalam hal mematuhi undang-undang, terdapat pasal yang menegaskan agar perseroan tidak melanggar undang-undang yaitu pada Pasal 146 Undang-Undang Perseroan Terbatas dijelaskan "*Pengadilan negeri dapat membubarkan Perseroan atas permohonan kejaksaan berdasarkan alasan Perseroan melanggar kepentingan umum atau Perseroan melakukan perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan, permohonan pihak yang berkepentingan berdasarkan alasan adanya cacat hukum dalam akta pendirian."*

Pembiayaan rumah melalui BSI, selain harus patuh terhadap undang-undang juga harus patuh pada peraturan turunan lainnya yaitu surat edaran dari Otoritas Jasa Keuangan. Dalam hal memitigasi risiko, bank syariah memiliki satuan kerja yang khusus bertanggungjawab pada penerapan dan pelaksanaan manajemen risiko bank. Dalam POJK No 65/POJK.03/2016 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, di dalamnya mengatur wewenang dan tanggungjawab satuan kerja manajemen risiko bank syariah antara lain:

1. Pemantauan pelaksanaan strategi manajemen risiko yang telah disetujui oleh direksi.
2. Pemantauan posisi risiko secara keseluruhan (*composite*), per jenis risiko dan/atau per jenis aktivitas fungsional serta melakukan *stress testing*.
3. Kaji ulang secara berkala terhadap proses manajemen risiko.
4. Pengkajian usulan aktivitas dan/atau produk baru.
5. Evaluasi terhadap akurasi model dan validitas data yang digunakan untuk mengukur risiko, bagi vank yang menggunakan model untuk keperluan *intern* (*internal model*).
6. Rekomendasi kepada satuan kerja operasional (*risk-taking unit*) dan/atau kepada komite manajemen risiko.
7. Penyusunan dan penyampaian laporan profil atau komposisi risiko secara berkala.

Mitigasi risiko pembiayaan perumahan dilakukan oleh bank syariah dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Terdapat 10 risiko yang harus dikelola bank syariah antara lain Risiko Kredit, Risiko Pasar, Risiko Likuiditas, Risiko Operasional, Risiko Hukum, Risiko Reputasi, Risiko Stratejik, Risiko Kepatuhan, Risiko Imbal Hasil (*rate of return risk*), dan Risiko Investasi (*equity investment risk*). Penerapannya dalam pembiayaan perumahan adalah dengan membuat standar prosedur operasional untuk memitigasi risiko-risiko yang timbul dalam pembiayaan perumahan ataupun pembiayaan lainnya.

Pembiayaan melalui BSI dalam perjanjian jual belinya dengan akad *musyārakah mutanāqiṣah,* sudah memitigasi risiko-risiko yang akan timbul kemudian melalui pasal-pasal dalam perjanjian jual beli yang dibuat. Dalam pasal-pasal perjanjian tersebut sudah memuat hal-hal yang harus dipenuhi oleh akad *musyārakah mutanāqiṣah* sesuai dengan kompilasi hukum ekonomi syariah agar terhindar dari gugatan ekonomi syariah dikemudian hari. Beberapa pasal tersebut diantaranya pasal berkaitan dengan objek pembiayaan, jaminan, pemberian kuasa, dalam akad *musyārakah mutanāqiṣah* juga dimuat pasal berkaitan dengan sewa, *ujroh* serta pembelian porsi kepemilikan bank, penyelesaian sengketa, dan yang lainnya.

Risiko hukum berkaitan dengan risiko lainnya, salah satu yang utama adalah risiko bisnis. Dalam beberapa kasus dideveloper syariah yang tersangkut kasus hukum dikarenakan tidak mampu membangun rumahnya karena manajemen keuangan yang buruk. *Cashflow* tidak terjaga, sehingga dibeberapa kasus developer tidak mampu membangun unit rumah untuk proyek selanjutnya, karena uang masuk dari pembeli tidak *full,* namun dicicil, sehingga kebutuhan modal bergulir untuk proyek selanjutnya tidak terpenuhi menunggu lunas cicilannya. Dari segi permodalan developer syariah tanpa bank hanya bergantung kepada modal awal perusahaan dan kesulitan untuk mendapatkan modal untuk proyek selanjutnya, karna tidak bekerjasama dengan bank syariah untuk mendapatkan modal atau bekerjasama dalam pembangunan rumah selanjutnya. Sehingga developer properti syariah saat ini hanya untuk pengusaha sultan dengan

modal besar, karna jika pengusaha pas-pasan atau tanpa modal akan sulit menjalankan bisnis ini. Sementara, developer yang bekerja sama dengan bank syariah lebih terjaga *cashflow*-nya, karena bisa mendapatkan modal dari bank syariah, dan dari segi penjualan dapat terbantu karena melalui bank syariah. Developer tidak memikirkan cicilan karena pembayaran *full cash* oleh bank syariah kepada developer, adapun penagihan angsuran cicilan menjadi tanggung jawab bank syariah kepada nasabah, bukan tanggung jawab developer.

PT SDP Syariah Indonesia telah mencantumkan pasal yang secara khusus dalam akad jual beli rumah berkaitan dengan penyelesaian sengketa. Dalam hal terjadi perselisihan selama pelaksanaan akad jual-beli *istiṣnā'*, hingga selesai seluruh kewajiban kedua pihak baik pihak pembeli dan pihak penjual, maka kedua pihak telah menyepakati untuk menyelesaikan perselisihan ini secara kekeluargaan melalui musyawarah dan mufakat, dengan tetap mengacu kepada ketentuan hukum syara', dan akan dituangkan dalam lembar terpisah (addendum) yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari akad jual-beli *istiṣnā'*. Dalam hal tidak tercapai mufakat dan penyelesaian, maka kedua pihak bersepakat untuk melanjutkan penyelesaian di Pengadilan Agama Kota Depok.

Penyelesaian sengketa pembiayaan rumah melalui BSI sama halnya dengan PT SDP Syariah, di mana ketika terjadi sengketa antara BSI dan nasabah, maka hal tersebut dituangkan dalam akad. Apabila terjadi perselisihan mengenai pelaksanaan dan penafsiran syarat-syarat umum maupun akad pembiayaan, para pihak terlebih dahulu akan menyelesaikannya secara musyawarah untuk mencapai mufakat dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalendar sejak tanggal perselisihan diajukan oleh salah satu pihak. Musyawarah ini dapat dilakukan secara bilateral, atau melalui mediasi Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan. Apabila penyelesaian secara musyawarah mufakat sebagaimana dimaksud tidak tercapai, maka para pihak sepakat menyerahkan penyelesaian perselisihan ini di Pengadilan Agama yang wilayahnya meliputi keberadaan cabang Bank pemberi Pembiayaan.

Pada penjelasan risiko hukum dan penyelesaian sengketa, kedua objek penelitian sama-sama menerapkan prinsip prudensial dalam transaksinya, guna menghindari adanya risiko yang timbul dikemudian hari atas transaksi yang dilakukan. PT SDP Syariah Indonesia dan PT Bank Syariah Indonesia, Tbk, sama-sama membuat klausul akad secara detail untuk memitigasi risiko adanya wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan rumah syariah. Dan dalam hal penyelesaian sengketa keduanya juga menerapkan prinsip musyawarah terlebih dahulu dalam menyelesaikan perselisihan. Dengan harapan semua perselisihan dapat diselesaikan melalui cara kekeluargaan atau musyawarah. Ketika musyawarah tidak mampu menyelesaikan masalah atau tidak terdapat titik temu maka kedua objek penelitian mengambil opsi untuk dapat diselesaikan dengan cara peradilan yang diatur oleh negara.

KESIMPULAN

Terdapat perbedaan antara akad yang dipakai oleh developer properti syariah tanpa bank, yakni menggunakan akad *istiṣnā'* dan akad pada bank syariah yang menggunakan akad *murābaḥah* dan *musyārakah mutanāqiṣah*. Namun demikian, akad keduanya telah memenuhi rukun dan syarat akad-akad syariah yang dituangkan dalam dokumen perjanjian jual beli.

Terdapat perbedaan dalam hal perpindahan status kepemilikan rumah. Developer properti syariah melakukan proses balik nama kepemilikan rumah sesuai kesepakatan (dilakukan di awal akad/perjanjian atau ditengah perjanjian atau ketika perjanjian berakhir), sedangkan bank syariah melakukan proses balik nama setelah akad perjanjian ditandatangani. Dalam hal jaminan, kedua objek penelitian sama-sama mengikat dokumen sertifikat hak milik rumah dengan Surat Kuasa untuk Memberikan Hak Tanggungan atau Akta Pemberian Hak Tanggungan untuk memitigasi risiko jika terdapat wanprestasi.

Kedua objek penelitian telah memitigasi risiko hukum yang akan timbul kemudian dengan membuat akad yang sangat rinci dalam perjanjian jual beli. Akad tersebut mengakomodir jika

terjadi wanprestasi salah satu pihak. Pada proses penyelesaian sengketa, developer properti syariah menyelesaikannya melalui 2 tahapan, yaitu dengan musyawarah dan melalui pengadilan agama. Adapun bank syariah menyelesaikannya melalui 3 tahapan, yaitu musyawarah, melalui badan arbitrase syariah nasional dan pengadilan agama.

SARAN

Pemilihan akad dalam pembiayaan perumahan harus dengan akad yang paling sesuai dengan kondisi yang ada. Ada beberapa alternatif akad yang dapat digunakan dalam pembiayaan rumah syariah.

Perpindahan kepemilikan merupakan hal yang paling penting dalam jual beli. Proses jual beli rumah sebaiknya memperhatikan status perpindahan kepemilikan tanah dari pemilik tanah ke developer. Salah satu kasus yang muncul ketika developer sudah menjual kavling/rumah kepada pembeli, namun status tanahnya belum dibayar oleh developer ke pemilik tanah, sehingga ada risiko yang timbul jika developer membangun rumah diatas tanah yang belum dilunasi dan developer tersebut kabur atau gagal bayar kepada pemilik tanah, maka tanahnya akan menjadi sengketa. Maka perlu dipastikan ketika akad jual beli, proses perpindahan status kepemilikan tanah (balik nama) harus langsung diproses setelah akad ditandatangani.

Perusahaan properti syariah sesuai undang-undang perseroan terbatas harus memiliki DPS. Dalam menjalankan perannya, DPS harus mengacu pada Fatwa DSN MUI. Perusahaan properti syariah dapat mendaftarkan diri ke DSN MUI agar mendapatkan legalitas sertifikat kesesuaian syariah. Dan untuk penyelesaian sengketa perusahaan properti syariah dapat memanfaatkan Badan Arbitrase Syariah Nasional.

DAFTAR PUSTAKA

’Ābidīn, Muḥammad Amīn al-Syahīrban bin. *Raddu al-Mukhtār*, Riyaḍ: Dār ’Ālam al-Kutub, 2003.

Adam, Panji. *Fikih Muamalah Kontemporer,* Malang: Inteligensia Media, 2021.

al-Arif, M. Nur Rianto. *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*, Bandung: Alfabeta, 2012.

al-Bahūti, Manşūr bin Yūnus bin Idrīs. *Syarhu Muntaha al-Irādāt,* Bairūt: Muassasah al-Risālah, 2000.

al-Bukhāri, Abu ‘Abdillah Muḥammad bin Ismāil. *Ṣaḥiḥ al-Bukhāri*, Bairūt: Dār Ibnu Kaśīr, 2002.

al-Dasūqi, Muḥammad. *Hāsyiyah al-Dasūqi ‘ala al-Syarh al-Kabīr,* al-Qāhirah: Dār Ihyā’ al-Kutubi al-‘Arabiyah, t.t.

al-Hadi, Abu Azam. *Fikih Muamalah Kontemporer*, Depok: Rajawali Pers, 2017.

Alissa, Arwa. “Islamic Mortgages: A Comparative Study to Improve the Legal and Financial System of Mortgages in the Royal Kingdom of Saudi Arabia with a Regulatory Analysis of the US and UK, and Case Analyses of the UK, Sharjah, Dubai and Saudi Arabia,” Thesis, University of Westminster London, 2018.

al-Jauziyyah, Abu ‘Abdullah Muḥammad bin Abu Bakar bin Ayyūb Ibnu Qayyīm. *I‘lām al-Muwaqi‘īn,* Riyaḍ: Dār Ibnu al-Jauzi, 2002.

al-Kāsāni, Imām ‘Alāuddin Abu Bakar bin Mas‘ūd. *Badāi‘ al-Ṣanāi‘ fī Tartīb al-Syarā’i‘,* Bairūt: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyah, 2003.

al-Khaślan, Sa‘ad bin Turkī. *Fiqh al-Mu‘āmalah al-Māliyah al-Mu‘āṣirah,* Riyaḍ: Dār al-Ṣamī‘i, 2012.

al-Khaṭṭābi, Abu Sulaimān Ḥamid Bin Muḥammad. *Ma‘ālim al-Sunan*, Ḥalab: Maṭba‘ah ‘Alamiyah, 1933.

al-Khin, Muṣṭafa. dan al-Bugā, Muṣṭafa. *al-Fiqh al-Manhaji ‘ala Maẕhab al-Imam al-Syāfi‘i,* Dimasyq: Dār al-Qalam, 1992.

al-Maqdisi, Syamsuddīn Muḥammad bin Mufliḥ. *al-Furū‘, ‘*Ammān: Bait al-Afkār al-Dauliyah, 2004.

al-Nasā’i, Abu ‘Abdur Raḥmān Aḥmad bin Syu‘aib bin ‘Ali. *Sunan al-Nasā’i*, Riyaḍ: Maktabah al-Ma‘ārif li al-Nasyri wa al-Tauzi‘, 1996.

al-Qurṭubi, Abu al-Walīd Muḥammad bin Aḥmad bin Rusyd. *al-Bayān wa al-Taḥsīl,* Bairūt: Dār al-Garb al-Islāmi, 1988.

al-Qurṭubi, Abu al-Walīd Muḥammad bin Aḥmad bin Rusyd. *al-Muqaddimāt al-Mumahhadāt,* Bairūt: Dār al-Garbi al-Islāmi, 1988.

al-Sālūs, Ali Aḥmad. *Mausū'ah al-Qaḍāya al-Fiqhiyyah al-Mu'āṣirah wa al-Iqtiṣad al-Islāmi,* al-Dauḥah: Dār al-Śaqāfah, 2002.

al-Sarkhasi, Syamsuddīn. *al-Mabsūt,* Bairūt: Dār al-Ma'rifah, t.t.

al-Sijistāni, Abu Dāwud Sulaimān bin al-Asy'aś. *Sunan Abu Dāwud*, Riyaḍ: Maktabah al-Ma'ārif li al-Nasyri wa al-Tauzi', 1997.

al-Su'udi, 'Abdurrahmān 'Abdullah. *Ijārah al-Mauṣūfah fī Źimmah,* Riyaḍ: Dār al-Maimān, 2018.

al-Syāfi'i, Muḥammad bin Idrīs. *al-Umm*, Manşūrah: Dār al-Wafā, 2001.

al-Syarbinī, Syamsuddīn Muḥammad bin al-Khatīb. *Mugnī al-Muhtāj,* Bairūt: Dār al-Ma'rifah, 1997.

al-Syīrāzī, Abu Ishāq. *al-Muhaẕẕab fī Fiqhi al-Imām al-Syāfi'i,* Dimasyq: Dār al-Qalam, 1996.

al-Ṭabrāni, Abu al-Qāsim Sulaimān bin Aḥmad. *al-Mu'jam al-Awsaṭ*, al-Qāhirah: Dār al-Haramain , 1995.

al-Tirmiźi, Abu 'Īsa Muḥammad bin 'Īsa bin Sūrah bin Mūsa. *Sunan al-Tirmiẕi*, Riyaḍ: Dār al-Ḥaḍārah li al-Nasyri wa al-Tauzī', 2015.

Alwayni, Farhan. "KPR Bank Syariah VS KPR Syariah", https://amanahland.id/%EF%81%B6kpr-bank-syariah-vs-kpr-syariah/ diakses pada tanggal 1 Mei 2023.

al-Zayla'i, Imām Fakhruddīn Uśmān 'Ali. *Tabyīn al-Haqāiq Syarh Kanzu al-Daqāiq,* Būlaq: al-Maṭba'ah al-Kubra al-Amīriyah, 1897.

al-Zuḥaili, Wahbah. *al-Fiqh al-Islāmi wa Adillatuhu*, Dimasyq: Dār al-Fikr, 1985.

al-Zuḥaili, Wahbah. *al-Mu'āmalāt al-Māliyah al-Mu'āṣirah,* Dimasyq: Dār al-Fikr, 2006.

Andrianto. dan Firmansyah, M. Anang. *Manajemen Bank Syariah*, Pasuruan: Qiara Media, 2019.

Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek,* Jakarta: Gema Insani Press, 2001.

Badan Pusat Statistik Pemprov Jawa Barat, "Statistik Perumahan Pemprov Jawa Barat Tahun 2020", https://jabar.bps.go.id/publication/2021/09/24/45b4cc528243832a6addb765/statistik-perumahan-provinsi-jawa-barat-2020.html diakses pada tanggal 1 April 2023.

Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta, "Jumlah Pembangunan Rumah Oleh Perum Perumnas di Jabodetabek 2019-2021", https://jakarta.bps.go.id/indicator/29/862/1/jumlah-pembangunan-rumah-oleh-perum-perumnas-di-jabodetabek.html diakses pada tanggal 1 Feb 2023.

Badan Pusat Statistik, "Statistik Perumahan dan Pemukiman 2019", https://www.bps.go.id/publication/2020/08/31/6a9e70d6154fde75499239e6/statistik-perumahan-dan-permukiman-2019.html diakses pada tanggal 1 April 2023.

Badri, Muhammad Arifin. "Kpr Bank Syariah Ternyata Penuh Dengan Riba", https://pengusahamuslim.com/2754-kpr-bank-syariah-1463.html diakses pada tanggal 23 Mei 2022.

Bank Syariah Indonesia, "Sejarah Perseroan", https://ir.bankbsi.co.id/corporate_history.html diakses pada tanggal 17 Juli 2023.

Bāz, 'Abdul Azīz bin 'Abdullah bin 'Abdurrahmān bin. *Majmū' Fatāwa wa Maqālāt Mutanawwi'ah,* Riyaḍ: Dār al-Qāsim, 2001.

Bhinadi, Ardito. *Muamalah Syar'iyyah Hidup Barokah,* Yogyakarta: Deepublish, 2018.

Biro Komunikasi Publik Kementerian PUPR, "Kurangi Backlog Hunian Layak, Kementerian PUPR Siapkan Grand Design Perumahan Segmen MBR Informal",

https://www.pu.go.id/berita/kurangi-backlog-hunian-layak-kementerian-pupr-siapkan-grand-design-perumahan-segmen-mbr-informal diakses pada tanggal 11 April 2022.

Devianto, Irfan Rachmat. " Eksekusi Terhadap Benda Sita Jaminan Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon Dalam Perspektif Hukum Islam", https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-cirebon/baca-artikel/14670/Eksekusi-Terhadap-Benda-Sita-Jaminan-Oleh-Kantor-Pelayanan-Kekayaan-Negara-dan-Lelang-KPKNL-Cirebon-Dalam-Perspektif-Hukum-Islam.html#:~:text=Dalam%20ketentuan%20pasal%201131%20Kitab,perikatan%2Dperikatan%20perorangan%20debitur%20itu. diakses pada tanggal 1 Juli 2023.

Fadli, Ardiansyah. "Marak Penipuan Perumahan Berkedok Syariah, Ini Kata MUI", https://www.kompas.com/properti/read/2022/01/27/110000621/marak-penipuan-perumahan-berkedok-syariah-ini-kata-mui?page=all#page2 diakses pada tanggal 8 April 2022.

Fithriana Syarqawie, *Fikih Muamalah* Banjarmasin: IAIN Antasari Press, 2015.

Hammād, Nazīh. *Fī Fiqh al-Mu'āmalah al-Māliyah wa al-Maṣrifiyah al-Mu'āṣirah,* Dimasyq: Dār al-Qalam, 2007.

Harjono, Dhaniswara K. *Hukum Properti*, Jakarta: PPHBI, 2016.

Hasanudin, Maulana. dan Mubarak, Jaih. *Perkembangan Akad Musyarakah,* Jakarta: Kencana, 2012.

Hidayat, Mohammad. *Pengantar Ekonomi Islam,* Jakarta: PKES, 2009.

IAEI, "Sikap dan Rekomendasi IAEI Jawa Timur terhadap Kasus Properti Syariah", http://www.iaei-pusat.org/news/siaran-pers/sikap-dan-rekomendasi-iaei-jawa-timur-terhadap-kasus-properti-syariah diakses pada tanggal 12 April 2022.

Ifham, Ahmad. *Ini Lho KPR Syariah!*, Jakarta: Gramedia, 2017.

Ikatan Bankir Indonesia. *Memahami Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia, 2018

Journal of Islamic Literature and Muslim Society, Vol. 4, No. 2, December 2019.

Jurnal Ahkam, Vol. 4, No. 1, Juli 2016.

Jurnal Ahkam, Vol. XV, No. 2, Juli 2015.

Jurnal Al-Intaj, Vol. 4, No. 1, Maret 2018.

Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam, Vol. 7, No. 2, Desember 2019.

Jurnal El-Faqih, Vol. 3, No. 2, Oktober 2017.

Jurnal Tahkim Peradaban dan Hukum Islam, Vol. 5, No. 1, Maret 2022.

Jurnal Yudisial, Vol. 12, No. 2, Agustus 2019.

Jusuf, Jopie. *Panduan Dasar untuk Account Officer,* Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2008.

Karim, Adiwarman A. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016.

Kasmir, *Manajemen Perbankan,* Jakarta: Rajawali Pers, 2010.

Lubis, M. Syahran W. " Properti Syariah Ditandai Sistem Perumahan Rakyat Inklusif", https://ekonomi.bisnis.com/read/20211201/47/1472304/properti-syariah-ditandai-sistem-perumahan-rakyat-inklusif diakses pada tanggal 8 April 2022.

Maaruf, Erfan. "Penipuan Perumahan Syariah Bodong, Kerugian Korban Capai Rp2 Miliar", https://metro.sindonews.com/read/721769/170/penipuan-perumahan-syariah-bodong-kerugian-korban-capai-rp2-miliar-1648044216 diakses pada tanggal 8 April 2022.

Mājah, Abu 'Abdullah Muḥammad bin Yazīd bin 'Abdullah Ibnu. *Sunan Ibnu Mājah*, Riyaḍ: Maktabah al-Ma'ārif li al-Nasyr wa al-Tauzi', 1997.

Maulana, Muhammad. *Sistem Jaminan dalam Pembiayaan pada Perbankan Syariah menurut Hukum Islam,* Banda Aceh: Arraniry Press, 2014.

Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum,* Mataram: Mataram University Press, 2020.

Muhammad, Hiru. "Menggali Potensi Pembiayaan Properti Syariah", https://www.republika.co.id/berita/r3fwux380/menggali-potensi-pembiayaan-properti-syariah diakses pada tanggal 8 April 2022.

Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005.

Muslim, Abu al-Ḥusain. *Ṣaḥiḥ Muslim*, Riyaḍ: Dār al-Ṭayyibah li al-Nasyri wa al-Tauzī', 2006.

Otoritas Jasa Keuangan, "Statistik Perbankan Syariah Periode Desember 2021", https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah---Desember-2021.aspx diakses pada tanggal 1 April 2023.

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Pudjiraharjo, M. dan Muhith, Nur Faizin. *Fikih Muamalah Ekonomi Syariah,* Malang: Universitas Brawijaya Press, 2019.

Qudāmah, Abu Muḥammad 'Abdullah bin Aḥmad bin Muḥammad bin. *al-Mugni,* Riyaḍ: Dār 'Ālam al-Kutub, 1997.

Rahman, Miyanti. "Plus Minus Kredit Rumah Syariah Lewat Developer dan Bank", https://www.rumah123.com/panduan-properti/membeli-properti-84853-kredit-rumah-syariah-id.html diakses pada tanggal 1 Mei 2023.

Ratnasari, Kartika. "Memahami Aturan dan Dasar Hukum Perumahan Syariah tanpa KPR", https://artikel.rumah123.com/memahami-aturan-dan-dasar-hukum-perumahan-syariah-tanpa-kpr-83920 diakses pada tanggal 6 April 2022.

Rivai, Veithzal. *Islamic Financial Management Teori, Konsep, dan Aplikasi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.

Sahroni, Oni. dan Karim, Adiwarman A. *Maqashid Bisnis dan Keuangan Islam,* Depok: Rajawali Pers, 2017.

Sahroni, Oni. *Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah,* Jakarta: Rajawali Pers, 2016.

Sann, Reno Syafrudin. *Milenial (Gak) Bisa Punya Rumah,* Sukabumi: Jejak, 2020.

Santoso, Urip. *Hukum Perumahan,* Jakarta: Kencana, 2016.

Sarwono, Jonathan. *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif,* Yogyakarta: Graha Ilmu, 2006.

Siyoto, Sandu. dan Sodik, M. Ali. *Dasar Metodologi Penelitian,* Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015.

Soemitra, Andri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah,* Jakarta: Kencana, 2010.

Sudiarti, Sri. *Fiqh Muamalah Kontemporer,* Medan: FEBI UIN-SU Press, 2018.

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D,* Bandung: Alfabeta, 2013.

Sunarti, *Perumahan dan Pemukinan,* Semarang: Undip Press, 2019.

Suryandari, Siswantini. "Minat Masyarakat Manfaatkan KPR Syariah Meningkat", https://mediaindonesia.com/ekonomi/444403/minat-masyarakat-manfaatkan-kpr-syariah-meningkat diakses pada tanggal 8 April 2022.

Syabīr, Muḥammad 'Uśmān. *al-Mu'āmalah al-Māliyah al-Mu'āṣirah fī al-Fiqh al-Islāmi, '*Ammān: Dār al-Nafāis, 2007.

Syafe'i, Rachmat. *Fiqih Muamalah,* Bandung: Pustaka Setia, 2004.

Syafi'i, Ahmad. *Fikih Agraria*, Malang: Unisma Press, 2023.

Syahputra, Eqqi. " Mantap! BSI Melesat Jadi Bank Terbesar ke-6 di Indonesia", https://www.cnbcindonesia.com/market/20230222112734-17-415955/mantap-bsi-melesat-jadi-bank-terbesar-ke-6-di-indonesia diakses pada tanggal 30 Juni 2023.

Syaikhu, dkk. *Fikih Muamalah,* Yogyakarta: K-Media, 2020.

Taimiyah, Aḥmad Ibnu. *Majmū' Fatāwa,* Madīnah: Maktabah Malik Fahd, 2004.

Tanjung, Asriman A. *Cara Benar Meraih Sukses di Bisnis Developer Properti,* Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2018.

Tohir, Noel Chabannel. *Panduan Lengkap Menjadi Account Officer,* Jakarta: Elex Media Komputindo, 2012.

Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 Perumahan dan Pemukiman.

Uśaimin, Muḥammad bin Ṣālih, al-*Syarah al-Mumti',* al-Damām, Dār Ibnu al-Jauzi, 2004.

Uśmāni, Muḥammad Taqī. *Buhuś fī Qaḍāya Fiqhiyyah Mu'āṣirah,* Dimasyq: Dār al-Qalam, 2013.

Wijaya, Andika. dan Ananta, Wida Peace. *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, Jakarta: Grasindo, 2017.

Yudianto Malakiano, "Tentang Kami", www.syamsagroup.co.id/tentangkami diakses pada tanggal 26 Mei 2022.

Za'tarī, 'Alāuddīn. *Fiqh al-Mu'āmalāt al-Māliyyah al-Muqāran,* Dimasyq: Dār al-'Aṣmā'i, 2010.