At-Tasyrih Jurnal Pendidikan dan Hukum Islam, 12 (2) – Nov 2026 175-189

E-ISSN 2502-2997
P-ISSN 2461-0410

PRAKTEK JUAL BELI RUMAH DI *DEVELOPER* PT. KENCANA TIMUR GEMILANG DALAM TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH

Nur Ainun Azizah[1], Ahmad Asrof Fitri[2], Ali Aminulloh[3]
[123] *Institut Agama Islam Al-Zaytun Indonesia*

Corresponding Author: Nur Ainun Azizah E-mail: n.ainun.a9@gmail.com

Received: Oct 17, 2026	Revised: Oct 26, 2026	Accepted: Nov 09, 2026	Online: Nov 11, 2026

ABSTRAK

Transaksi jual beli rumah melibatkan hubungan hukum yang kompleks antara pengembang, konsumen, dan lembaga pembiayaan sehingga memerlukan penilaian terhadap kesesuaiannya dengan prinsip hukum ekonomi syariah. Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan praktik jual beli rumah di PT Kencana Timur Gemilang serta menganalisis kesesuaiannya berdasarkan perspektif hukum ekonomi syariah. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis studi kasus. Data dikumpulkan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi, kemudian dianalisis menggunakan model Miles dan Huberman yang meliputi reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan dan verifikasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa transaksi jual beli rumah dilaksanakan melalui tiga metode pembayaran utama, yaitu tunai penuh, tunai bertahap, dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui bank konvensional maupun syariah. Dari 55 transaksi yang tercatat, sekitar 94,5% menggunakan pembiayaan KPR syariah, terutama melalui akad murabahah (52,7%), istishna' (36,4%), dan musyarakah mutanaqisah (5,5%). Berdasarkan tinjauan hukum ekonomi syariah, praktik transaksi secara umum telah memenuhi rukun dan syarat sah akad serta mencerminkan prinsip kerelaan, keadilan, saling menguntungkan, tolong-menolong, dan perjanjian tertulis. Namun, transparansi mengenai pengembalian biaya pemesanan dan penerapan sanksi keterlambatan pembayaran masih perlu diperkuat. Penelitian ini menyimpulkan bahwa kesesuaian syariah tidak hanya ditentukan oleh jenis akad pembiayaan, tetapi juga oleh pelaksanaan seluruh tahapan transaksi secara adil dan transparan. Temuan ini memberikan implikasi bagi pengembang dan lembaga pembiayaan untuk meningkatkan transparansi perjanjian serta perlindungan konsumen.

Kata kunci: *jual beli rumah; pengembang perumahan; hukum ekonomi syariah; pembiayaan KPR syariah; akad syariah.*

Journal Homepage https://ejournal.unisbajambi.ac.id/index.php/attasyrih/index
This is an open access article under the CC BY SA license
https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/
How to cite: Azizah, N. A., Asrof Fitri, A., & Aminulloh, A. (2026). PRAKTEK JUAL BELI RUMAH DI DEVELOPER PT. KENCANA TIMUR GEMILANG DALAM TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH. *At-Tasyrih: Jurnal Pendidikan Dan Hukum Islam*, *12*(2), 175–189. https://doi.org/10.55849/attasyrih.v12i2.597
Published by: Pusat Penelitian dan Pengabdian Masyarakat, Universitas Islam Batang Hari

PENDAHULUAN

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki fungsi strategis sebagai tempat tinggal, perlindungan, pembinaan keluarga, dan sarana untuk menunjang kesejahteraan kehidupan. Seiring dengan perkembangan masyarakat, kebutuhan terhadap perumahan tidak hanya berkaitan dengan ketersediaan bangunan fisik, tetapi juga mencakup aspek kepastian hukum, keterjangkauan harga, kemudahan pembiayaan, dan keamanan

transaksi. Keterbatasan kemampuan masyarakat dalam menyediakan dana secara langsung untuk membeli rumah mendorong berkembangnya berbagai alternatif pembiayaan yang ditawarkan oleh perusahaan pengembang perumahan (*developer*) maupun lembaga keuangan. Dalam konteks tersebut, pengembang memiliki peran penting dalam menyediakan hunian sekaligus memfasilitasi proses transaksi antara konsumen, pihak pembangunan, dan lembaga pembiayaan. Namun, kompleksitas transaksi properti juga menimbulkan sejumlah persoalan hukum yang perlu diperhatikan, terutama berkaitan dengan kejelasan perjanjian, hak dan kewajiban para pihak, serta perlindungan konsumen. Marbun et al. (2023) menjelaskan bahwa hubungan hukum antara pengembang dan konsumen dalam transaksi properti memerlukan kepastian mengenai pemenuhan kewajiban pengembang dan perlindungan terhadap hak konsumen. Oleh karena itu, praktik jual beli rumah perlu dikaji tidak hanya dari aspek ekonomi, tetapi juga berdasarkan ketentuan hukum yang mengatur keabsahan dan pelaksanaan transaksi.

Dalam perspektif Islam, aktivitas jual beli rumah merupakan bagian dari kegiatan muamalah yang harus dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah. Islam memberikan kebebasan kepada manusia untuk melakukan transaksi ekonomi sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan syariat. Landasan kebolehan jual beli ditegaskan dalam Al-Qur'an surah Al-Baqarah ayat 275 yang menyatakan bahwa Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Selain itu, surah An-Nisa ayat 29 menekankan pentingnya kerelaan para pihak dalam aktivitas perdagangan serta melarang perolehan harta melalui cara yang batil. Kedua ketentuan tersebut menunjukkan bahwa keabsahan transaksi tidak semata-mata ditentukan oleh kesepakatan formal antara penjual dan pembeli, tetapi juga perlu memperhatikan prinsip keadilan, kejujuran, keterbukaan, dan kerelaan. Dalam hukum ekonomi syariah, transaksi jual beli harus memenuhi rukun dan syarat akad, memiliki objek yang jelas, serta menghindari unsur riba, gharar (ketidakjelasan yang dilarang), maysir (perjudian), dan tindakan yang merugikan salah satu pihak. Prinsip tersebut menjadi landasan penting dalam menilai praktik transaksi properti yang melibatkan berbagai pihak dan mekanisme pembayaran.

Perkembangan industri perumahan telah mendorong penerapan berbagai metode pembayaran yang disesuaikan dengan kemampuan finansial konsumen. Secara umum, pembelian rumah dapat dilakukan melalui pembayaran tunai penuh (*cash* keras), pembayaran tunai secara bertahap (*cash* bertahap), maupun pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui lembaga perbankan. Dalam praktik perbankan syariah, pembiayaan kepemilikan rumah dapat menggunakan beberapa jenis akad, antara lain murabahah, istishna', dan musyarakah mutanaqisah. Akad murabahah merupakan transaksi jual beli dengan pengungkapan harga perolehan dan margin keuntungan yang disepakati, sedangkan akad istishna' digunakan dalam pemesanan pembuatan atau pembangunan barang dengan spesifikasi tertentu. Sementara itu, musyarakah mutanaqisah merupakan akad kerja sama kepemilikan yang disertai pengalihan porsi kepemilikan salah satu pihak secara bertahap. Perbedaan karakteristik tersebut berimplikasi terhadap mekanisme pembayaran, hubungan hukum, pembagian tanggung jawab, serta proses pengalihan kepemilikan rumah. Dengan demikian, penerapan akad dalam pembiayaan perumahan harus disesuaikan dengan karakteristik objek transaksi dan ketentuan syariah yang berlaku agar tidak menimbulkan ketidakjelasan mengenai hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat.

Penggunaan skema pembiayaan syariah pada dasarnya dimaksudkan untuk memberikan alternatif kepemilikan rumah yang sesuai dengan prinsip muamalah. Namun, penerapan suatu akad yang menggunakan istilah syariah tidak secara otomatis menjamin bahwa seluruh rangkaian transaksi telah memenuhi ketentuan hukum ekonomi syariah. Jamaludin (2023) dalam penelitiannya mengenai skema syariah pada transaksi jual beli rumah menemukan bahwa penerapan sistem pembelian rumah tanpa melibatkan lembaga perbankan telah memenuhi beberapa ketentuan jual beli, tetapi masih terdapat aspek yang perlu disempurnakan, khususnya mengenai status kepemilikan tanah sebagai objek transaksi. Temuan tersebut menunjukkan bahwa pemenuhan prinsip syariah perlu diperiksa secara menyeluruh, termasuk kepastian objek akad, kepemilikan, dan pelaksanaan kewajiban masing-masing pihak. Penelitian Zuraidah dan Wati (2023) juga menunjukkan bahwa transaksi jual beli rumah yang belum dibangun dapat dibenarkan menurut hukum ekonomi syariah apabila memenuhi ketentuan akad, dilakukan berdasarkan kesepakatan, dan tidak menimbulkan kerugian terhadap pihak yang bertransaksi. Dengan demikian, penilaian terhadap kesesuaian syariah harus mempertimbangkan substansi dan pelaksanaan transaksi, bukan hanya bentuk atau nama akad yang digunakan.

Salah satu persoalan penting dalam praktik jual beli rumah adalah keterlibatan pengembang yang menjalankan kegiatan usaha secara konvensional, tetapi bekerja sama dengan lembaga perbankan syariah dalam menyediakan fasilitas pembiayaan. Kondisi tersebut menimbulkan hubungan transaksi yang lebih kompleks karena terdapat aktivitas yang dilaksanakan secara langsung antara pengembang dan konsumen serta aktivitas pembiayaan yang melibatkan bank sebagai pihak ketiga. Proses pemesanan rumah, pembayaran uang muka, pengurusan administrasi, penentuan harga, hingga pemberian jaminan dan penyelesaian risiko dapat melibatkan ketentuan perjanjian yang berbeda. Oleh karena itu, diperlukan pemeriksaan terhadap keseluruhan proses transaksi untuk memastikan adanya kesesuaian antara akad yang digunakan, pelaksanaan kewajiban para pihak, dan prinsip hukum ekonomi syariah. Mubarak dan Raya (2023) menjelaskan bahwa perjanjian jual beli perumahan memerlukan perhatian terhadap kepastian hak dan kewajiban para pihak, terutama ketika isi perjanjian telah disiapkan oleh pengembang dan konsumen memiliki ruang negosiasi yang terbatas. Hal tersebut memperlihatkan pentingnya transparansi dan keseimbangan kedudukan para pihak dalam transaksi properti.

PT Kencana Timur Gemilang merupakan perusahaan pengembang properti yang berlokasi di Kecamatan Bojongsari, Kota Depok, Jawa Barat. Perusahaan ini menjalankan kegiatan pengembangan perumahan dan menyediakan beberapa alternatif pembayaran bagi konsumennya, yaitu pembayaran tunai penuh, pembayaran tunai bertahap, serta pembiayaan KPR melalui bank konvensional maupun bank syariah. Berdasarkan data penelitian yang tercantum dalam skripsi, dari 55 konsumen yang telah melaksanakan akad selama periode 2023–2025, sebanyak 52 konsumen atau sekitar 94,6% menggunakan pembiayaan KPR syariah, sedangkan satu konsumen menggunakan KPR konvensional dan dua konsumen melakukan pembayaran secara tunai. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pembiayaan melalui lembaga perbankan syariah menjadi pilihan dominan konsumen PT Kencana Timur Gemilang. Meskipun demikian, perusahaan pengembang tersebut tidak secara khusus menjalankan keseluruhan kegiatan usahanya sebagai pengembang properti berbasis syariah. Perbedaan antara karakteristik perusahaan dan dominasi penggunaan pembiayaan syariah

menjadi persoalan yang relevan untuk dianalisis lebih lanjut, terutama mengenai hubungan antara mekanisme transaksi yang dilakukan pengembang dengan ketentuan akad pada lembaga pembiayaan syariah.

Praktik transaksi di PT Kencana Timur Gemilang juga memperlihatkan adanya variasi penggunaan akad pembiayaan dan perbedaan jumlah pembayaran berdasarkan metode yang dipilih konsumen. Berdasarkan data penelitian, pembiayaan KPR syariah menggunakan akad murabahah, istishna', dan musyarakah mutanaqisah. Setiap akad memiliki karakteristik yang berbeda, terutama berkaitan dengan status objek transaksi, penetapan harga, mekanisme angsuran, dan proses kepemilikan rumah. Selain itu, perbedaan metode pembayaran menghasilkan perbedaan total biaya yang harus ditanggung konsumen. Sebagai ilustrasi yang disajikan dalam skripsi, pada objek rumah dengan harga acuan Rp610 juta, total pembayaran dalam beberapa skema berkisar dari Rp580 juta melalui pembayaran tunai hingga sekitar Rp1,44 miliar melalui salah satu skema pembiayaan murabahah. Perbedaan tersebut tidak dengan sendirinya menunjukkan adanya pelanggaran syariah karena harga jual tangguh dapat berbeda dari harga tunai apabila ditetapkan melalui akad yang sah dan disepakati sejak awal. Namun, variasi tersebut memerlukan analisis mengenai keterbukaan informasi harga, kejelasan akad, dan kewajaran pelaksanaan transaksi agar hak konsumen tetap terlindungi.

Selain mekanisme pembiayaan, praktik pemesanan rumah, pembayaran uang muka, pengelolaan risiko, serta pemberian jaminan oleh pengembang merupakan aspek penting yang perlu diperhatikan dalam analisis hukum ekonomi syariah. Pada transaksi properti, konsumen tidak selalu memperoleh objek rumah secara langsung setelah kesepakatan dilakukan karena sebagian rumah masih berada dalam tahap pembangunan. Keadaan ini menimbulkan kebutuhan akan kepastian spesifikasi bangunan, waktu penyelesaian, mekanisme pembayaran, dan tanggung jawab pengembang apabila terjadi keterlambatan atau ketidaksesuaian objek. Marvina et al. (2025), melalui penelitian mengenai jual beli rumah secara indent, menemukan bahwa permasalahan kejelasan perjanjian, spesifikasi bangunan, dan waktu serah terima dapat menyebabkan praktik jual beli tidak sepenuhnya memenuhi persyaratan akad istishna' maupun ketentuan keabsahan perjanjian. Penelitian tersebut menegaskan pentingnya kepastian kontraktual serta pelaksanaan kewajiban para pihak dalam transaksi rumah yang masih berada pada tahap pembangunan. Dengan demikian, analisis praktik jual beli rumah perlu mencakup seluruh tahapan transaksi, mulai dari pemesanan hingga penyelesaian kewajiban dan penyerahan objek jual beli.

Sejumlah penelitian terdahulu telah membahas praktik jual beli rumah berdasarkan perspektif hukum ekonomi syariah dengan fokus dan objek yang beragam. Jamaludin (2023) mengkaji penerapan skema pembelian rumah berbasis syariah tanpa melibatkan pihak perbankan dan mengidentifikasi adanya persoalan kepemilikan objek transaksi yang perlu diperhatikan. Mubarak dan Raya (2023) menganalisis perjanjian jual beli pada perumahan syariah Al Fath Land dengan menekankan aspek akad dan hubungan hukum antara pengembang dengan konsumen. Sementara itu, Setiono et al. (2024) meneliti praktik akad jual beli rumah di Perumahan Pandawa Residence Bekasi dan menemukan bahwa pelaksanaan transaksi belum sepenuhnya memenuhi prinsip hukum Islam karena masih terdapat persoalan yang berkaitan dengan unsur riba. Berbagai penelitian tersebut menunjukkan bahwa kepatuhan terhadap prinsip syariah merupakan persoalan penting dalam transaksi

perumahan, baik yang dilaksanakan secara langsung oleh pengembang maupun melalui fasilitas pembiayaan.

Meskipun telah terdapat berbagai penelitian mengenai jual beli perumahan dalam perspektif hukum Islam, kajian mengenai keterpaduan antara praktik transaksi pengembang konvensional dan penerapan beberapa akad pembiayaan syariah masih memerlukan pendalaman secara kontekstual. Penelitian terdahulu umumnya menitikberatkan pembahasan pada perumahan yang secara khusus menerapkan konsep syariah, transaksi tanpa perantara bank, penggunaan akad tertentu, atau permasalahan perjanjian jual beli secara individual. Sementara itu, PT Kencana Timur Gemilang memiliki karakteristik yang berbeda karena menjalankan kegiatan pengembangan properti secara konvensional, tetapi sebagian besar konsumennya memanfaatkan fasilitas pembiayaan perbankan syariah dengan berbagai jenis akad. Selain itu, perusahaan juga menyediakan alternatif pembayaran tunai dan KPR konvensional. Kondisi tersebut memperlihatkan adanya kebutuhan untuk menganalisis kesesuaian hukum ekonomi syariah secara menyeluruh, tidak hanya pada akad pembiayaan di bank, tetapi juga pada tahapan transaksi yang menjadi tanggung jawab pengembang.

Berdasarkan kesenjangan tersebut, kebaruan penelitian ini terletak pada analisis praktik jual beli rumah yang mengintegrasikan mekanisme transaksi pengembang, variasi metode pembayaran, penggunaan akad pembiayaan, serta penilaian terhadap penerapan prinsip hukum ekonomi syariah dalam satu konteks perusahaan properti. Penelitian ini tidak hanya memeriksa keabsahan akad berdasarkan terpenuhinya rukun dan syarat jual beli, tetapi juga menelaah penerapan prinsip kebolehan bermuamalah, kerelaan para pihak (at-taradhi), keadilan, kemanfaatan bersama, tolong-menolong (ta'awun), dan kejelasan perjanjian tertulis. Dengan demikian, penelitian bertujuan untuk mendeskripsikan praktik transaksi jual beli rumah yang dilaksanakan oleh PT Kencana Timur Gemilang serta menganalisis kesesuaiannya berdasarkan perspektif hukum ekonomi syariah. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan kajian hukum ekonomi syariah, khususnya mengenai penerapan akad dalam transaksi perumahan, sekaligus menjadi bahan pertimbangan bagi pengembang, konsumen, dan lembaga pembiayaan dalam mewujudkan transaksi properti yang transparan, adil, dan sesuai dengan ketentuan syariah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian studi kasus (*case study*) yang bertujuan untuk mendeskripsikan praktik transaksi jual beli rumah di PT Kencana Timur Gemilang serta menganalisis kesesuaiannya berdasarkan perspektif hukum ekonomi syariah. Pendekatan kualitatif dipilih karena memungkinkan peneliti memahami secara mendalam proses transaksi, mekanisme pembiayaan, hubungan antara pihak pengembang, konsumen, dan lembaga perbankan, serta penerapan prinsip-prinsip syariah dalam pelaksanaan jual beli rumah. Menurut Samsu (2021), penelitian kualitatif merupakan pendekatan yang berorientasi pada pemahaman fenomena secara menyeluruh melalui pengamatan terhadap perilaku, pengalaman, serta pandangan subjek penelitian dalam konteks alamiahnya. Sejalan dengan itu, Fadli (2021) menjelaskan bahwa penelitian kualitatif menekankan pemahaman terhadap fenomena sosial secara holistik dengan menempatkan peneliti sebagai instrumen utama dalam proses pengumpulan dan interpretasi data. Jenis

studi kasus digunakan karena penelitian difokuskan pada satu perusahaan pengembang perumahan dengan karakteristik transaksi dan pembiayaan yang beragam, sehingga memungkinkan analisis mendalam terhadap praktik jual beli rumah beserta aspek hukum ekonomi syariah yang melandasinya.

Penelitian dilaksanakan pada Agustus 2025 di PT Kencana Timur Gemilang yang beralamat di Jalan Duren Seribu RT 01/04 Nomor 96D, Kelurahan Duren Seribu, Kecamatan Bojongsari, Kota Depok, Jawa Barat, dengan objek penelitian Perumahan Grand Haikal 3. Data transaksi penjualan yang dianalisis mencakup periode Maret 2023 hingga Agustus 2025. Informan penelitian ditentukan menggunakan teknik purposive sampling, yaitu pemilihan informan berdasarkan pertimbangan pengetahuan, pengalaman, dan keterlibatannya secara langsung dalam aktivitas yang diteliti. Abdussamad (2021) menjelaskan bahwa teknik purposive sampling memungkinkan peneliti menentukan sumber informasi berdasarkan karakteristik dan pertimbangan tertentu yang relevan dengan tujuan penelitian. Berdasarkan rancangan penelitian dalam skripsi, informan yang dipilih berjumlah 15 orang, terdiri atas lima konsumen Perumahan Grand Haikal 3, lima karyawan PT Kencana Timur Gemilang, dan lima narasumber dari pihak perbankan. Dari lima konsumen tersebut, tiga orang menggunakan pembiayaan dengan akad murabahah dan dua orang menggunakan akad istishna'. Pemilihan informan dari ketiga kelompok tersebut dimaksudkan untuk memperoleh informasi mengenai mekanisme transaksi, prosedur pembiayaan, pelaksanaan akad, serta pengalaman konsumen dalam proses pembelian rumah.

Sumber data penelitian terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui observasi langsung dan wawancara dengan pihak-pihak yang berkaitan dengan pelaksanaan transaksi jual beli rumah di PT Kencana Timur Gemilang. Informasi yang dikumpulkan mencakup mekanisme pemesanan rumah, penentuan harga, metode pembayaran, proses pengajuan pembiayaan KPR, pelaksanaan akad, serta hak dan kewajiban para pihak dalam transaksi. Sementara itu, data sekunder diperoleh dari dokumen perusahaan, dokumen perjanjian dan pembiayaan, data penjualan rumah, serta literatur ilmiah yang berkaitan dengan hukum ekonomi syariah, fikih muamalah, dan pembiayaan kepemilikan rumah. Penggunaan kedua jenis sumber data tersebut bertujuan untuk memperoleh gambaran yang komprehensif mengenai praktik transaksi sekaligus menyediakan landasan normatif dalam menganalisis kesesuaiannya dengan ketentuan syariah. Abdussamad (2021) menegaskan bahwa pemanfaatan berbagai sumber data dalam penelitian kualitatif diperlukan untuk memperkaya informasi dan memperkuat pemahaman terhadap permasalahan yang diteliti.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Observasi menggunakan pendekatan observasi partisipan (participant observation) dengan melibatkan peneliti secara langsung dalam kegiatan pengamatan terhadap proses transaksi dan aktivitas yang berkaitan dengan jual beli rumah. Wawancara dilaksanakan melalui wawancara langsung terarah dan wawancara terbuka atau mendalam untuk memperoleh informasi mengenai prosedur transaksi, pertimbangan pemilihan metode pembayaran, pelaksanaan akad pembiayaan, serta kesesuaian praktik jual beli dengan prinsip hukum ekonomi syariah. Adapun dokumentasi dilakukan melalui pengumpulan dan penelaahan dokumen yang relevan, termasuk data transaksi penjualan, dokumen pembiayaan, dan dokumen pendukung lainnya. Samsu (2021) menjelaskan bahwa observasi, wawancara, dan dokumentasi

merupakan teknik pengumpulan data yang dapat digunakan secara saling melengkapi untuk memperoleh pemahaman mendalam terhadap fenomena penelitian. Dalam pelaksanaannya, peneliti berperan sebagai instrumen utama yang bertanggung jawab menetapkan fokus penelitian, menentukan informan, mengumpulkan informasi, serta melakukan interpretasi terhadap data yang diperoleh.

Analisis data dilakukan secara kualitatif menggunakan model Miles dan Huberman yang meliputi tiga tahapan utama, yaitu reduksi data (data reduction), penyajian data (data display), serta penarikan kesimpulan dan verifikasi (conclusion drawing and verification). Analisis dilakukan secara induktif dengan berangkat dari data empiris yang diperoleh selama penelitian. Tahap reduksi data dilakukan dengan menyeleksi, mengelompokkan, dan merangkum informasi yang relevan dengan mekanisme jual beli rumah, variasi metode pembayaran, penggunaan akad pembiayaan, serta penerapan prinsip hukum ekonomi syariah. Selanjutnya, data disajikan dalam bentuk uraian naratif dan pengelompokan temuan untuk memperjelas hubungan antara mekanisme transaksi dengan ketentuan hukum yang digunakan sebagai dasar analisis. Pada tahap akhir, peneliti melakukan penarikan kesimpulan melalui interpretasi dan pemeriksaan kembali terhadap keseluruhan data yang telah dikumpulkan. Abdussamad (2021) menjelaskan bahwa analisis data kualitatif dilakukan melalui proses pengorganisasian, pengelompokan, dan interpretasi informasi secara sistematis agar menghasilkan kesimpulan yang sesuai dengan fokus penelitian. Dalam penelitian ini, analisis hukum ekonomi syariah dilakukan dengan membandingkan praktik transaksi yang ditemukan di lapangan dengan ketentuan rukun dan syarat akad, serta prinsip-prinsip muamalah, meliputi kebolehan bertransaksi, kerelaan para pihak (at-taradhi), keadilan, saling menguntungkan, tolong-menolong (ta'awun), dan kejelasan perjanjian, termasuk ketentuan untuk menghindari unsur riba, gharar, dan maysir.

Keabsahan data diperiksa melalui perpanjangan keikutsertaan, ketekunan observasi, triangulasi, dan diskusi dengan rekan sejawat, sebagaimana prosedur yang dijelaskan dalam skripsi. Perpanjangan keikutsertaan dan ketekunan observasi ditujukan untuk memperdalam pemahaman terhadap konteks penelitian, sedangkan triangulasi dilakukan dengan membandingkan informasi dari berbagai sumber dan teknik pengumpulan data. Pemeriksaan tersebut mencakup perbandingan informasi yang berasal dari pihak pengembang, konsumen, dan perbankan, serta kesesuaiannya dengan hasil observasi dan dokumentasi. Diskusi dengan rekan sejawat digunakan untuk memperoleh masukan kritis terhadap interpretasi data dan mengurangi kemungkinan bias dalam penarikan kesimpulan. Menurut Samsu (2021), pemeriksaan keabsahan data dalam penelitian kualitatif diperlukan untuk memastikan bahwa temuan memiliki dasar empiris yang kredibel dan dapat dipertanggungjawabkan. Secara keseluruhan, tahapan penelitian mencakup orientasi untuk memahami konteks penelitian, eksplorasi melalui pengumpulan data secara mendalam, serta pemeriksaan kembali informasi melalui proses member check. Melalui prosedur tersebut, penelitian diarahkan untuk menghasilkan gambaran empiris mengenai praktik jual beli rumah di PT Kencana Timur Gemilang sekaligus menilai kesesuaiannya dengan prinsip hukum ekonomi syariah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Praktik Transaksi Jual Beli Rumah di PT Kencana Timur Gemilang

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT Kencana Timur Gemilang merupakan perusahaan pengembang properti yang menyediakan rumah bagi masyarakat melalui beberapa alternatif mekanisme pembayaran. Perusahaan yang berlokasi di Kecamatan Bojongsari, Kota Depok, Jawa Barat, tersebut melaksanakan kegiatan pengembangan perumahan, salah satunya melalui proyek Perumahan Grand Haikal 3. Berdasarkan hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi, praktik jual beli rumah dilakukan melalui serangkaian tahapan yang melibatkan pihak pengembang, konsumen, serta lembaga perbankan apabila transaksi menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam pelaksanaannya, perusahaan menawarkan tiga kelompok metode pembayaran, yaitu pembayaran tunai penuh (*cash* keras), pembayaran tunai bertahap (*cash* bertahap), dan pembiayaan KPR melalui bank konvensional maupun bank syariah.

Pembayaran *cash* keras dilaksanakan secara langsung antara pengembang dan konsumen melalui pelunasan harga rumah dalam satu kali pembayaran. Metode ini tidak melibatkan lembaga perbankan dan memberikan kemudahan penyelesaian transaksi karena konsumen tidak memiliki kewajiban pembayaran angsuran setelah pelunasan. Sementara itu, pembayaran *cash* bertahap dilakukan melalui cicilan langsung kepada pengembang dengan jangka waktu sekitar 3–12 bulan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Berbeda dengan kedua metode tersebut, pembiayaan KPR melibatkan bank sebagai penyedia fasilitas pembiayaan sehingga konsumen dapat melakukan pembayaran rumah melalui angsuran dengan jangka waktu yang lebih panjang. Pada pembiayaan syariah, akad yang digunakan meliputi murabahah, istishna', dan musyarakah mutanaqisah, yang masing-masing memiliki karakteristik dan mekanisme berbeda.

Berdasarkan dokumentasi penjualan rumah selama periode 2023–2025, terdapat 55 konsumen yang telah melaksanakan akad pembelian rumah. Sebanyak 52 konsumen menggunakan pembiayaan KPR syariah, satu konsumen menggunakan KPR konvensional, dan dua konsumen melakukan pembayaran langsung kepada pengembang melalui metode *cash* keras dan *cash* bertahap. Distribusi penggunaan metode pembayaran tersebut disajikan pada Tabel 1.

Tabel 1. Distribusi Metode Pembayaran Rumah PT Kencana Timur Gemilang Tahun 2023–2025

Metode pembayaran	Konsumen	Persentase
***Cash* keras**	1	1,8%
***Cash* bertahap**	1	1,8%
KPR konvensional	1	1,8%
KPR murabahah	29	52,7%
KPR istishna'	20	36,4%
KPR musyarakah mutanaqisah	3	5,5%
Total	55	100%

Sumber: Data penelitian PT Kencana Timur Gemilang, 2023–2025, diolah dari skripsi Nur Ainun Azizah (2025). Persentase dibulatkan.

Data tersebut memperlihatkan bahwa pembiayaan KPR syariah menjadi metode pembayaran yang paling banyak digunakan, dengan proporsi sekitar 94,5% dari keseluruhan transaksi berdasarkan perhitungan jumlah konsumen. Akad murabahah menempati urutan tertinggi dengan 29 konsumen (52,7%), diikuti akad istishna' sebanyak 20 konsumen (36,4%) dan musyarakah mutanaqisah sebanyak tiga konsumen (5,5%). Pemilihan akad dalam transaksi berkaitan dengan kondisi objek rumah yang diperjualbelikan. Akad murabahah digunakan untuk rumah yang telah selesai dibangun dan siap dihuni, sedangkan akad istishna' diterapkan pada rumah yang masih berada dalam proses pembangunan. Adapun musyarakah mutanaqisah digunakan melalui mekanisme kepemilikan bersama antara pihak bank dan konsumen, dengan pengalihan porsi kepemilikan bank secara bertahap kepada konsumen.

Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa proses pembelian rumah melalui pembiayaan KPR dilaksanakan melalui beberapa tahapan. Konsumen terlebih dahulu memperoleh informasi perumahan melalui media pemasaran, kemudian melakukan survei lokasi dan memilih unit rumah yang sesuai dengan kebutuhan serta kemampuan finansial. Setelah menentukan pilihan, konsumen melakukan pemesanan atau booking unit dengan menyerahkan dokumen identitas untuk pemeriksaan awal. Tahapan berikutnya meliputi pengumpulan dokumen administrasi, pengajuan pembiayaan kepada bank, pemeriksaan kelayakan calon nasabah, serta penilaian legalitas dan nilai objek rumah. Apabila permohonan disetujui, bank menerbitkan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan KPR (SP3K), yang menjadi dasar pelaksanaan akad pembiayaan dengan melibatkan konsumen, pengembang, bank, dan notaris. Rangkaian transaksi kemudian dilanjutkan dengan pemenuhan kewajiban pembayaran dan penyerahan rumah yang didokumentasikan melalui Berita Acara Serah Terima (BAST).

Perbedaan metode pembayaran juga menghasilkan perbedaan total biaya pembelian rumah. Berdasarkan simulasi pembiayaan dalam dokumen penelitian untuk rumah dengan harga dasar Rp610.000.000, pembayaran tunai memperoleh potongan harga sebesar Rp30.000.000 sehingga total pembayaran menjadi Rp580.000.000. Pada skema KPR, total pembayaran bergantung pada jenis pembiayaan, margin atau imbalan, serta jangka waktu angsuran. Sebagai contoh, simulasi pembiayaan murabahah menunjukkan total pembayaran sekitar Rp1.442.700.000 selama 20 tahun. Perbedaan tersebut menunjukkan pentingnya keterbukaan informasi mengenai harga jual, besaran angsuran, serta total kewajiban pembayaran agar konsumen memahami konsekuensi finansial sebelum menyetujui akad. Angka-angka tersebut merupakan simulasi dari dokumen penelitian dan tidak dimaksudkan sebagai perbandingan universal biaya produk KPR.

Secara keseluruhan, hasil penelitian memperlihatkan bahwa praktik jual beli rumah di PT Kencana Timur Gemilang dilaksanakan melalui mekanisme transaksi yang beragam, dengan dominasi penggunaan pembiayaan perbankan syariah. Perusahaan bertindak sebagai pihak yang menyediakan dan memasarkan rumah, sedangkan bank memiliki kedudukan berbeda sesuai dengan jenis akad pembiayaan yang digunakan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa mekanisme jual beli rumah perlu dipahami sebagai rangkaian hubungan hukum yang melibatkan beberapa pihak dengan tanggung jawab masing-masing.

Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Praktik Jual Beli Rumah

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik jual beli rumah di PT Kencana Timur Gemilang secara umum dinilai telah memenuhi rukun dan syarat sah akad berdasarkan tinjauan hukum ekonomi syariah yang dilakukan dalam skripsi. Penilaian tersebut mencakup keberadaan pihak yang berakad, kejelasan objek transaksi, kesepakatan harga, serta pelaksanaan ijab dan kabul. Selain itu, penelitian mengidentifikasi penerapan prinsip-prinsip muamalah, meliputi prinsip kebolehan bertransaksi (mubah), kerelaan para pihak (at-taradhi), keadilan, saling menguntungkan, tolong-menolong (ta'awun), dan pencatatan perjanjian secara tertulis.

Pada pembiayaan murabahah, transaksi dilaksanakan melalui mekanisme pembelian rumah oleh bank dari pengembang yang kemudian dijual kembali kepada konsumen dengan harga perolehan dan margin keuntungan yang disepakati. Berdasarkan dokumen pembiayaan, informasi mengenai harga jual, margin keuntungan, jumlah angsuran, dan jangka waktu pembayaran dicantumkan dalam SP3K. Objek yang diperjualbelikan merupakan rumah yang telah selesai dibangun sehingga kondisi barang dapat diketahui sebelum akad. Sementara itu, akad istishna' diterapkan pada pembelian rumah yang masih dalam proses pembangunan dengan spesifikasi objek dan mekanisme pembayaran yang telah ditentukan. Pada akad musyarakah mutanaqisah, bank dan konsumen memiliki bagian kepemilikan atas rumah, kemudian porsi kepemilikan bank berkurang seiring pembayaran angsuran oleh konsumen. Berdasarkan dokumen dan mekanisme yang dianalisis, ketiga akad tersebut pada prinsipnya dinilai telah memenuhi unsur-unsur yang dipersyaratkan.

Penerapan prinsip kerelaan dan keadilan dalam transaksi terlihat dari adanya kesempatan konsumen memilih unit rumah, menentukan metode pembayaran, serta menerima informasi mengenai harga dan kewajiban pembayaran sebelum pelaksanaan akad. Prinsip saling menguntungkan tercermin melalui hubungan antara pengembang yang memperoleh pembayaran atas rumah yang disediakan dan konsumen yang memperoleh hunian sesuai kesepakatan. Sementara itu, prinsip tolong-menolong terlihat melalui penyediaan alternatif pembiayaan, program keringanan uang muka, serta upaya pendampingan terhadap konsumen selama proses pengajuan KPR. Pencatatan transaksi melalui kuitansi pemesanan, dokumen administrasi, SP3K, perjanjian pembiayaan, dan BAST juga menunjukkan penerapan prinsip tertulis sebagai bentuk kepastian dan perlindungan terhadap para pihak.

Hasil penelitian turut mengidentifikasi adanya mekanisme pembayaran booking fee sebesar Rp5.000.000 sebagai tanda pemesanan unit rumah. Pembayaran ini dibedakan dari uang muka karena tidak secara langsung mengurangi harga jual rumah, tetapi berfungsi sebagai komitmen awal dalam proses pemesanan. Ketentuan pengembalian biaya pemesanan ditentukan berdasarkan kondisi pembatalan dan kesepakatan yang berlaku. Apabila pengajuan pembiayaan ditolak oleh bank, pengembalian dana pemesanan dapat dilakukan sebagian atau seluruhnya sesuai persyaratan yang disepakati. Selain itu, pengembang menerapkan program free down payment (free DP), sehingga konsumen dalam kondisi tertentu tidak diwajibkan membayar uang muka secara langsung. Penelitian menilai bahwa praktik tersebut pada prinsipnya dapat diterima menurut hukum ekonomi syariah sepanjang ketentuan transaksi dinyatakan secara jelas, disepakati secara sukarela, dan tidak menimbulkan kerugian yang tidak dapat dibenarkan.

Dalam aspek pengelolaan risiko, pengembang dan lembaga perbankan menerapkan pemeriksaan kelayakan pembiayaan, penilaian objek rumah, serta pencatatan kewajiban pembayaran. Apabila terjadi keterlambatan angsuran, penanganan dilakukan melalui komunikasi dengan konsumen, pemberian peringatan, dan langkah penyelesaian sesuai ketentuan perjanjian. Dokumen pembiayaan juga memuat ketentuan ta'widh dan ta'zir yang perlu diterapkan sesuai persyaratan syariah. Selain itu, pengembang menyediakan garansi bangunan selama tiga bulan sejak pelaksanaan serah terima rumah yang dicatat dalam BAST. Garansi tersebut memberikan kesempatan kepada konsumen untuk memperoleh perbaikan terhadap kerusakan bangunan yang termasuk dalam cakupan tanggung jawab pengembang.

Berdasarkan keseluruhan temuan tersebut, praktik jual beli rumah di PT Kencana Timur Gemilang dinilai secara umum telah menerapkan prinsip hukum ekonomi syariah, terutama pada aspek kejelasan akad, transparansi harga, kerelaan para pihak, pencatatan transaksi, serta pengelolaan risiko dan garansi. Namun, penilaian kesesuaian syariah tetap memerlukan perhatian terhadap substansi pelaksanaan setiap akad, termasuk kepastian kepemilikan objek, penerapan ketentuan uang pemesanan, dan mekanisme penyelesaian keterlambatan pembayaran.

Analisis Praktik Transaksi Jual Beli Rumah di PT Kencana Timur Gemilang

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik jual beli rumah di PT Kencana Timur Gemilang menerapkan tiga kelompok metode pembayaran, yaitu *cash* keras, *cash* bertahap, dan KPR melalui lembaga perbankan. Dari keseluruhan 55 transaksi yang tercatat selama periode 2023–2025, pembiayaan KPR syariah menjadi metode yang paling banyak digunakan, terutama melalui akad murabahah sebesar 52,7% dan istishna' sebesar 36,4%. Dominasi tersebut memperlihatkan bahwa penggunaan pembiayaan perbankan syariah memiliki kedudukan penting dalam aktivitas penjualan perusahaan. Temuan ini berbeda dengan penelitian Setiono et al. (2024) pada Perumahan Pandawa Residence Bekasi yang menemukan bahwa transaksi pembelian rumah dilaksanakan melalui mekanisme KPR, tetapi praktik akad yang diteliti belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan hukum Islam karena masih mengandung unsur riba. Perbandingan tersebut memperlihatkan bahwa keberadaan fasilitas pembiayaan perumahan tidak secara otomatis menunjukkan kesesuaian syariah, sehingga perlu dilakukan penilaian terhadap bentuk akad dan pelaksanaannya.

Penggunaan akad murabahah dan istishna' dalam transaksi PT Kencana Timur Gemilang berkaitan dengan kondisi bangunan rumah pada saat pembelian dilakukan. Akad murabahah digunakan pada rumah yang telah selesai dibangun, sedangkan istishna' diterapkan pada unit yang masih dalam tahap pembangunan. Penerapan tersebut mencerminkan adanya penyesuaian jenis akad dengan karakteristik objek transaksi. Selain itu, akad musyarakah mutanaqisah memberikan alternatif pembiayaan melalui mekanisme kepemilikan bersama yang berkurang secara bertahap. Djayusman dan Nurafni (2025) menjelaskan bahwa setiap akad pembiayaan perumahan memiliki karakteristik dan risiko berbeda, sehingga pemilihan akad perlu mempertimbangkan kondisi objek serta mekanisme pembiayaannya. Dengan demikian, variasi akad yang diterapkan PT Kencana Timur Gemilang dapat dipahami sebagai upaya menyediakan alternatif pembiayaan yang sesuai dengan kondisi rumah dan kebutuhan transaksi konsumen.

Perbedaan metode pembayaran juga berimplikasi terhadap jumlah kewajiban finansial konsumen. Pembayaran tunai memberikan keuntungan berupa potongan harga dan

penyelesaian transaksi tanpa angsuran, sedangkan pembiayaan KPR memungkinkan konsumen memperoleh rumah melalui pembayaran jangka panjang. Dalam pembiayaan murabahah, perbedaan harga tunai dan harga jual tangguh tidak dengan sendirinya menunjukkan adanya riba apabila transaksi dilaksanakan berdasarkan ketentuan akad yang sah, harga jual ditetapkan secara jelas, dan margin disepakati sejak awal. Namun, kesesuaian syariah tidak dapat dinilai hanya melalui besarnya angsuran atau penggunaan istilah margin keuntungan. Penilaian juga perlu memperhatikan kepemilikan objek oleh pihak yang menjual, kejelasan perjanjian, serta pelaksanaan hak dan kewajiban selama transaksi berlangsung. Oleh karena itu, hasil penelitian ini menunjukkan pentingnya transparansi informasi pembiayaan agar konsumen dapat memahami perbedaan setiap metode pembayaran sebelum menetapkan pilihan.

Selain aspek pembiayaan, proses transaksi yang diterapkan pengembang juga memperlihatkan keterlibatan beberapa pihak dalam satu rangkaian kegiatan jual beli. Pengembang bertanggung jawab terhadap penyediaan unit rumah, kelengkapan administrasi awal, serta pelaksanaan serah terima, sedangkan pihak bank melakukan pemeriksaan kelayakan pembiayaan dan melaksanakan akad sesuai mekanisme yang disepakati. Hubungan tersebut memerlukan pembagian tanggung jawab yang jelas untuk mencegah terjadinya ketidakpastian dalam pelaksanaan transaksi. Dengan demikian, praktik jual beli rumah di PT Kencana Timur Gemilang menunjukkan bahwa kepastian hubungan hukum antara pengembang, konsumen, dan lembaga perbankan menjadi bagian penting dari penyelenggaraan transaksi properti yang transparan dan dapat dipertanggungjawabkan.

Analisis Kesesuaian Praktik Jual Beli Rumah dengan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah

Berdasarkan hasil penelitian, praktik jual beli rumah di PT Kencana Timur Gemilang secara umum dinilai memenuhi rukun dan syarat akad, terutama dari aspek keberadaan pihak yang bertransaksi, objek jual beli, harga yang disepakati, serta pelaksanaan ijab dan kabul. Pada pembiayaan murabahah, bank berperan sebagai pihak yang membeli rumah dari pengembang dan menjualnya kembali kepada konsumen dengan harga serta margin keuntungan yang telah ditentukan. Pada akad istishna', transaksi dilakukan melalui pemesanan rumah yang masih berada dalam proses pembangunan, sedangkan musyarakah mutanaqisah melibatkan kepemilikan bersama antara bank dan konsumen. Ketiga mekanisme tersebut memiliki landasan dalam ketentuan hukum ekonomi syariah, termasuk Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Istishna', dan Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah. Namun, pemenuhan ketentuan syariah tetap harus dinilai berdasarkan pelaksanaan akad, bukan semata-mata berdasarkan nama akad yang tercantum dalam dokumen pembiayaan.

Penerapan prinsip-prinsip muamalah pada transaksi PT Kencana Timur Gemilang terlihat melalui keterbukaan informasi harga, kesempatan konsumen memilih metode pembayaran, pencatatan kesepakatan, serta penyediaan alternatif pembiayaan. Prinsip kerelaan (at-taradhi) tercermin melalui kesepakatan yang dilakukan sebelum akad, sedangkan prinsip keadilan berkaitan dengan kejelasan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Selain itu, penggunaan dokumen SP3K, kuitansi pemesanan, akad pembiayaan, dan BAST menjadi bentuk penerapan prinsip tertulis untuk mengurangi potensi perselisihan. Temuan ini mem-

perlihatkan bahwa pelaksanaan hukum ekonomi syariah tidak hanya berkaitan dengan terpenuhinya unsur formal akad, tetapi juga mencakup perlindungan terhadap kepentingan para pihak selama transaksi berlangsung.

Praktik pembayaran booking fee dan program free DP merupakan aspek lain yang perlu diperhatikan dalam penilaian kesesuaian syariah. Berdasarkan hasil penelitian, biaya pemesanan sebesar Rp5.000.000 berfungsi sebagai tanda komitmen awal, sedangkan program free DP memberikan keringanan kepada konsumen dalam memenuhi kebutuhan pembayaran awal. Ketentuan pengembalian uang pemesanan yang telah disampaikan dan disepakati dapat mendukung kejelasan transaksi. Namun, apabila terjadi pemotongan atau penghangusan dana akibat pembatalan, besaran dan dasar pemotongannya perlu diperhatikan agar tidak menimbulkan ketidakadilan. Dalam konteks pembiayaan syariah, pengaturan uang muka perlu memperhatikan ketentuan akad serta prinsip perlindungan terhadap hak penjual dan pembeli. Oleh karena itu, praktik pemesanan rumah dapat dinilai sesuai secara prinsip sepanjang ketentuannya transparan, disepakati secara sukarela, dan tidak memberikan keuntungan yang tidak dapat dibenarkan kepada salah satu pihak.

Aspek manajemen risiko dan garansi juga memiliki relevansi dengan prinsip keadilan dan tanggung jawab dalam hukum ekonomi syariah. Penelitian menunjukkan bahwa pengembang dan pihak perbankan menerapkan pemeriksaan kelayakan konsumen, penilaian objek, serta pengaturan kewajiban pembayaran melalui dokumen perjanjian. Dalam penanganan keterlambatan angsuran, dokumen SP3K memuat ketentuan ta'widh dan ta'zir meskipun terdapat pernyataan informan bahwa pembiayaan tidak mengenakan denda. Perbedaan tersebut menunjukkan pentingnya membedakan antara penalti berbasis bunga dengan mekanisme sanksi atau penggantian kerugian yang dibenarkan berdasarkan ketentuan syariah. Dengan demikian, penilaian kesesuaiannya memerlukan pemeriksaan lebih lanjut terhadap dasar pengenaan, perhitungan, dan penggunaan dana yang berasal dari sanksi keterlambatan.

Selanjutnya, pemberian garansi bangunan selama tiga bulan setelah serah terima rumah menunjukkan adanya tanggung jawab pengembang terhadap kualitas objek jual beli dalam batas ketentuan yang disepakati. Garansi tersebut memberikan perlindungan kepada konsumen apabila ditemukan kerusakan yang menjadi tanggung jawab pengembang. Hal ini sejalan dengan prinsip bahwa transaksi jual beli harus menjamin kejelasan objek serta pemenuhan hak para pihak. Djayusman dan Nurafni (2025) menekankan bahwa pengelolaan risiko pada pembiayaan perumahan perlu disesuaikan dengan karakteristik akad agar transaksi tetap dapat berjalan secara adil dan berkelanjutan. Dengan demikian, pengelolaan risiko dan pemberian garansi menjadi komponen penting dalam mendukung pelaksanaan transaksi rumah yang sesuai dengan prinsip hukum ekonomi syariah.

Secara keseluruhan, temuan penelitian memperlihatkan bahwa praktik jual beli rumah di PT Kencana Timur Gemilang telah menunjukkan penerapan berbagai prinsip hukum ekonomi syariah, terutama melalui kejelasan akad, keterbukaan harga, kerelaan para pihak, kesepakatan tertulis, dan perlindungan terhadap konsumen. Kontribusi penelitian ini terletak pada analisis transaksi pengembang yang menjalankan kegiatan usaha secara konvensional tetapi menawarkan beberapa skema pembiayaan syariah melalui lembaga perbankan. Temuan tersebut menegaskan bahwa penilaian kesesuaian syariah perlu mencakup keseluruhan rangkaian transaksi, mulai dari pemesanan rumah, pelaksanaan akad pembiayaan,

pengelolaan risiko, hingga penyerahan objek. Meskipun secara umum menunjukkan kesesuaian dengan prinsip muamalah, beberapa aspek, khususnya pelaksanaan ketentuan uang pemesanan dan sanksi keterlambatan, tetap memerlukan pengawasan agar praktik transaksi berlangsung secara adil, transparan, dan tidak bertentangan dengan ketentuan syariah.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa praktik jual beli rumah di PT Kencana Timur Gemilang dilaksanakan melalui tiga metode pembayaran utama, yaitu *cash* keras, *cash* bertahap, dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui lembaga perbankan konvensional maupun syariah. Proses transaksi meliputi pemilihan unit rumah, pembayaran biaya pemesanan (booking fee), pengajuan pembiayaan, penerbitan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan KPR (SP3K), pelaksanaan akad, hingga penyerahan rumah kepada konsumen. Pembiayaan KPR syariah menjadi metode yang paling dominan, terutama melalui akad murabahah sebesar 52,7% dan istishna' sebesar 36,4%, sedangkan akad musyarakah mutanaqisah digunakan sebesar 5,5% dari keseluruhan 55 transaksi. Berdasarkan tinjauan hukum ekonomi syariah, praktik jual beli rumah tersebut secara umum telah memenuhi rukun dan syarat sah akad serta menerapkan prinsip-prinsip muamalah, meliputi kebolehan bertransaksi (mubah), kerelaan para pihak (at-taradhi), keadilan, saling menguntungkan, tolong-menolong (ta'awun), dan kejelasan perjanjian tertulis. Praktik pemesanan rumah, pengaturan uang muka, pengelolaan risiko, dan pemberian garansi bangunan juga pada prinsipnya menunjukkan kesesuaian dengan ketentuan syariah. Meskipun demikian, diperlukan penguatan transparansi terhadap ketentuan pengembalian biaya pemesanan dan penerapan sanksi keterlambatan pembayaran untuk memastikan perlindungan hak seluruh pihak yang bertransaksi. Temuan ini menegaskan bahwa kesesuaian syariah dalam transaksi properti tidak hanya ditentukan oleh penggunaan akad pembiayaan syariah, tetapi juga oleh pelaksanaan seluruh tahapan jual beli secara adil, transparan, dan bertanggung jawab. Penelitian ini memberikan kontribusi terhadap pengembangan kajian hukum ekonomi syariah, khususnya mengenai penerapan akad pembiayaan pada perusahaan pengembang properti konvensional yang bekerja sama dengan lembaga perbankan syariah.

DAFTAR PUSTAKA

Abdussamad, Z. (2021). Metode penelitian kualitatif. CV Syakir Media Press.

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. (2000a). Fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah.

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. (2000b). Fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli istishna'.

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. (2008). Fatwa Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang musyarakah mutanaqisah.

Djayusman, R. R., & Nurafni, F. (2025). Analisis risiko akad syariah pada pembiayaan KPR: Studi perbandingan akad istishna, musyarakah mutanaqishah, dan ijarah muntahiyah bittamlik. Al-Muamalat: Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah, 10(2), 120–140. https://doi.org/10.32505/muamalat.v10i2.11200

Fadli, M. R. (2021). Memahami desain metode penelitian kualitatif. Humanika: Kajian Ilmiah Mata Kuliah Umum, 21(1), 33–54. https://doi.org/10.21831/hum.v21i1.38075

Jamaludin, M. (2023). Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap skema syariah dalam transaksi jual beli rumah. Maqasid: Jurnal Studi Hukum Islam, 12(1), 14–28. https://doi.org/10.30651/mqsd.v12i1.18117

Marbun, L. D., Ginting, B., & Sukarja, D. (2023). Tanggung jawab hukum pengembang rumah susun dalam perjanjian pengikatan jual beli tanpa sertifikat laik fungsi kepada konsumen berdasarkan hukum positif Indonesia. Recht Studiosum Law Review, 2(2). https://doi.org/10.32734/rslr.v2i2.14075

Marvina, D., Febriadi, S. R., & Surahman, M. (2025). Analisis akad istishna dan KUHPerdata Pasal 1320 terhadap praktik jual beli rumah indent. Bandung Conference Series: Sharia Economic Law, 5(2), 341–350. https://doi.org/10.29313/bcssel.v5i2.20760

Mubarak, M. H., & Raya, M. Y. (2023). Tinjauan hukum Islam terhadap perjanjian jual beli perumahan syariah Al Fath Land di Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros. Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah, 4(3), 237–250. https://doi.org/10.24252/iqtishaduna.vi.30832

Samsu. (2021). Metode penelitian: Teori dan aplikasi penelitian kualitatif, kuantitatif, mixed methods, serta research & development (Cetakan ke-2). Pusat Studi Agama dan Kemasyarakatan (PUSAKA).

Setiono, A., Maulana, R., & Aminulloh, A. (2024). Analisis praktik akad jual beli rumah di Perumahan Pandawa Residence Bekasi dalam perspektif hukum Islam. Journal of Islamic Studies, 2(2), 125–134. https://doi.org/10.61341/jis/v2i2.072

Zuraidah, & Wati, L. (2023). Akad kredit jual beli rumah yang belum dibangun perspektif hukum ekonomi syariah. Journal of Sharia and Legal Science, 1(3), 145–156. https://doi.org/10.61994/jsls.v1i3.355

Copyright Holder :
© Nur Ainun Azizah et.all (2026).

First Publication Right :
© At-Tasyrih: Jurnal Pendidikan dan Hukum Islam

This article is under:

