

MEKANISME PENGADAAN RUMAH BERBASIS SYARIAH PADA PERUMAHAN GRAND CESAR RESIDENCE KABUPATEN SINTANG

Puja Tsalitsa¹, Sumar'in², Tehedi³

Institut Agama Islam Sultan Muhammad Syafiuddin Sambas, Kalimantan Barat

Email : pujatsalitsa15@gmail.com, sumarinasmawi@yahoo.co.id, tehediasyambasy@gmail.com

RTICLE INFO

Article History

Submission : 13 - 09 - 2024

Review : 15 - 09 - 2024

Revised : 15 - 09 - 2024

Accepted : 16 - 09 - 2024

Publish : 16 - 09 - 2024

Keywords :

Mekanisme,
Pengadaan Rumah,
Syariah

ABSTRACT

This research was conducted at the Grand Cesar Residence Housing. The community's need for houses with sharia principles continues to increase along with the number of newlyweds. The focus of this study is the Sharia-based housing procurement mechanism at the Grand Cesar Residence Housing, Sintang Regency and the Islamic economic review of the Sharia-based housing procurement mechanism at the Grand Cesar Residence Housing, Sintang Regency. This study uses a qualitative descriptive approach and the type of research uses a case study. This research was conducted at the Grand Cesar Residence Housing, Sintang Regency, located at Jalan Mensiku Jaya, Kapuas Kiri Hulu Village, Sintang District. The primary data sources used include the Owner and Housing Developer and consumers. Data collection techniques are interviews, observation and documentation. Data analysis techniques are data collection, data reduction, data presentation and drawing conclusions/verification. Data validity checking techniques include credibility, transferability, dependability and confirmability. The results of the study show that (1) The mechanism for procuring sharia-based houses at the Grand Cesar Residence Housing Complex in Sintang Regency applies the principle of ta'awun (mutual assistance) with the al-qard (loan) contract, namely that each consumer helps each other with their respective installments for building a house. (2) The Islamic economic review of the mechanism for procuring sharia-based houses at the Grand Cesar Residence Housing Complex in Sintang Regency is by carrying out no usury, no fines, no seizure and tadlis. However, there is still gharar, and gharar in this case is small gharar, meaning that according to the majority of scholars, small gharar is permitted because of something that cannot be avoided, such as the delay in the time of building a house because there are consumers who are not on time in paying installments.

Abstrak

Penelitian ini dilakukan pada Perumahan Grand Cesar Residence. Kebutuhan masyarakat akan rumah dengan prinsip-prinsip syariah terus meningkat seiring banyaknya pasangan pernikahan baru. Fokus dalam penelitian ini adalah Mekanisme pengadaan rumah berbasis syariah pada Perumahan Grand Cesar Residence Kabupaten Sintang dan Tinjauan ekonomi Islam terhadap mekanisme pengadaan rumah berbasis syariah pada Perumahan Grand Cesar Residence Kabupaten Sintang. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dan jenis penelitian menggunakan studi kasus. Penelitian ini dilaksanakan di Perumahan Grand Cesar Residence Kabupaten Sintang yang beralamat di Jalan Mensiku Jaya, Kelurahan Kapuas Kiri Hulu, Kecamatan Sintang. Sumber data primer yang digunakan diantaranya *Owner* sekaligus

Developer perumahan dan konsumen. Teknik pengumpulan data yaitu wawancara, observasi dan dokumentasi. Teknik analisis data yaitu pengumpulan data, reduksi data, penyajian data dan menarik kesimpulan/verifikasi. Teknik pengecekan keabsahan data meliputi *credibility*, *transferability*, *dependability* dan *confirmability*. Hasil penelitian menunjukkan, (1) Mekanisme pengadaan rumah berbasis syariah pada Perumahan Grand Cesar Residence Kabupaten Sintang menerapkan asas *ta'awun* (tolong-menolong) dengan akad *al-qard* (pinjaman) yakni setiap konsumen saling membantu dengan angsurannya masing-masing untuk pembangunan rumah. (2) Tinjauan ekonomi Islam terhadap mekanisme pengadaan rumah berbasis syariah pada Perumahan Grand Cesar Residence Kabupaten Sintang yaitu dengan mengusung tanpa riba, tanpa denda, tanpa sita dan *tadlis*. Namun masih terdapat *gharar*, adapun *gharar* dalam hal ini yaitu *gharar* yang kecil, artinya menurut jumhur ulama *gharar* kecil dibolehkan karena sesuatu yang tidak bisa dihindari seperti mundurnya waktu pengerjaan rumah karena terdapat konsumen yang tidak tepat waktu dalam membayar angsuran.

PENDAHULUAN

Pertumbuhan bisnis properti mampu menumbuhkan perekonomian di Indonesia. Karena setiap tahun jumlah penduduk meningkat sehingga permintaan rumah hunian juga meningkat. Dengan semakin bertumbuhnya populasi manusia, semakin tinggi pula kebutuhan terhadap rumah maka pemerintah dan pengembang harus mampu memenuhi kebutuhan rakyatnya.¹ Permasalahan perumahan dan permukiman di Indonesia semakin serius dan kritis. Tingginya angka *backlog* menurut perkiraan Kementerian PUPR yang mencapai angka 13,5 juta unit pada tahun 2015 membuat Pemerintah harus hadir dalam mengatasi permasalahan ini. Kebutuhan akan perumahan setiap tahun mencapai 800.000-1.000.000 unit per tahun, sedangkan kemampuan pemerintah dan pengembang hanya di angka 400.000 unit per tahun. Bila kondisinya tak berubah, maka *backlog* perumahan nasional akan semakin tinggi, apalagi dengan melihat pertumbuhan penduduk rata-rata di Indonesia yang mencapai 1,49% per tahun. Bila asumsi kemampuan penyediaan rumah oleh pemerintah tetap, maka *backlog* perumahan akan meroket.²

¹ Muhammad Nur, Rosmawati, Andi Arifwangsa Adiningrat, "Penerapan Akad Istishna' Pada Pengadaan Rumah Properti Syariah PT. Syahada Muslim Group"; *Jurnal Ilmiah Manajemen EMOR (Ekonomi Manajemen Orientasi Riset)*, Vol. 6, 2 (2023), hlm. 275.

² Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan, *Peranan APBN Dalam Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)*, (Jakarta: Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan, 2015), hlm. 1.

Secara umum *backlog* perumahan dapat diartikan sebagai kondisi kesenjangan antara jumlah rumah terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan rakyat.³ Seiring dengan jumlah penduduk di Indonesia yang semakin meningkat, permintaan terhadap rumah juga meningkat. Kebutuhan rumah pada tahun 2023 mencapai 12,71 juta unit rumah. Harga jual rumah subsidi di Kalimantan (kecuali Kabupaten Murung Raya dan Kabupaten Mahakam Ulu) pada tahun 2023 sebesar Rp177.000.000,- naik menjadi Rp182.000.000,- di tahun 2024. Harga rumah yang menunjukkan semakin tinggi, membuat kebanyakan orang tidak mampu membeli rumah secara tunai. Ini dijadikan sebagai peluang bagi lembaga pembiayaan untuk menyediakan jasa untuk produk properti yang disebut dengan sistem Pembiayaan Pemilikan Rumah ada yang dilakukan melalui lembaga perbankan (konvensional ataupun syariah) dan ada juga yang dilakukan secara langsung antara konsumen dengan *developer* (syariah ataupun non syariah).

Perumahan merupakan kebutuhan dasar di samping pangan dan sandang. Karena itu untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang meningkat bersamaan dengan penambahan penduduk diperlukan penanganan dengan perencanaan yang seksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat. Setiap manusia dihadapkan tiga kebutuhan dasar, yaitu pangan, sandang dan papan.⁴ Rumah merupakan salah satu aset yang mungkin paling mahal yang dapat dimiliki oleh manusia selama hidupnya. Usaha untuk memiliki rumah seringkali merupakan upaya paling berat terutama bagi masyarakat yang hidup di perkotaan karena semakin mahalnya harga tanah dan rumah. Di saat ekonomi yang kurang bergairah, kenaikan harga rumah dan tanah tersebut tidak selalu diiringi dengan kenaikan pendapatan sehingga semakin banyak masyarakat yang kesulitan untuk memiliki rumah.⁵ Properti syariah muncul sebagai pilihan bagi masyarakat, terutama bagi mereka yang ingin membeli rumah atau sekedar berinvestasi, membuat masyarakat, khususnya umat Islam, merasa jauh lebih nyaman karena dapat terhindar dari riba yang dilarang dalam Islam. Investasi properti syariah adalah investasi properti yang dilakukan

³ Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan, *Peranan APBN Dalam Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)*, hlm. 3.

⁴ Izul Abdillah, "Implementasi Akad Ba'i Istishna dan Ba'i Taqsih Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Non Bank) di Perumahan Islami Indonesia"; *Al-Kharaj: Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah*, 3, 1 (2021), hlm. 73.

⁵ Egi Arvian Firmansyah dan Deru R. Indika, "Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Di Jawa Barat"; *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*, 10, 3 (2017), hlm. 224.

berdasarkan aturan yang mengikuti aturan agama, di mana segala sesuatu yang dilakukan harus sesuai, termasuk membeli rumah yang akan digunakan untuk investasi.⁶

Berdasarkan observasi awal di Perumahan Grand Cesar Residence, bahwa perumahan syariah ini muncul karena adanya kebutuhan yang tinggi dikalangan masyarakat untuk dapat memiliki rumah yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Dalam perkembangan properti yang terus meningkat, para *developer* berlomba untuk membangun properti dalam bidang perumahan dengan melibatkan pihak ketiga salah satunya bank konvensional sehingga para *developer* menawarkan perumahan siap huni dengan DP yang terjangkau. Namun, realitanya tidak sedikit masyarakat yang merasa dirugikan, karena harga yang ditawarkan bisa dua kali lipat dari harga yang seharusnya.

Kemudian, dari fenomena tersebut tidak sedikit masyarakat yang merasa bahwa pentingnya mempunyai rumah dengan konsep syariah sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Perumahan Grand Cesar Residence menyediakan perumahan syariah untuk membantu masyarakat yang ingin memiliki rumah yang tentunya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang mengusung asas *ta'awun* baik antara *developer* dengan konsumen dan antar konsumen. Perumahan Grand Cesar Residence dikelola oleh *developer* pribadi yang menyediakan lahan seluas 10 hektare dengan satu unit rumah yang dibangun yaitu *type* rumah 51 dengan luas tanah 150 m², untuk harga satu unit rumah tersebut sebesar Rp165.000.000,-. Mekanisme pembayaran Perumahan Grand Cesar Residence dapat diajukan oleh konsumen untuk membangun rumah dengan cara pembayaran angsuran *flat* setiap bulan sesuai dengan waktu tertentu yang telah disepakati antara kedua belah pihak sebesar Rp1.000.000,/bulan kepada *developer*, untuk sistem pembangunan rumah dimulai berdasarkan urutan pendaftaran, konsumen satu membantu konsumen lainnya dalam pembangunan rumah tersebut melalui angsuran yang telah diberikan kepada *developer*. Kemudian, dalam pembangunan rumah tersebut konsumen dapat meminta atau memesan kepada *developer* mengenai *desain interior* sesuai keinginan konsumen.

Selanjutnya, *developer* membantu mengelola uang konsumen untuk membangun rumah di lahannya melalui uang yang telah disetorkan. Apabila terjadi keterlambatan

⁶ Dhita Pratiwi Ar, et. all, "Application Of The Basic Concept Of Islamic Economics To The Effectiveness Of Sharia Property Companies"; *International Conference On Social And Islamic Studies*, 2 (2022), hlm. 734.

dalam membayar maka urutan pembangunan akan turun satu tingkat. Kemudian apabila konsumen mengundurkan diri, maka uang yang telah masuk ke *developer* akan dikembalikan dalam waktu 2 tahun, jika ingin uang kembali lebih cepat maka harus mencari orang lain untuk *mentake overnya* dan terkait waktu pembangunan rumah setiap konsumen, sesuai kesepakatan yang telah disepakati baik *developer* dengan konsumen maupun antar konsumen. Kemudian, mekanisme perjanjian di Perumahan Grand Cesar Residence juga menerapkan tanpa bunga, tanpa denda dan tanpa bank atau *BI Checking*, tanpa sita dan tanpa akad bermasalah. Alasan Perumahan Grand Cesar Residence menyediakan perumahan syariah karena yang pertama, kebutuhan akan pembiayaan rumah yang meringankan masyarakat tentu saja memberikan peluang tersendiri khususnya untuk Perumahan Grand Cesar Residence. Bagi masyarakat yang memiliki kemampuan dalam keuangan, membeli sebuah rumah secara tunai bukanlah sebuah kendala. Namun bagi masyarakat yang memilih membeli rumah non tunai dianggap lebih ringan dibandingkan pembayaran secara tunai karena kondisi ekonomi yang berbeda-beda. Selain itu, yang kedua dengan adanya Perumahan Grand Cesar Residence Kabupaten Sintang salah satunya dapat memberikan kontribusi kepada pemerintah untuk membantu mengurangi *backlog* perumahan, serta yang ketiga bahwa *developer* mempunyai keinginan yang kuat untuk membantu orang-orang yang ingin mempunyai rumah dengan berlandaskan prinsip-prinsip syariah.

Informasi lain yang didapatkan dari observasi yang sudah dilakukan oleh peneliti bahwa dalam mekanisme pengadaan rumah berbasis syariah pada Perumahan Grand Cesar Residence Kabupaten Sintang terdapat adanya indikasi ketidakjelasan perjanjian atau indikasi ketidakjelasan mekanisme pengadaan rumah yang suatu saat akan bisa menimbulkan permasalahan atau konflik bagi para pihak dalam mundurnya waktu pengerjaan rumah. Berdasarkan uraian konteks penelitian di atas, peneliti tertarik untuk membahas permasalahan tersebut dalam tesis yang berjudul Mekanisme Pengadaan Rumah Berbasis Syariah Pada Perumahan Grand Cesar Residence Kabupaten Sintang. Sehingga permasalahan ini perlu atau penting untuk diteliti dan dapat memberikan manfaat serta saran dari hasil penelitiannya nanti.

METODE PENELITIAN

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif. Penelitian Kualitatif adalah penelitian yang bermaksud memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian secara holistic dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.⁷ Metode kualitatif digunakan untuk mendapatkan data yang mendalam, suatu data yang mengandung makna. Makna adalah data yang sebenarnya, data yang pasti yang merupakan suatu nilai di balik data yang tampak. Oleh karena itu dalam penelitian kualitatif tidak menekankan pada generalisasi, tetapi lebih menekankan pada makna. Generalisasi dalam penelitian kualitatif dinamakan *transferability*.⁸ Dalam tradisi penelitian kualitatif, proses penelitian dan ilmu pengetahuan tidak sesederhana apa yang terjadi pada penelitian kuantitatif, karena sebelum hasil-hasil penelitian kualitatif memberi sumbangan kepada ilmu pengetahuan, tahapan penelitian kualitatif melampaui berbagai tahapan berpikir kritis-ilmiah.⁹

Jenis dalam penelitian ini peneliti menggunakan jenis penelitian studi kasus. Menurut Mulyana, studi kasus merupakan penelitian yang menguraikan penjelasan secara menyeluruh mengenai aspek seorang individu, suatu kelompok atau suatu organisasi sehingga penelitian tersebut peneliti harus mengolah sebanyak mungkin data mengenai subjek yang diteliti.¹⁰ Kemudian, menurut Arikunto mengemukakan bahwa metode studi kasus adalah penelitian yang dilakukan secara intensif, terperinci dan mendalam terhadap suatu organisme (individu), lembaga atau gejala tertentu dengan daerah atau subjek yang sempit. Penelitian case study atau penelitian lapangan (*field study*) dimaksudkan untuk mempelajari secara intensif tentang latar belakang masalah keadaan dan posisi suatu peristiwa yang sedang berlangsung saat ini, serta interaksi lingkungan unit sosial tertentu yang bersifat apa adanya (*given*).¹¹

⁷ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2016), hlm. 6.

⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, hlm. 9.

⁹ Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: PT. Fajar Interpratama Offset, 2009), hlm. 6.

¹⁰ Endah Marendah Ratnaningtyas, dkk. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. (Aceh: Yayasan Penerbit Muhammad Zaini, 2023), hlm. 101.

¹¹ Endah Marendah Ratnaningtyas, dkk. *Metodologi*, hlm. 103.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Mekanisme Pengadaan Rumah Berbasis Syariah Pada Perumahan Grand Cesar Residence Kabupaten Sintang

Mekanisme Pengadaan Rumah Berbasis Syariah Pada Perumahan Grand Cesar Residence Kabupaten Sintang yaitu dilakukan dengan menggunakan angsuran semua konsumen yang dikelola oleh *developer* untuk menyediakan perumahan.



Gambar 1. Mekanisme Pengadaan Rumah Berbasis Syariah Pada Perumahan Grand Cesar Residence

Pembangunan rumah berdasarkan pada urutan pendaftaran dan dilihat dari kelancaran angsuran konsumen. Dalam hal ini, antara konsumen yang satu dan lainnya secara tidak langsung membantu dengan cara meminjamkan uangnya kepada konsumen lain dalam pembangunan rumah, yang dikenal dengan istilah *al-qard* dalam ekonomi Islam. Untuk pembangunan rumah itu sendiri dilihat berdasarkan urutan pendaftaran dan berdasarkan kelancaran konsumen dalam menyeter. Apabila tidak membayar satu bulan maka urutan pembanguan mundur satu tingkat dan jika lancar dalam menyeter maka urutan pembangunan bisa naik. Dalam hal ini sudah disampaikan dan disepakati kepada konsumen.

Secara etimologi lafal *al-qard* berasal dari bahasa Arab *al-qardhu* berasal dari kata *qaradha–yaqridu–qardh [an]*. Secara bahasa arti asalnya adalah *al-qath'u* (potongan) yang berarti memotong, memutuskan sesuatu. *Al-qardhu* secara bahasa artinya adalah memotong. Dinamakan demikian karena pemberi utang (*muqridh*) memotong sebagian hartanya dan memberikannya kepada pengutang. Menurut terminologi *al-qardh* adalah memberikan harta kepada orang yang mengambil

manfaatnya, lalu orang tersebut mengembalikan gantinya. Menurut Abdul Ghofur Anshori dalam bukunya Hukum Perjanjian Islam di Indonesia, beliau mengatakan bahwa *al-qardh* adalah meminjamkan sesuatu kepada orang lain dengan kewajiban mengembalikan pokoknya kepada pihak yang meminjamkan.¹²

Penyerahan adalah melepaskan sejumlah uang atau barang kepada orang lain untuk dipergunakan manfaatnya dalam kurung waktu tertentu dan mengembalikan dengan jumlah dan nilai yang sama. Berarti tidak ada penambahan nilai pada uang atau barang tersebut. Sehingga murni tujuannya untuk menolong tanpa ada maksud untuk mendapatkan keuntungan dan motif tertentu dari piutangnya. Pemberian utang ini merupakan salah satu bentuk kasih sayang dan tolong-menolong. Sebagaimana Allah SWT berfirman:

مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضَاعِفَهُ لَهُ أَضْعَافًا كَثِيرَةً وَاللَّهُ يَقْبِضُ وَيَبْسُطُ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ

Terjemahnya: “Siapakah yang mau memberi pinjaman kepada Allah, pinjaman yang baik (menafkahkan hartanya di jalan Allah), maka Allah akan meperlipat gandakan pembayaran kepadanya dengan lipat ganda yang banyak. Dan Allah menyempitkan dan melapangkan (rezeki) dan kepada-Nya-lah kamu dikembalikan”. QS. al-Baqarah: 245).

Mekanisme pengadaan rumah berbasis syariah pada Perumahan Grand Cesar Residence menurut peneliti tidak menemukan penyimpangan dan eksploitasi antara konsumen dan *developer* yang saling membantu. Sebagaimana perintah Allah SWT:

... وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Terjemahnya: “... dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya”. QS. al-Maidah: 2.

Berdasarkan uraian sebelumnya, mekanisme pengadaan rumah pada Perumahan Grand Cesar Residence menerapkan sistem tolong-menolong antar konsumen dalam pembangunan rumah dan *developer* sebagai pengelola yang membantu para konsumen untuk membangun rumah dengan mekanisme menggunakan angsuran semua konsumen yang dikelola oleh *developer* untuk menyediakan perumahan

¹² Saifudin Safarudin, ”Praktek Bangun Rumah Tinggal Dengan Sistem Arisan Dalam Tinjauan Hukum Islam”; *J-ALIF Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Syariah dan Sosial*, 1, 1 (2020), hlm. 106.

berdasarkan pada urutan pendaftaran dan dilihat dari kelancaran angsuran konsumen. Dalam hal ini, antara konsumen yang satu dan lainnya membantu dengan cara meminjamkan uangnya kepada konsumen lain dalam pembangunan rumah, yang dikenal dengan istilah *al-qard* dalam ekonomi Islam. Syariat Islam mengakui legalitas dari akad pinjaman atau dikenal dengan istilah *al-qardh*. Sebagai mana bunyi hadits Rasulullah SAW sebagai berikut:

مَا مِنْ مُسْلِمٍ يُفْرِضُ مُسْلِمًا قَرْضًا مَرَّتَيْنِ إِلَّا كَانَ كَصَدَقَتِهَا مَرَّةً

Artinya: “Tidaklah seorang muslim memberi pinjaman kepada muslim yang lain dua kali kecuali, ia seperti menyedekahkannya sekali”. (HR. Ibnu Majah No. 2.430).

Adapun manajemen risiko mekanisme pengadaan rumah berbasis syariah pada Perumahan Grand Cesar Residence dengan *akad al-qard* adalah suatu hal yang penting untuk dipertimbangkan. Manajemen risiko yang dilakukan adalah melakukan identifikasi risiko, kemudian melakukan evaluasi dan pengukuran risiko, yang terakhir adalah pengelolaan risiko dengan cara pengendalian risiko. Menurut Ibnu Taimiyah sudah jelas bahwa Allah SWT. dan Rasulullah SAW. tidak melarang setiap jenis risiko. Begitu juga tidak melarang semua jenis transaksi yang kemungkinan mendapatkan keuntungan atau kerugian ataupun netral (tidak untung dan tidak rugi). Yang dilarang dari kegiatan semacam itu ialah memakan harta orang lain secara tidak benar, bahkan bila tidak terdapat risiko, bukan risikonya yang dilarang.¹³

Manajemen risiko pada Perumahan Grand Cesar Residence yaitu apabila terdapat keterlambatan membayar angsuran yang telah disepakati, sejauh ini pihak dari pengelola perumahan menerapkan aturan bahwa jika konsumen tidak bisa membayar angsuran maka sesuai kesepakatan bersama urutan pembangunan konsumen akan turun dan durasi pembangunan akan mundur. Sehingga menjadikan konsumen termotivasi untuk lancar dalam membayar angsuran dan untuk meminimalisir risiko yang dilakukan oleh pengelola. Kemudian, jika ada konsumen yang mundur maka harus mencari *take over* yang bisa dicari sendiri oleh konsumen atau dibantu oleh *develover* dan uang konsumen tentunya akan dikembalikan oleh pihak pengelola. Hal ini dilakukan karena

13 Nadrattuzaman Hosen, “Analisis Bentuk Gharar dalam Transaksi Ekonomi”; *Jurnal Al-Iqtishad*, 1, 1 (2009), hlm. 59.

sistem yang diterapkan oleh Perumahan Grand Cesar Residence adalah sistem syariah yakni sikap saling tolong-menolong terhadap sesama yang diterapkan.

2. Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Mekanisme Pengadaan Rumah Berbasis Syariah Pada Perumahan Grand Cesar Residence Kabupaten Sintang

Tinjauan ekonomi Islam terhadap mekanisme pengadaan rumah berbasis syariah yaitu dengan asas *ta'awun* (tolong-menolong), tanpa riba, tanpa denda dan tanpa sita. Adapun *gharar* dalam pengadaan rumah pada Perumahan Grand Cesar Residence terdapat *gharar* kecil yang dibolehkan dengan alasan bukan adanya unsur kesengajaan dari *developer*. Dalam hal ini yaitu tentang urutan pembangunan, diawal *developer* mengatakan pembangunan rumah akan selesai dengan durasi 1-2 bulan untuk 1 konsumen. Namun, dalam perjalanan jika ada diantara konsumen yang tidak membayar maka durasi pembangunan akan mundur dikarenakan *income* yang didapatkan berkurang. Dalam hal ini ada unsur *gharar* dalam waktu pengerjaannya namun *gharar* yang bersifat ringan dan konsekuensi dari mundurnya pembangunan juga sudah diketahui dan disampaikan kepada konsumen sejak awal. Mekanisme pengadaan rumah berbasis syariah pada Perumahan Grand Cesar Residence Kabupaten Sintang dengan mengusung tanpa riba, tanda denda, tanpa sita dan *tadlis* (penipuan) dalam implementasi mekanisme sesuai dengan prinsip ekonomi syariah. Dalam menjalankan pengadaan perumahan syariah, Perumahan Grand Cesar Residence mengangkat konsep syariah dengan berbagai prinsip yang membedakan dengan perumahan yang lain yakni:

1. Tanpa Riba (Bunga)

Tidak menerapkan riba atau bunga merupakan salah satu prinsip utama dan kelebihan dari perumahan Grand Cesar Residence karena bagaimanapun juga penambahan pada angsuran baik sedikit atau banyak tetaplah menjadi riba. Sebagaimana Allah SWT berfirman tentang larangan riba:

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

Terjemahnya: “Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.
QS. al-Baqarah: 275.

Kemudian, berdasarkan Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Hukum Bunga (Interest/Fa'idah) bahwa:¹⁴

- a. Praktek pembungaan uang saat ini telah memenuhi kriteria riba yang terjadi pada zaman Rasulullah SAW, yakni riba *nasi'ah*. Dengan demikian, praktek pembungaan uang termasuk salah satu bentuk riba, dan riba haram hukumnya.
- b. Praktek pembungaan tersebut hukumnya adalah haram, baik dilakukan oleh bank, asuransi, pasar modal, pegadaian, koperasi, dan lembaga keuangan lainnya maupun dilakukan oleh individu.

2. Tanpa Denda

Dalam Islam, istilah denda dikenal dengan *gharamah*. *Gharamah* yaitu penalti atau denda yang dikenakan karena lewatnya batas waktu dalam angsuran. Perumahan Grand Cesar Residence tidak menerapkan denda apabila terdapat wanprestasi dalam hal angsuran pembayaran rumah. Menurut Perumahan Grand Cesar Residence, mereka tidak menganut sistem pemungutan denda karena terdapat kezaliman didalamnya dan tidak sesuai dengan prinsip syariah yang dianut serta kontradiksi besarnya denda yang membuatnya menjurus pada tambahan hutang atau riba.

أَلَا لَعْنَةُ اللَّهِ عَلَى الظَّالِمِينَ

Terjemahnya: “Ingatlah, laknat Allah (ditimpakan) atas orang-orang yang zalim”. QS. Hud: 18.

Rasulullah SAW bersabda:

قال الله تبارك وتعالى: يا عبادي، إني حرمت الظلم على نفسي، وجعلته بينكم محرماً؛ فلا تظالموا

Artinya: “Allah Tabaaraka wa ta’ala berfirman: ‘wahai hambaku, sesungguhnya aku haramkan kezaliman atas Diriku, dan aku haramkan juga kezaliman bagi kalian, maka janganlah saling berbuat zalim”. (HR. Muslim No. 2577).

3. Tanpa Sita

Perumahan Grand Cesar Residence tidak menerapkan sita untuk pembiayaan yang bermasalah karena berpotensi merugikan pihak lain, karena konsep syariah dan Islami yang diusung pada perumahan tersebut, maka sudah seharusnya sistem tanpa sita

¹⁴ Fatwa MUI No. 1 Tahun 2004, Hukum Bunga (*Interest/Fa'idah*), <https://mui.or.id/>, (online) diakses tanggal 10 Desember 2023.

inipun harus diterapkan pada Perumahan Grand Cesar Residence. Sebagaimana Allah SWT berfirman:

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ

Terjemahnya: “Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain diantara kamu dengan jalan yang batil”. QS. al-Baqarah: 188.

4. Tanpa *tadlis* (penipuan)

Perumahan Grand Cesar Residence tidak ada unsur penipuan dalam pengadaan rumah karena berpedoman pada larangan yang diharamkan oleh Allah SWT. Sebagaimana Allah SWT berfirman:

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

Terjemahnya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (QS. An-Nisa: 29).

5. Tanpa *BI Checking*

BI Checking diatur dalam pasal 2 Peraturan Bank Indonesia Nomor. 9/14/PBI/2007 yang bertujuan untuk memperlancar proses penyediaan dana, penerapan manajemen risiko dan identifikasi kualitas debitur untuk pemenuhan ketentuan-ketentuan yang berlaku serta meningkatkan disiplin pasar. Proses pengecekan tersebut dilakukan oleh lembaga keuangan baik bank maupun non bank, kepada suatu sistem yang disebut Sistem Informasi Debitur atau disingkat dengan (SID) yang dikelola oleh Bank Indonesia. Sistem ini mempunyai data dari para debitur setiap bank yang merupakan anggota SID. Apabila debitur mempunyai pinjaman yang menunggak atau kurang lancar maka data tersebut akan terlihat di *BI checking* dengan menampilkan riwayat pinjaman nasabah pada bank lain.¹⁵

Proses *BI checking* memang penting karena bertujuan meminimalisir risiko kredit macet oleh nasabah. Namun, *BI checking* juga dianggap sebagai proses yang rumit, membutuhkan banyak waktu dan menutup peluang bagi konsumen-konsumen yang memiliki pengalaman kredit buruk atau pernah terkena *blacklist* di masa lalu. Hal ini yang menjadi pertimbangan bagi *developer* Perumahan Grand Cesar Residence tidak

¹⁵ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta:Prenada Media, 2005), hlm. 125.

menerapkan BI *checking* kepada calon pembeli rumah. Tapi, perlu digaris bawahi bahwa walaupun Perumahan Grand Cesar Residence tidak memakai BI *checking*, pihak *developer* memiliki strategi khusus untuk mencegah terjadinya keterlambatan angsuran.

Selanjutnya mengenai *gharar* yang terdapat pada mekanisme Perumahan Grand Cesar Residence yaitu dapat dianalisis sebagai berikut: Menurut ulama *gharar* terbagi menjadi dua yaitu *gharar* besar dan *gharar* kecil. Adapun *gharar* yang dilarang atau *gharar* besar menurut pandangan ulama-ulama fiqh terhadap *gharar* diantaranya:¹⁶

1. Imam as-Sarakhsi, dari mazhab Hanafi, menyatakan *gharar* yaitu sesuatu yang tersembunyi akibatnya.
2. Imam al-Qarafi, dari mazhab Maliki, mengemukakan bahwa *gharar* adalah suatu yang tidak diketahui apakah ia akan diperoleh atau tidak.
3. Imam Shirazi, dari mazhab Syafi'i, mengatakan *gharar* adalah sesuatu yang urusannya tidak diketahui dan akibatnya tersembunyi.
4. Ibnu Taimiyah menyatakan *gharar* tidak diketahui akibatnya.
5. Ibnu Hazm mendefinisikan *gharar* dengan suatu keadaan dimana ketika pembeli tidak tahu apa yang dia beli atau penjual tidak tahu apa yang dia jual.
6. Ibnul Qoyyim berkata bahwa *gharar* adalah *gharar* adalah sesuatu yang tidak teridentifikasi hakikat dan ukurannya.¹⁷

Jadi dari beberapa definisi yang diungkapkan oleh para ulama di atas terlihat sekali bahwa *gharar* yang dilarang itu adalah sesuatu sesuatu yang tidak teridentifikasi hakikat dan ukurannya yang tidak pasti antara hak dan kewajiban dalam suatu transaksi. Maka sangat bisa dipahami dan tidak diragukan lagi bahwa adanya larangan dalam transaksi yang mengandung *gharar* mengandung hikmah yang sangat besar. Hikmah itu sendiri adalah dalam rangka menghindari permusuhan, perselisihan dan pergesekan di antara pelaku ekonomi. Kemudian, baik Ibnu al-Qayyim maupun Ibnu Taimiyah sama-sama berpendapat bahwa, "Tidak semua *gharar* menjadi sebab diharamkannya sesuatu yang sedikit atau sesuatu yang tidak bisa dihindari, adalah tidak

¹⁶ Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Mikro Islam* (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 199.

¹⁷ Evan Hamzah Muchtar, "Muamalah Terlarang; Maysir dan Gharar"; *Jurnal Asy-Syukriyyah* 8 (2017), hlm. 87-88.

mencederai sahnya transaksi”. Selain itu, meskipun *ghararnya* banyak tetap dibolehkan bila adanya kebutuhan mendesak dan musti dilalui tanpa bisa dihindari”.¹⁸

Adapun *gharar* dalam pengadaan rumah pada Perumahan Grand Cesar Residence terdapat *gharar* kecil yang dibolehkan dengan *qiyas* dan alasan bukan adanya unsur kesengajaan dari *developer*. Dalam hal ini yaitu tentang urutan pembangunan, diawal *developer* mengatakan pembangunan rumah akan selesai dengan durasi 1-2 bulan untuk 1 konsumen. Namun, dalam perjalanannya jika ada diantara konsumen yang tidak membayar maka durasi pembangunan akan mundur dikarenakan *income* yang didapatkan berkurang. Dalam hal ini ada unsur *gharar* dalam waktu pengerjaannya namun *gharar* yang bersifat ringan dan konsekuensi dari mundurnya pembangunan juga sudah diketahui dan disampaikan kepada konsumen sejak awal.

Jadi, mekanisme pengadaan rumah pada Perumahan Grand Cesar Residence berjalan secara jelas dan transparan tanpa perlu khawatir ada yang dicurangi dan ditipu dalam komitmen antara *developer* dan konsumen karena konsekuensi dari mundurnya pembangunan juga sudah diketahui dan disampaikan kepada konsumen sejak awal tanpa ada pihak yang merasa dizolimi.

KESIMPULAN

1. Mekanisme pengadaan rumah pada Perumahan Grand Cesar Residence menerapkan asas *ta'awun* (tolong-menolong) antar konsumen dalam pembangunan rumah dan *developer* sebagai pengelola yang membantu para konsumen untuk membangun rumah dengan mekanisme menggunakan angsuran semua konsumen yang dikelola oleh *developer* untuk menyediakan perumahan berdasarkan pada urutan pendaftaran dan dilihat dari kelancaran angsuran konsumen. Dalam hal ini, antara konsumen yang satu dan lainnya membantu dengan cara meminjamkan uangnya kepada konsumen lain dalam pembangunan rumah, yang dikenal dengan istilah *al-qard* (pinjaman) dalam ekonomi Islam.
2. Ditinjau dari ekonomi Islam terhadap Mekanisme pengadaan rumah berbasis syariah pada Perumahan Grand Cesar Residence Kabupaten Sintang yaitu dengan mengusung tanpa riba, tanda denda, tanpa sita dan *tadlis* dalam implementasi mekanismenya sesuai

¹⁸ Muh. Fudhail Rahman, “Hakekat dan Batasan-Batasan Gharar Dalam Transaksi Maliyah”; *SALAM; Jurnal Sosial & Budaya Syar-I* 5, 3 (2018), hlm. 266-267.

dengan prinsip ekonomi syariah. Adapun *gharar* yang dengan *qiyas* dan alasan bukan adanya unsur kesengajaan dari *developer*. Dalam hal ini ada unsur *gharar* dalam waktu pengerjaannya namun *gharar* yang bersifat ringan dan konsekuensi dari mundurnya pembangunan juga sudah diketahui dan disampaikan kepada konsumen sejak awal.

DAFTAR PUSTAKA

- Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Mikro Islam* (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2010).
- Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: PT. Fajar Interpratama Offset, 2009).
- Dhita Pratiwi Ar, et. all, “Application Of The Basic Concept Of Islamic Economics To The Efectiveness Of Sharia Property Companies”; *International Conference On Social And Islamic Studies*, 2 (2022).
- Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan, *Peranan APBN Dalam Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)*, (Jakarta: Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan, 2015).
- Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan, *Peranan APBN Dalam Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)*.
- Egi Arvian Firmansyah dan Deru R. Indika, “Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Di Jawa Barat”; *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*, 10, 3 (2017).
- Endah Marendah Ratnaningtyas, dkk. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. (Aceh: Yayasan Penerbit Muhammad Zaini, 2023).
- Evan Hamzah Muchtar, “Muamalah Terlarang; Maysir dan Gharar”; *Jurnal Asy-Syukriyyah* 8 (2017).
- Fatwa MUI No. 1 Tahun 2004, Hukum Bunga (*Interest/Fa'idah*), <https://mui.or.id/>, (online) diakses tanggal 10 Desember 2023.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta:Prenada Media, 2005).
- Izul Abdillah, “Implementasi Akad Ba'i Istishna dan Ba'i Taqsith Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Non Bank) di Perumahan Islami Indonesia”; *Al-Kharaj: Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah*, 3, 1 (2021).
- Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2016).
- Muh. Fudhail Rahman, “Hakekat dan Batasan-Batasan Gharar Dalam Transaksi Maliyah”; *SALAM; Jurnal Sosial & Budaya Syar-I* 5, 3 (2018).

Muhammad Nur, Rosmawati, Andi Arifwangsa Adiningrat, “Penerapan Akad Istishna’ Pada Pengadaan Rumah Properti Syariah PT. Syahada Muslim Group”; *Jurnal Ilmiah Manajemen EMOR (Ekonomi Manajemen Orientasi Riset)*, Vol. 6, 2 (2023).

Nadrattuzaman Hosen, “Analisis Bentuk Gharar dalam Transaksi Ekonomi”; *Jurnal Al-Iqtishad*, 1, 1 (2009).

Saifudin Safarudin, ”Praktek Bangun Rumah Tinggal Dengan Sistem Arisan Dalam Tinjauan Hukum Islam”; *J-ALIF Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Syariah dan Sosial*, 1, 1 (2020).